

Røa^x





Roa^x

SKANSKA





3D-illustrasjon fra Grinveien. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Utomhusanlegg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektet, og vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Endelig utforming av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Foreslått utbygging på naboeiendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomsiktig bygningsvolum til høyre i bildet. Innhold, utforming, leietager(e) og bruk av næringsseksjonene i prosjektet (Røa X) inklusiv Vækerøveien 203 C (det gule huset) og Vækerøveien 201 (det gamle huset som flyttes ned i passasjen) er ikke endelig avklart, men er planlagt for utadrettet virksomhet/servering. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





3D-illustrasjon fra leilighet B-301. Bildet viser interiør fra stilpakke Terra. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjoter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Innhold

Bor du på Røa,
bor du godt



s. 15

Røa X



s. 37

Salgstegninger og etasjeplaner



s. 89

Ditt hjem, dine valg



s. 55

Leveransebeskrivelse, nøkkelopplysninger og andre viktige opplysninger



s. 209

På naturens premisser

Vårt fokus som utbygger er å skape gode bomiljøer hvor mennesker trives. Vi ønsker å spille på lag med miljøet og derfor har vi i Skanska Eiendomsutvikling tatt i bruk en sertifisering av alle våre boligprosjekter som har navnet BREEAM og er Europas ledende miljøsertifisering for bygninger. Kjennetegnet på BREEAM er tydelige krav og mål som ivaretar både dine og våre ønsker om sunne, effektive og bærekraftige bomiljøer.



Det som er viktig for deg, er viktig for oss

Du er vår viktigste medspiller for bedre bomiljøer. For der vi avslutter, tar du over. Derfor er det viktig for oss å ivareta miljøet så bra som overhodet mulig gjennom hele prosessen, slik at du er trygg på at dine og naturens behov er ivaretatt på riktig måte. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

Grønt er mer enn en farge

Vi har et brennende ønske om at vårt dedikerte fokus på miljøvennlige løsninger, setter preg og farge på det vi gjør. Fra vi starter planleggingen av hvert prosjekt, står dette i fokus. Gjennom tydelig miljøledelse settes mål for alt fra materialer, økologi, transport, energi og forurensning, for at det allerede i denne fasen har de rette verdiene. Berøre eksisterende natur

og miljø så lite som overhodet mulig – og velge miljøvennlig der alternativer foreligger – hver eneste gang.

Ute – inne – hjemme

Til syvende og sist er det du som skal bo her. Og din trygghet skal alltid være at vi har gjort de riktige valgene. Løsninger som gjør hverdagen din bedre, enklere og grønnere. Transportløsninger som er enkle og tilgjengelige, uteområder du har lyst å bruke fordi de er utformet riktig, og innemiljø som ivaretar deg og dine uansett livsfase – til enda lavere kostnad. Løsninger som virker, og varer. På den måten er vi sammen om miljøet. For når du kjøper ditt neste hjem av oss, velger du bærekraftige løsninger som fremtiden vil applaudere.



Røa X blir selvfølgelig BREEAM-sertifisert og vår ambisjon er å oppnå sertifiseringen Very Good. Det at vi sammen kan ta ansvar for å heve kvaliteten ved å bygge sunne, velfungerende og energieffektive boliger, er vi umåtelig stolte av. Nedenfor kan du lese litt om hvilke tiltak vi gjør for å få både deg og omgivelsene til å smile.



Ledelse

Hvordan Skanska leder byggeprosjektet påvirker omgivelsene våre, så det å vise hensyn når vi bygger, prioriteres høyt. Våre byggemetoder er miljøvennlige, og vi liker å holde det ryddig rundt oss. Slik skaper vi bedre trivsel både for de som jobber på byggeplassen og for de som bor i nærheten. CO2-utslipp fra byggeplassen registreres gjennom energi- og dieselforbruk, slik at bevisstheten og forståelsen av klimagassutslipp øker. På denne måten kan vi enklere redusere klimagassutslipp trykket på både dette og våre fremtidige prosjekter. Før du flytter inn sørger vi selvfølgelig for at bygget fungerer optimalt.



Vann

Vann er viktig for alle, derfor ønsker Skanska å spare en god del av hva som er vanlig i ordinære boligprosjekter. Regnvann kan vi få både for mye og for lite av, og det er dermed viktig å håndtere vannet vi får på mest mulig forsvarlig måte. Ved nedbør samles regnvann opp i regnbødder hvor det vokser planter som tåler både tørke og fukt. Dette gjør at bedene i tillegg til å være en viktig oppsamler og forsinker av regnvannet, også har både estetisk og aktiviserende verdi. På denne måten sørger vi for at vannet gjør sin nytte før det renner videre, og hindrer å tilføre store overvannsmengder inn på det offentlige overvannsnett ved kraftig nedbør.



Forurensning

Omgivelsene og miljøet vi lever i er viktig. Det er også viktig for Skanska at du kan bo i et trygt, grønt og levende nabolag. Et av målene for prosjektet har vært å skape gode bokvaliteter uten å forringe naturkvalitetene som allerede finnes på tomten. Grep som gir gode og sunne bomiljøer og samtidig tjener miljøet og det biologiske mangfoldet som vi er så avhengige av. Alle uteområder på Røa X vil være grønne lunger for opphold og opplevelse. Planter, busker og trær bidrar alle positivt på luften og det lokale klimaet.



Transport

Rikelig med innvendige sykkelparkeringsplasser gir enkel håndtering av sykkel i eget avsatt sykkelrom og med sykkelvask i forbindelse med dette rommet. Mulighet for å lade elsykkel – det leveres et antall uttak for lading av elsykler, vi skal gjøre det uanstrengt for deg å spare miljøet. I tillegg er alle parkeringsplasser klargjort for etablering av ladepunkt for el-bil. Busstopp og Røa T-bane ligger like i nærheten, og tilbyr rask og effektiv transport fra Røa X. Røa X er tilgjengelig og trygt, enten du velger føttene, 1, 2 eller enda flere hjul.



Helse og inneklima

Det skal føles godt å trekke pusten – både inne og ute. Bruken av bærekraftige materialer uten giftige stoffer sikrer deg et bedre inneklima og et sunnere hjem. Utemiljøet på Røa X blir preget av grønne omgivelser i form av to frodige tun samt et offentlig tilgjengelig urbant strøk mot vest – arealer som gir trivsel for alle generasjoner. Ny beplantning i prosjektet vil gi det som i dag er parkeringsarealer et frodig løft.



Arealbruk og økologi

Det som en gang var private områder, avstengte hager og utflytende parkeringsareal blir nå forvandlet til grønne, frodige og trivelige utomhusarealer og en offentlig tilgjengelig passasje med struktur og yrende liv – til glede for alle. Her skal vakker arkitektur gå hånd i hånd med et bredt biologisk mangfold av frodige planter.



Energi

Vi bygger Røa X med moderne og energieffektive bygninger, der den primære oppvarmingen gjøres med vannbåren varme hentet fra varmepumpe med borede energibrønner. Med god planlegging og riktige løsninger sparer vi energi, og miljøet – og du sparer penger.



Avfall

Vi stiller alltid svært strenge krav til avfallshåndtering på byggeplassen – byggeplassavfall håndteres og returneres som seg hør og bør. I tillegg overvåkes både forbruk av vann, drivstoff og energi gjennom hele byggeperioden. Når vi er ferdige så gir vi stafettstaven videre til deg som beboer. Da har vi allerede lagt til rette for hele 6 ulike kildesorteringsfraksjoner – slik at din hverdag skal bli enklere – også i fremtiden.



Materialer

Vi spiller på lag med regnskogen – derfor har vi nulltoleranse for bruk av tropisk tømmer i våre bygg. Våre gode rutiner sørger for at det kun benyttes lovlig hugget og lovlig kjøpt tømmer. Du skal kunne føle deg trygg på at her er ting gjort både med tanke på deg og på omgivelsene.

BREEAM® NOR

BREEAM NOR – Røa X har som mål å bli sertifisert BREEAM-Nor Very Good ved ferdigstillelse i 2025.





Bor du på Røa, bor du godt

Midt mellom hovedstadens urbane fristelser og Nordmarkas
endeløse muligheter for friluftsliv ligger Røa. Ikke rart det er
flere som flytter hit enn som drar herfra.

Røa er Røa



Spør du folk som bor på Røa, hva som er det beste med å bo her, svarer de ulikt. Noen trekker frem nærheten til Sørkedalen og Bogstadvannet, mens andre er mer opptatt av at de alltid treffer kjentfolk på kafeen. Andre igjen liker at det kun er et kvarter til byen med T-banen, men alle er enige om én ting: Røa er Røa.

Ordet Røa kommer av det norrøne ordet for rydning (ruð), og stedet var frem til 1920-årene først og fremst et jordbruksområde med mølle og sagbruk. Da Røa stasjon åpnet i 1935, var området allerede blitt en moderne forstad, med ny bebyggelse, næringsdrift og eplehager i skjønn forening.

Siden den gang har Røa etablert seg som en egen bydel med sin helt egen identitet, og stedet er i dag et av hovedstadens mest attraktive boligområder. Røa er rett og slett et godt sted å bo.









De beste møtene er de uten agenda

Å møtes over en god kopp kaffe er enkelt på Røa. Eller over
et glass vin eller et godt måltid, for den saks skyld. Det
kommer litt an på agendaen.





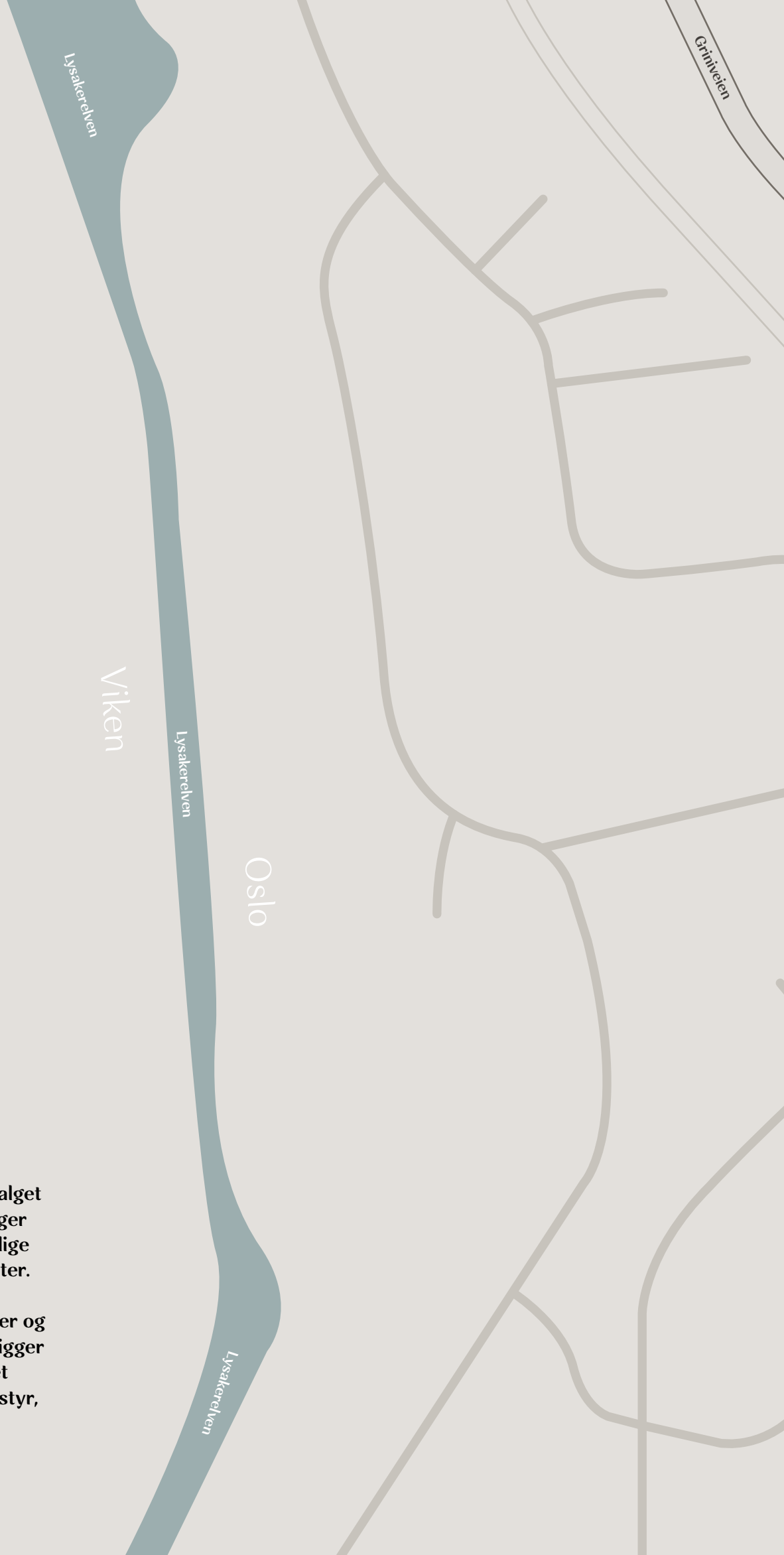
Det gode livet på Røa

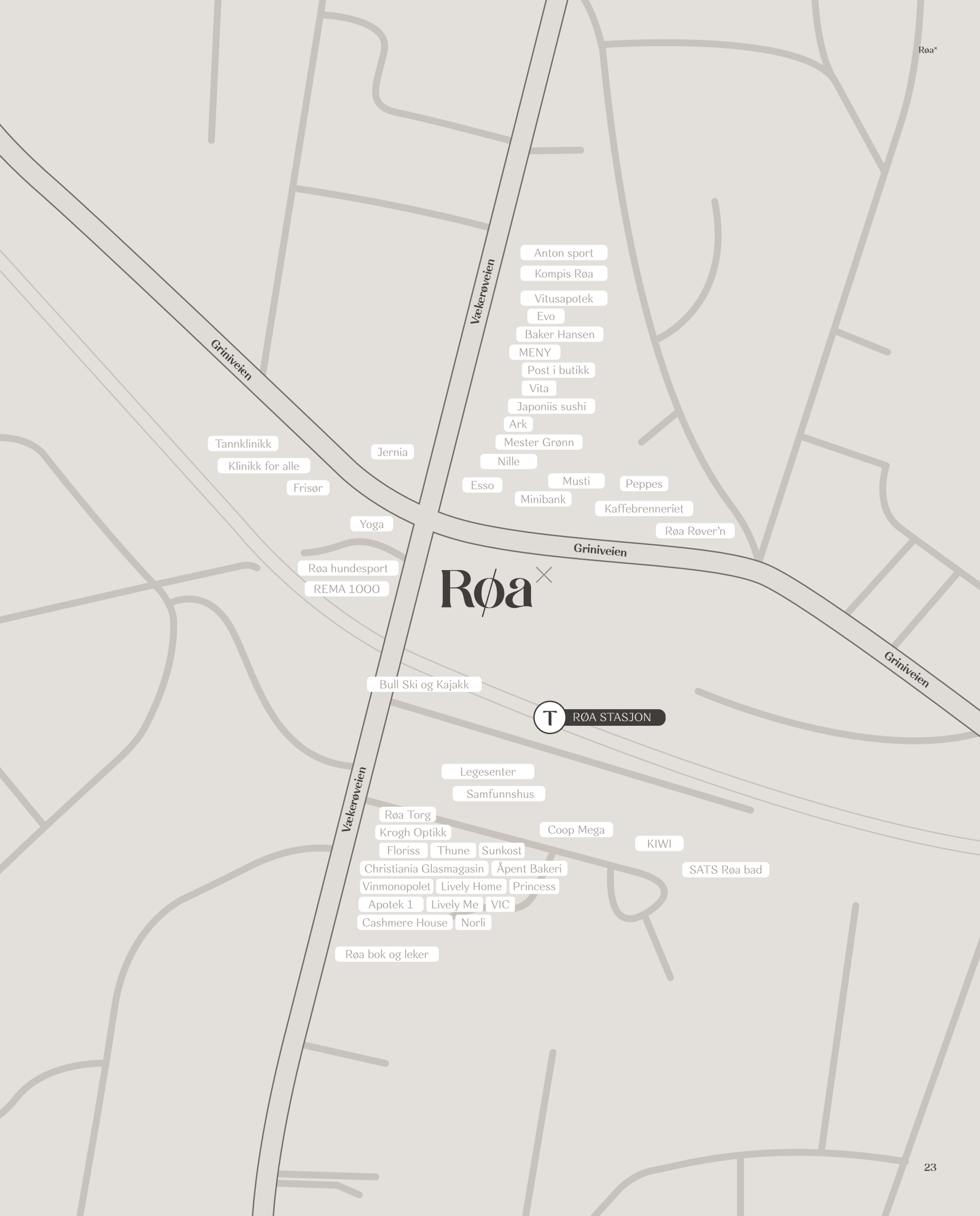
Røa er som en småby. Liten nok til at du er på hils med de fleste, og stor nok til at du har alt du trenger rett rundt hjørnet.



Rett rundt hjørnet

Det er små avstander på Røa, men utvalget er likevel stort. På Røa Senter, som ligger rett over veien, finner du alt fra hyggelige butikker og kafeer til frisør og legesenter. I motsatt retning ligger Røa Torg med Vinmonopol, flere butikker, restauranter og kafeer. Et treningssenter og Røa Bad ligger kun et par minutter unna til fots, og det samme gjør spesialbutikker for dyreutstyr, sport og jernvare.





Røa*

Røa

T RØA STASJON



Et kvarter

Tar du T-banen mot Stortinget, stiger du opp til storbylivet i løpet av femten minutter. Setter du deg på sykkelen, sitter du på et piknikpledd ved Bogstadvannet etter like lang tid. Våkner du en søndagsmorgen i leiligheten din og har lyst på ferske croissanter, tar turen tur-retur til kafeen omtrent et kvarter, inkludert småprat.

Fore!

Få steder er utslaget i så flotte omgivelser som på Norges første golfbane, med utsikt over Bogstadvannet og praktfulle Bogstad gård tronende på den andre siden av vannet.





Aktive Røa

På Røa har du både svømmehall og treningssentre rett i nærheten. Med et av Oslos flotteste tur- og friluftsområder kun en kort sykkeltur unna er dørstokkmila faktisk helt overkommelig.



Livet ved vannet

Bogstadvannet er en god grunn i seg selv til å flytte til Røa.

Her finner du alt fra stille viker med bare fuglesang som selskap til badeplasser med barnelatter. Og om vinteren er det verdens vakreste snarvei på ski.





Rusle, gå eller jogge?

Området rundt Røa er rikt på turmuligheter, enten du liker å rusle langs gjengrodd stier eller ta deg en frisk joggetur i flott natur. Bogstadvannet rundt, en tur i variert terreng på omtrent ti kilometer, er en populær «runde».

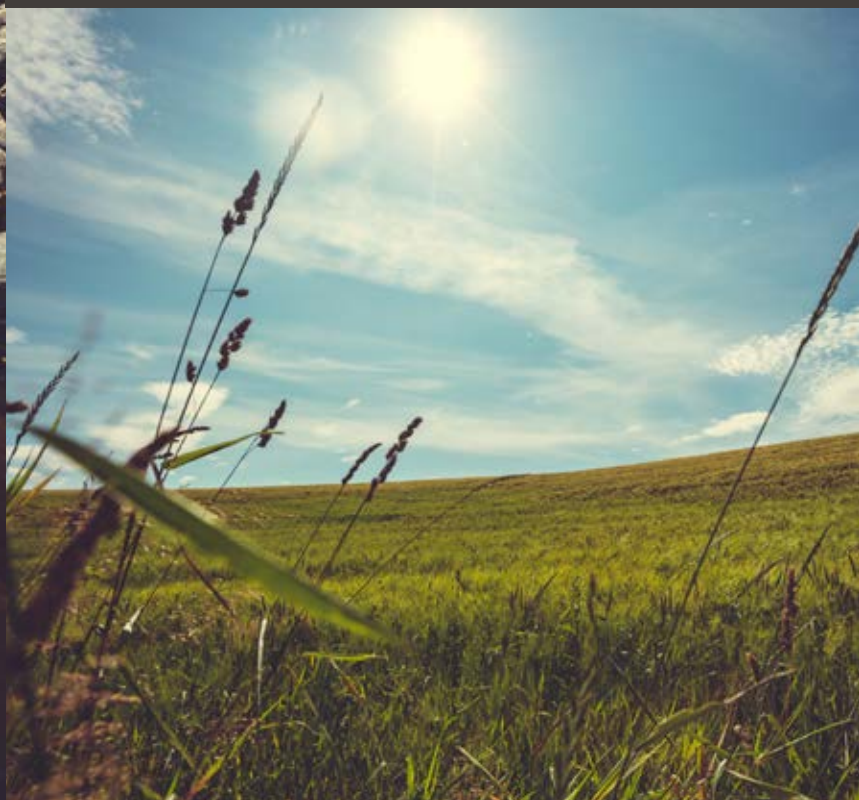






Kulturskatt i skogen

Bogstad gård er et populært turmål for mange, men vakre Bjørnsgård er nesten vel så fin, der den ligger i nordenden av Bogstadvannet. De gamle laftehusene er hentet fra blant andre Gudbrandsdalen, Telemark og Setesdal.





Røa X

Navnet Røa X er ikke tilfeldig valgt. Det skal symbolisere både den sentrale beliggenheten og x-faktoren til Røa.





X-faktoren til Røa



3D-illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Utomhusanlegg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert, og vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Endelig utforming av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjoter mellom glassene. Foreslått utbygging på naboeiendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomsiktig bygningsvolum til høyre i bildet. Næringslokalet vist med servering er tenkt til servering/bevertning, men hva som kommer er ikke avgjort. Endelig utforming av søppelnedkast er ikke bestemt. Innhold, utforming, leietager(e) og bruk av næringsseksjonene i prosjektet (Røa X) inklusiv Vækerøveien 203 C (det gule huset) og Vækerøveien 201 (det gamle huset som flyttes ned i passasjen) er ikke endelig avklart, men er planlagt for utadrettet virksomhet/servering. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Røa er et område folk gjerne flytter til, men motvillig flytter fra. Beliggenheten bidrar til dette. Kort reisevei til jobben, enten den er i Oslo sentrum eller i Bærum, gjør det bekvemt å bo på Røa. Nærheten til Sørkedalen og Bogstadvannet gjør det enkelt å leve et aktivt liv med flotte naturopplevelser. Småbyfølelsen, ved at du alltid treffer noen du kjenner på senteret, gjør det lett å trives på Røa.



3D-illustrasjon viser passasjen fra lokket over T-banen, med hus D til høyre i bildet. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektet. Utomhusanlegg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert, og vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Endelig utforming av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Foreslått utbygging på naboeiendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomsiktig bygningsvolum til venstre i illustrasjonen. Endelig utforming av søppelnedkast er ikke bestemt. Støyskjerm mot T-banen er illustrert transparent for å vise bygget, skjermen er ikke transparent i virkeligheten. Innhold, utforming, leietager(e) og bruk av næringsseksjonene i prosjektet (Røa X) inklusiv Vækerøveien 203 C (det gule huset) og Vækerøveien 201 (det gamle huset som flyttes ned i passasjen) er ikke endelig avklart, men er planlagt for utadrettet virksomhet/servering. Bildet er kun ment som en illustrasjon



Men det er noe mer, noe eget ved Røa. Kanskje skyldes det at Røa helt frem til 2004 var en egen bydel og derfor virker litt «større» enn sine naboer? Eller at fotballdamene på Røa spiller fletta av de fleste motstandere og er det mestvinnende laget i Oslo? Det er umulig å vite. Det er i alle fall en rolig og avslappet stemning her, som kun kan skyldes en form for selvtillit. En slags x-faktor det ikke er så mange boligområder forunt å ha.

Røa X skal bidra til denne x-faktoren ved å være et positivt bidrag både estetisk og praktisk i lokalmiljøet. Vi har lagt vekt på å skape boliger med en tydelig arkitektonisk identitet. Samtidig rustet vi opp og oppgraderer områdene rundt oss.





3D- illustrasjon av hus B med hus A i bakgrunnen. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Utomhusanlegg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert, og vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Endelig utforming av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Arkitektur for gode liv

Det er anerkjente og prisvinnende Lund+Slaatto Arkitekter som har tegnet Røa X.

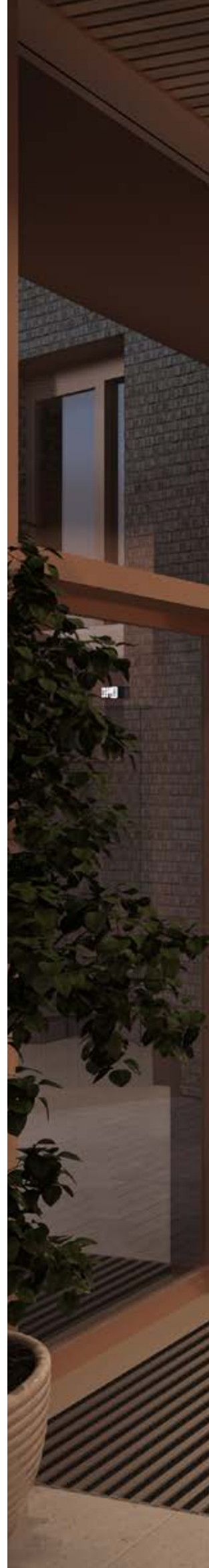
Som arkitekter vet vi at det vi gjør, spiller direkte inn på folks hverdag. Riktig lys, gode materialer og gjennomtenkte løsninger påvirker humør og trivsel. I Røa X har vi derfor samarbeidet tett med både landskapsarkitekter og interiørarkitekter for å bygge boliger der summen er større enn delene den er satt sammen av.

Helt fra tegnebordet har det vært viktig for oss at Røa X blir en del av Røa på stedets egne premisser, også arkitektonisk. Derfor har vi blant annet bygget fire selvstendige bygninger i stedet for ett stort bygg. Vi har også valgt lys teglstein til fasadene, som er mye brukt på litt større bygninger i området. På den måten knytter vi bånd til den eksisterende bebyggelsen, samtidig som Røa X vil være et bygg som tilfredsstiller moderne krav når det gjelder energieffektivitet og klima.

Å bygge fire selvstendige enheter har også mange praktiske fordeler. Først og fremst betyr det at så å si alle leilighetene får utvendige hjørner, noe som innebærer gode lysforhold og muligheter til å lage en trivelig og usjenert uteplass. Det gjør også at det kun blir tre til fem leiligheter per etasje, slik at du slipper «korridorfølelsen».

En annen fordel med å bryte opp bygningsmassen på en slik måte er at det åpner seg et lyst og luftig gårdsrom mellom bygningene. Her lager vi en urban hage med sittemøbler og ulike aktiviteter, hvor det også vil være tilrettelagt for en lokalkafé. Passasjen til Røa stasjon og områdene rundt Røa X blir også oppgradert, noe som vil gi en bedre reisevei for de som pendler.

Vi gleder oss til at folk skal flytte inn i Røa X og gi liv til visjonen vår om å bygge boliger som skaper gode liv.









3D-illustrasjon av takterrasse leilighet D-501. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjoter mellom glassene. Foreslått utbygging på naboeiendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomsiktig bygningsvolum. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



3D-illustrasjon av hus A. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Utomhusanlegg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert, og vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Endelig utforming av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Like fint ute som inne

Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter er et av landets ledende firmaer på sitt område med over 30 års erfaring. I arbeidet med utearealet for Røa X har de brukt tomtens naturlige nivåforskjeller til å skape et attraktivt sted for de som skal bo der.

Røa X ligger på en kolle. Det gir en god mulighet til å bruke nivåforskjellene til å skape et avskjermet og variert område. Inne i gårdsrommet vil beboerne kunne glede seg over en variert og sesongtilpasset urban hage med trær, busker, staudebed og gressplen. Vi har lagt vekt på å bruke lokale arter som dessuten er pollineringsvennlige. Gårdsrommet vil være delt inn i to ulike «soner», der den ene vil ha preg av en rolig gågate med utemøbler, mens den andre vil ha et mer parkmessig preg og ligge mer tilbaketrukket mot øst. I gårdsrommet vil det også være utemøbler, benker og tilrettelagt for lek.

Passasjer og gangveier vil ha et variert dekke, der blant annet teglsteinen i fasaden speiles i lys marktegl på bakken. Dette styrker ønsket om å skape et boligområde som oppleves som helstøpt og gjennomtenkt til minste detalj. Vi har jobbet tett med arkitektene gjennom hele prosessen for å skape et godt uterom som er hyggelig å være i, enten du vil slappe av med en bok eller treffe venner.

Velkommen til Røa X!



3D-illustrasjon mot leilighet A-402. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Utomhusanlegg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert, og vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon, og avvik vil forekomme. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Det gode rommet

Så å si alle leilighetene har utvendige hjørner, noe som gir svært gode lysforhold og muligheter for en uteplass med flere soner.

Landskapsplan

Utomhus er ikke endelig prosjektert, og det vil kunne komme endringer i landskapsplanen.





TEGNFORKLARING

- Prosjekteringsgrense
- Eiendomsgrense
- Nye koter - 0,5 m
- Eksisterende koter - 1,0 m
- Punkthøyder
- Eks.punkthøyder
- Inngang/bi-og næringsinngang
- Grense p-kjeller
- Takutspring
- Bygg
- Nytt tre/ busk
- Eksist. tre
- Hekk
- Gress
- Busker
- Stauder
- Regnbed
- Grønt tak
- Asfalt/ Fast dekke
- Belegningsstein/ Heller/ Markteigl
- Kjørestert permieabelt dekke/ Grus
- Tredække/markterasse
- Terrengmur
- Trapp m. håndløper
- Rampe/ gangbro
- Taktile markeringsfelt UU
- Åpen vannrenne/ vannrenne m. rist
- Grus/ Elvesingel
- Stålkant
- Støyskjerm, konf. ARK
- Rekkverk
- Belysning - nye master og pullerter
- Effektbelysning - torg og trær
- Antatt eksisterende belysning fra kartgrunnlag (erstatte v. fjerning/ flytting)
- Sykkelparkering
- Nedgravd renovasjon
- Benker
- Bord og stoler
- Kampesteiner
- Tråkkeller
- Ventilasjonsjakt
- Sitte-/ligge-/lekekonstruksjon

Merknad:

Plan kun å anse som illustrasjon

A	10.02.23	Revidert etter endret rammesøknad.	KKQ	JG
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kontr.
Oppdragsgiver			Fase	
Skanska Norge AS			Salgsplan	
Lakkegata 53, 0187 Oslo				
Prosjektnavn			Prosjektnr.	
Røa X			2364	
Tegningsnavn			Målestokk	
Landskapsplan			1:250 / A1	
Salgsplan			1:500 / A3	
			Dato	
			19.03.2021	
			Tegn.	
			JG	
			Kontr.	
			JG	
Koordinat- og høydesystem				
Tegn.nr.				Rev.
L_203				A



Ditt hjem, dine valg

Velg fritt mellom tre ulike interiørkonsepter med
nøye gjennomtenkte fargepaletter og temaer.



3D-illustrasjon fra leilighet B-501. Bildet viser interiør fra stilpakke Metro. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Illustrert el-peis er ikke en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Mer enn et sted å bo

Når vi har jobbet med Røa X, har vi tenkt nøye gjennom forskjellen mellom et sted å bo og et hjem. Generelt sett kan vi si at et sted å bo består av gulv, tak og fire vegger, mens et hjem består av det som er imellom. Vi har konsentrert oss om det siste.

Det gode lyset

Et stort pluss ved Røa X er at nesten alle leilighetene har utvendige hjørner. Dette gjør at leiligheten fylles med naturlig lys i lange perioder gjennom dagen, og dermed kan planløsning og interiør spille på lysets vandring gjennom rommene.

Forskjellig stil, samme høye kvalitet

Folk er forskjellige når det gjelder hvordan de vil ha det rundt seg. Derfor har vi utviklet tre interiørkonsepter du kan velge mellom, hvert med sitt unike uttrykk og sin fargepalett. Felles for alle konseptene er høy kvalitet på byggematerialer og tekniske løsninger. Et godt hjem handler nemlig også om kraner som ikke drypper, kjøkkenskap som ikke slamrer, og gulv som er gode å gå på.

Velkommen inn!



Hjemmets hjerte

Et godt kjøkken er avgjørende for god trivsel. Derfor har vi valgt kvalitetsprodusenten HTH som vår leverandør.



3D-illustrasjon fra leilighet B-202. Bildet viser interior fra stulpakke Arctic. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Ventilasjonsrister i kjøkkenforing vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjoter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





3D-illustrasjon fra leilighet B-301. Bildet viser interior fra stilpakke Terra inne i leiligheten. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Ventilasjonsrister i kjøkkenforing vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Endelig utforming av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





3D-illustrasjon fra leilighet C-303. Bildet viser interior fra stilpakke Arctic. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Leiligheten leveres med koketopp på øy som standard. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Foreslått utbygging på naboeiendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomsliktig bygningsvolum. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

DIN leilighet

Å spørre folk om hva som er et pent interiør, er som å spørre dem hvilken farge de liker best. Alt du får, er riktige svar, selv om du personlig skulle være uenig. Derfor har vi utviklet tre ulike interiørkonsepter som gir deg et grunnlag for å sette din personlige signatur på leiligheten.

Som kjøper kan du kostnadsfritt velge mellom disse tre interiørkonseptene. Hva som er inkludert i interiørkonseptene er beskrevet i detalj i leveransebeskrivelsen.

Nr. 1 – Arctic – nordisk og naturlig

Nr. 2 – Metro – elegant og urban

Nr. 3 – Terra – stilren og varm

Les mer om de ulike interiørkonseptene på de neste sidene. Du kan tilpasse profilen ytterligere gjennom tilvalg, men da mot en ekstra kostnad.



3D-illustrasjon fra leilighet B-501. Bildet viser interiør fra stilpakke Metro. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Bildet er kun ment som en illustrasjon

Arctic^{nr.1}

Nordisk og naturlig

Inspirert av naturens farger og materialer, er Arctic en naturlig dempet fargepalett. Dette gir et hjem med lyse og lune flater som fanger lyset, og endrer seg med solens gang gjennom rommet.





Metro^{nr.2}

Elegant og urban

Med sin urbane palett i ulike sjatteringer av grått, har Metro et elegant og kontinentalt preg. Dette er et godt valg for deg som ønsker et hjem med et tidløst urbant uttrykk, men som samtidig oppleves som personlig.

Terra^{nr.3}

Stilren og varm

Jordfargene som er brukt i Terra gir leiligheten en svakt gyllen glød, med spennende mørke kontraster i armaturer og dører. Med sine rene linjer og tydelige fargebruk vil Terra gi deg et stilrent og varmt hjem.



Konsept Terra



3D-illustrasjon. Illustrasjonen viser interiør fra stilpakke Terra på bad. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer, knagger, toaletttrullholder og håndkleholder inngår ikke i standardleveransen. Det er ikke besluttet endelig størrelse på dør til teknisk skap, eller om denne blir flislagt eller lakkert i en farge tilsvarende veggflis. Bildet er kun ment som en illustrasjon

Konsept Arctic



3D-illustrasjon. Illustrasjonen viser interiør fra stilpakke Arctic på bad. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer, knagger, toaletttrullholder og håndkleholder inngår ikke i standardleveransen. Det er ikke besluttet endelig størrelse på dør til teknisk skap, eller om denne blir flislagt eller lakkert i en farge tilsvarende veggflis. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Konsept Arctic



3D-illustrasjon fra leilighet B-202. Bildet viser interiør fra stilpakke Arctic. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Ventilasjonsrister i kjøkkenforing vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Konsept Metro



3D-illustrasjon fra leilighet B-501. Bildet viser interiør fra stilpakke Metro. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Ventilasjonsrister i kjøkkenforing vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Konsept Terra



3D-illustrasjon fra leilighet B-301. Bildet viser interiør fra stilpakke Terra. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Ventilasjonsrister i kjøkkenforing vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



3D-illustrasjon fra leilighet B-501. Bildet viser interiør fra stilpakke Metro. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Illustrert el-peis er ikke en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Til minste detalj

Røa X er utviklet med et skarpt øye for detaljer og et ønske om å skape boliger med en gjennomgående helhet i både materialer og estetikk.

Interiøret begynner utendørs

Du legger nok ikke bevisst merke til det, men vi har tenkt på deg fra du går under spilene i himlingen innenfor inngangsdøren til du tar av deg skoene i gangen. Farger og materialer er nøye utvalgt, fra den lyse markteglen til den lune gløden i den lyse teglsteinen på din egen balkong.

Kvalitet i alle ledd

For å skape den gode helheten er alle materialer og løsninger levert av anerkjente produsenter innenfor sine spesialområder. Fra kjøkkeninnredningen fra HTH via kranene fra Tapwell til Marazzi-flisene på badet har vi håndplukket produkter som sikrer høy kvalitet i alle ledd.



Mange har uteplassen som sitt favorittrom

Gode uterom, med god plass til både sosiale og private soner, har vært viktig i utviklingen av Røa X.



3D-illustrasjon fra leilighet B-501. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Endelig utforming av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Fordeler med å kjøpe nytt

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!

Lave omkostninger

Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

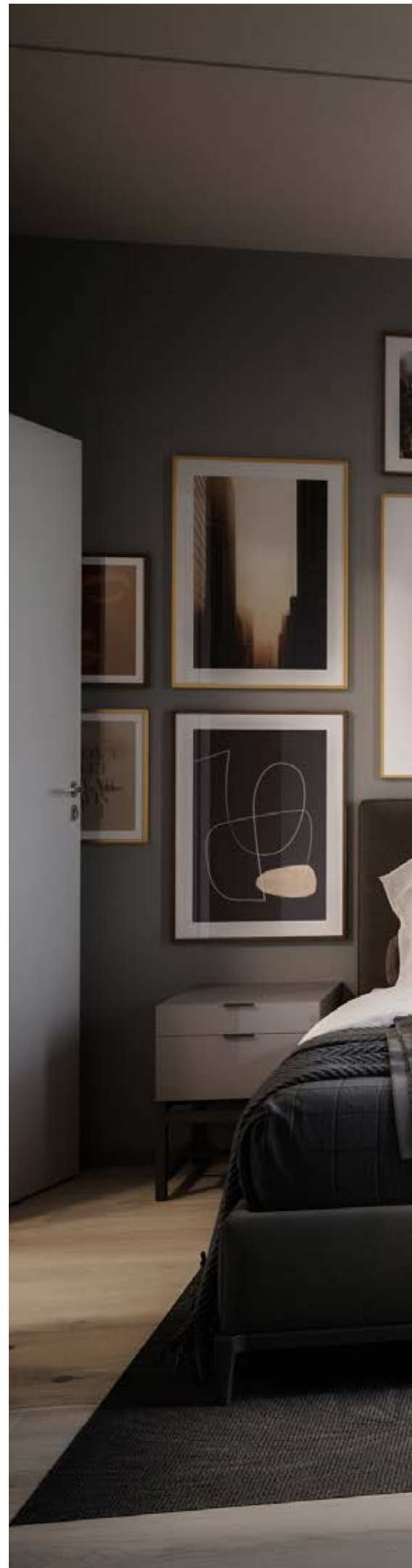
Forutsigbarhet og garanti

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet reklamasjonsrett på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

Bedre standard og mindre vedlikehold

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol i de aller fleste leilighetene.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer med byggherre og entreprenør før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle mangler som avdekkes vil håndteres av Skanskas ettermarkedsavdeling. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.





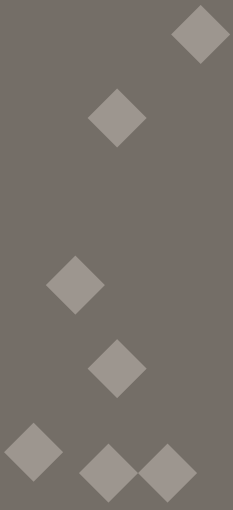
3D-illustrasjon fra leilighet B-501. Bildet viser interiør fra stilpakke Metro. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





3D-illustrasjon fra leilighet C-303. Bildet viser interiør fra stilpakke Arctic. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Ventilasjonsrister i kjøkkenforing vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Foreslått utbygging på naboeiendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomsiktig bygningsvolum. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





Salgstegninger og etasjeplaner



Leilighetsoversikt og etasjeplaner



A

A-101 / 3-r / 56 m² **s 94**
 A-102 / 3-r / 80,5 m² **s 96**
 A-103 / 4-r / 97,5 m² **s 98**
 A-104 / 2-r / 46 m² **s 100**

A-201 / 3-r / 56 m² **s 102**
 A-202 / 3-r / 80,5 m² ... **s 104**
 A-203 / 4-r / 97,5 m² ... **s 106**
 A-204 / 2-r / 46 m² **s 108**
 A-205 / 4-r / 100,5 m² .. **s 110**

A-301 / 3-r / 56 m² **s 112**
 A-302 / 3-r / 80,5 m² ... **s 114**
 A-303 / 4-r / 97,5 m² ... **s 116**
 A-304 / 2-r / 46 m² **s 118**
 A-305 / 4-r / 100,5 m² ... **s 120**

A-401 / 3-r / 56 m² **s 122**
 A-402 / 4-r / 130,5 m² ... **s 124**
 A-403 / 4-r / 113 m² **s 126**

B

B-U01 / 3-r / 85,5 m² ... **s 128**

B-101 / 4-r / 106,5 m² .. **s 130**
 B-102 / 2-r / 62,5 m² ... **s 132**
 B-103 / 4-r / 97,5 m² ... **s 134**

B-201 / 4-r / 106,5 m² .. **s 136**
 B-202 / 3-r / 77 m² **s 138**
 B-203 / 4-r / 97,5 m² ... **s 140**

B-301 / 4-r / 106,5 m² .. **s 142**
 B-302 / 3-r / 77 m² **s 144**
 B-303 / 4-r / 98 m² **s 146**

B-401 / 3-r / 93,5 m² ... **s 148**
 B-402 / 4-r / 108,5 m² ... **s 150**

B-501 / 5-r / 210 m² ... **s 152**

C

C-101 / 3-r / 71 m² **s 156**

C-201 / 3-r / 95,5 m² **s 158**
 C-202 / 3-r / 71,5 m² **s 160**
 C-203 / 4-r / 103,5 m² ... **s 162**

C-301 / 3-r / 95,5 m² **s 164**
 C-302 / 3-r / 71,5 m² **s 166**
 C-303 / 4-r / 103,5 m² ... **s 168**

C-401 / 3-r / 95,5 m² **s 170**
 C-402 / 3-r / 71,5 m² **s 172**
 C-403 / 4-r / 103,5 m² ... **s 174**

C-501 / 5-r / 186 m² **s 176**

D

D-101 / 3-r / 95 m² **s 178**
 D-102 / 4-r / 98 m² **s 180**
 D-103 / 3-r / 66,5 m² .. **s 182**
 D-104 / 2-r / 43 m² **s 184**

D-201 / 4-r / 118,5 m² .. **s 186**
 D-202 / 4-r / 98 m² **s 188**
 D-203 / 4-r / 100 m² ... **s 190**

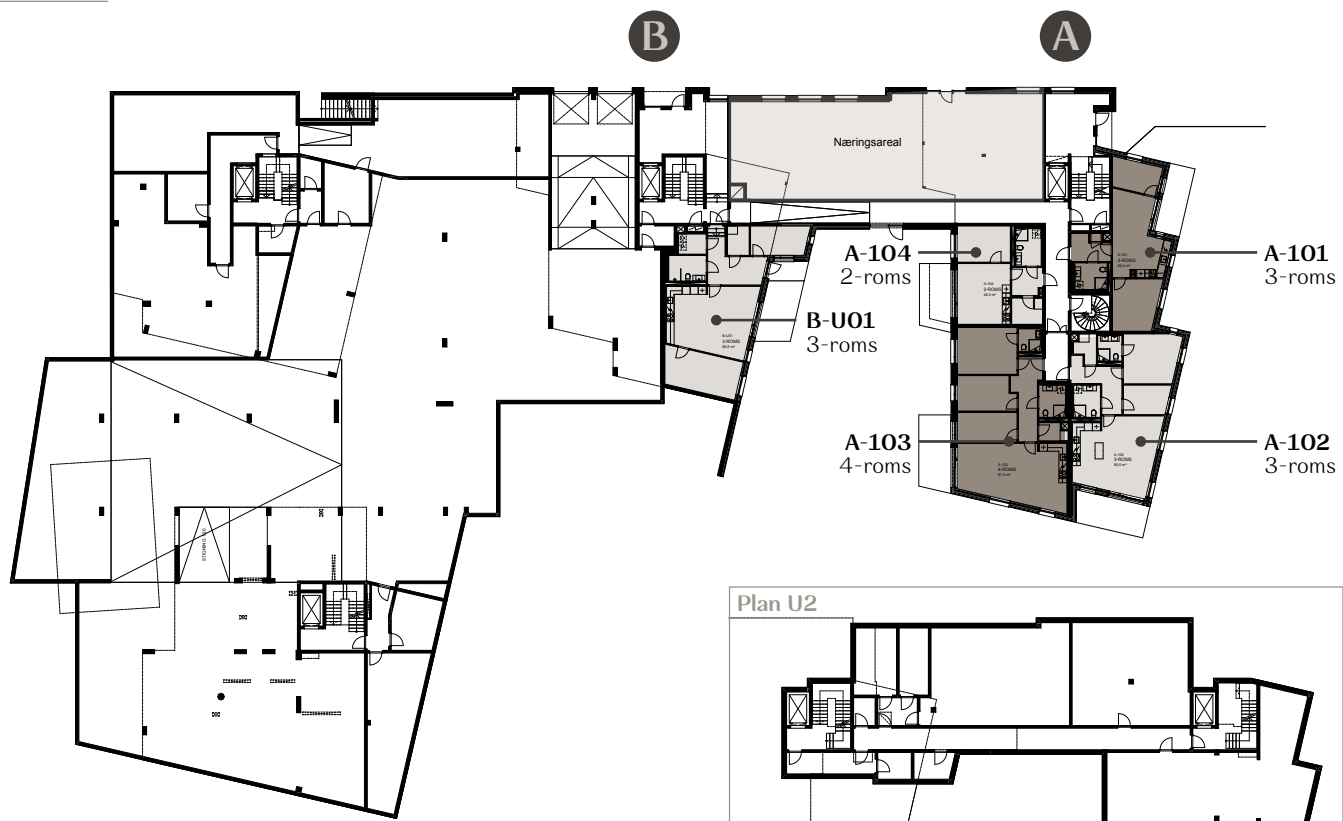
D-301 / 4-r / 118,5 m² .. **s 192**
 D-302 / 4-r / 98 m² **s 194**
 D-303 / 4-r / 100 m² ... **s 196**

D-401 / 4-r / 118,5 m² .. **s 198**
 D-402 / 4-r / 98 m² **s 200**
 D-403 / 4-r / 100 m² ... **s 202**

D-501 / 4-r / 104 m² ... **s 204**
 D-502 / 4-r / 103 m² ... **s 206**



Plan U1

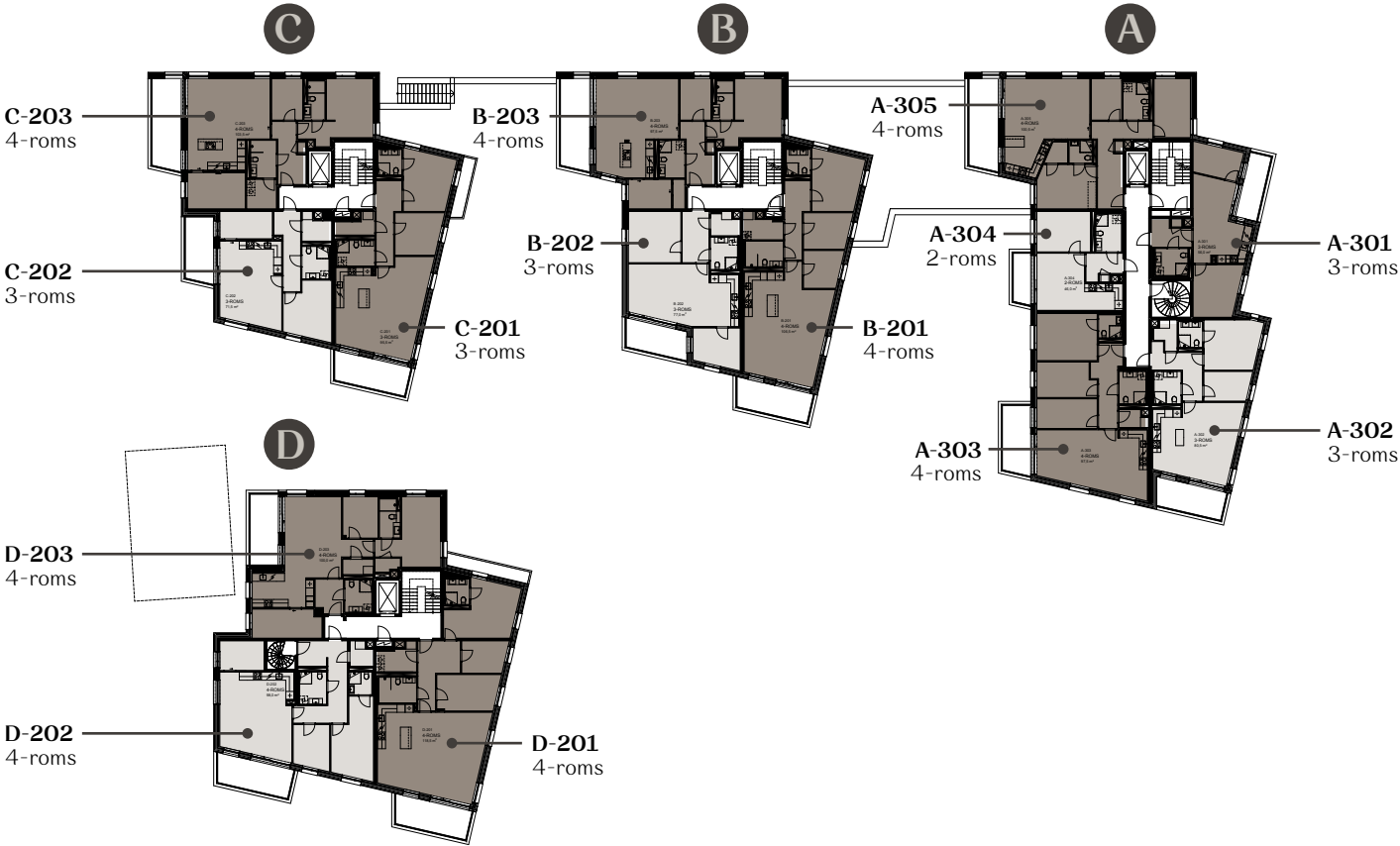


Plan 1





Plan 2



Plan 3

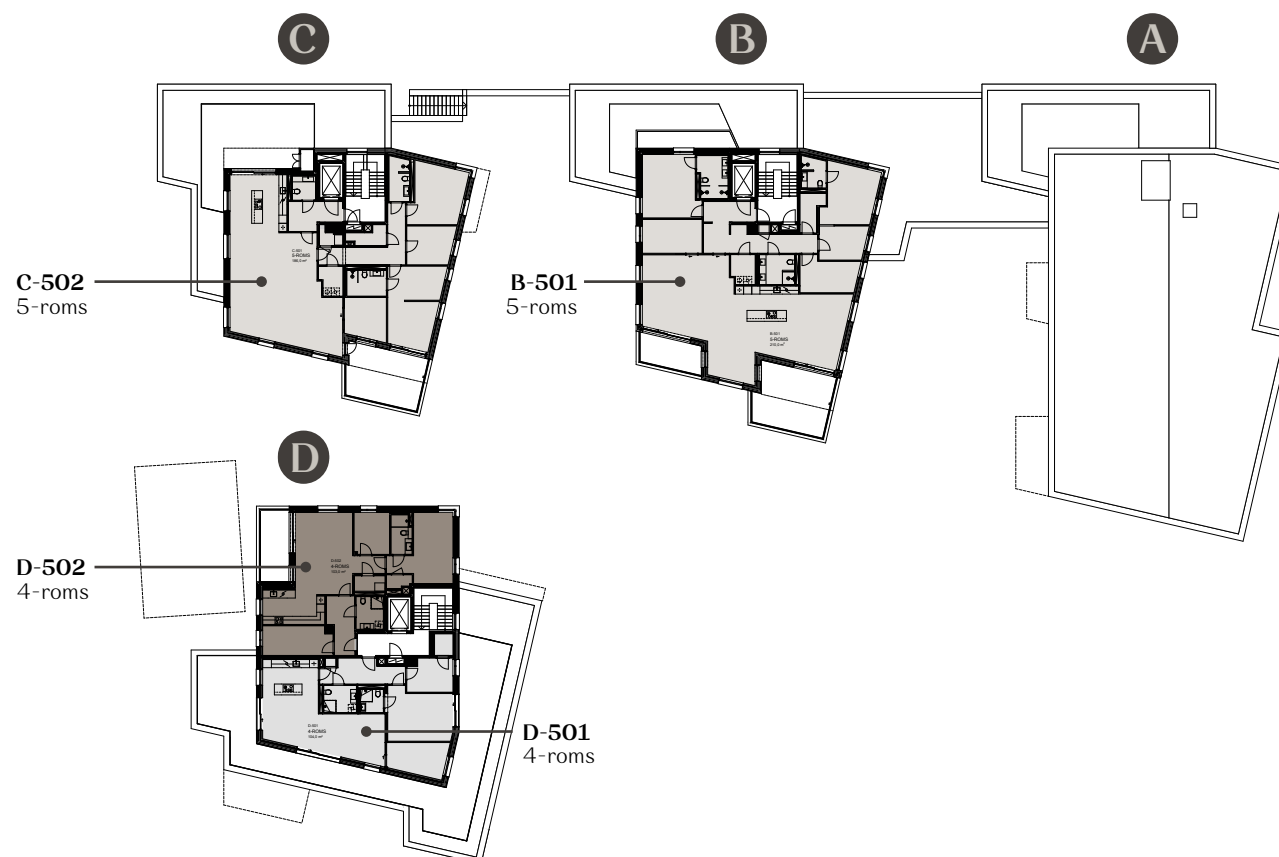




Plan 4



Plan 5



A-101

1. etasje

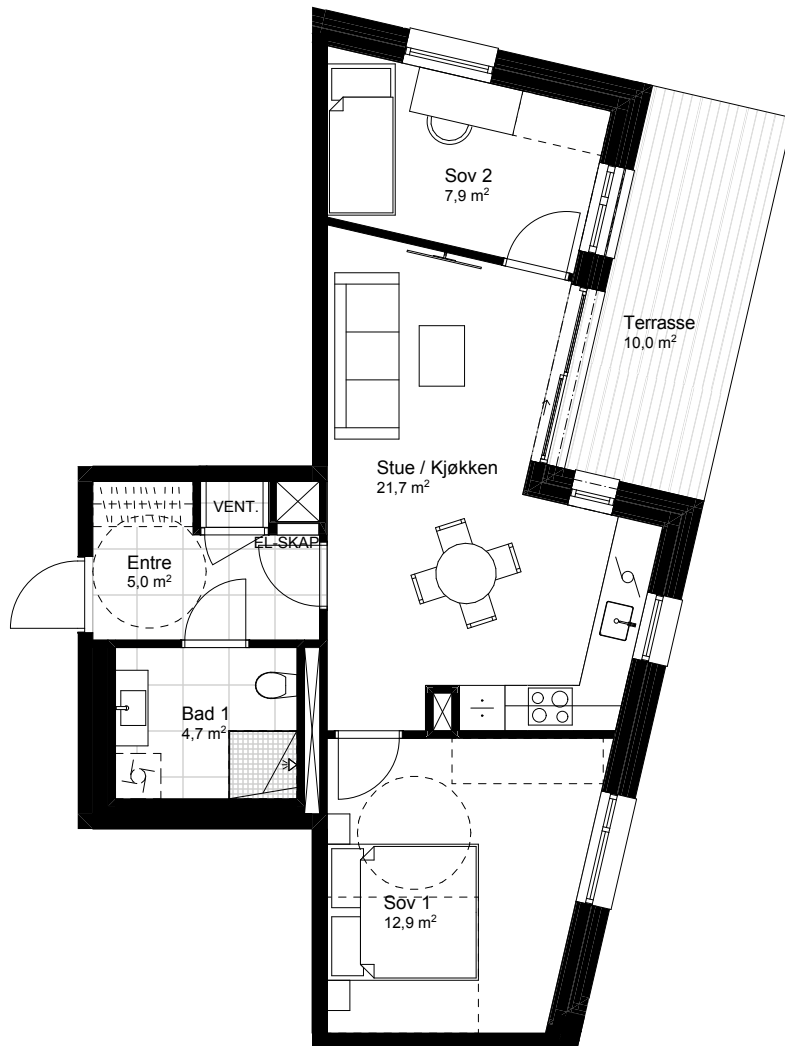
Terrasse 10 m²

BRA 56 m²

P-rom 55 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-102

1. etasje

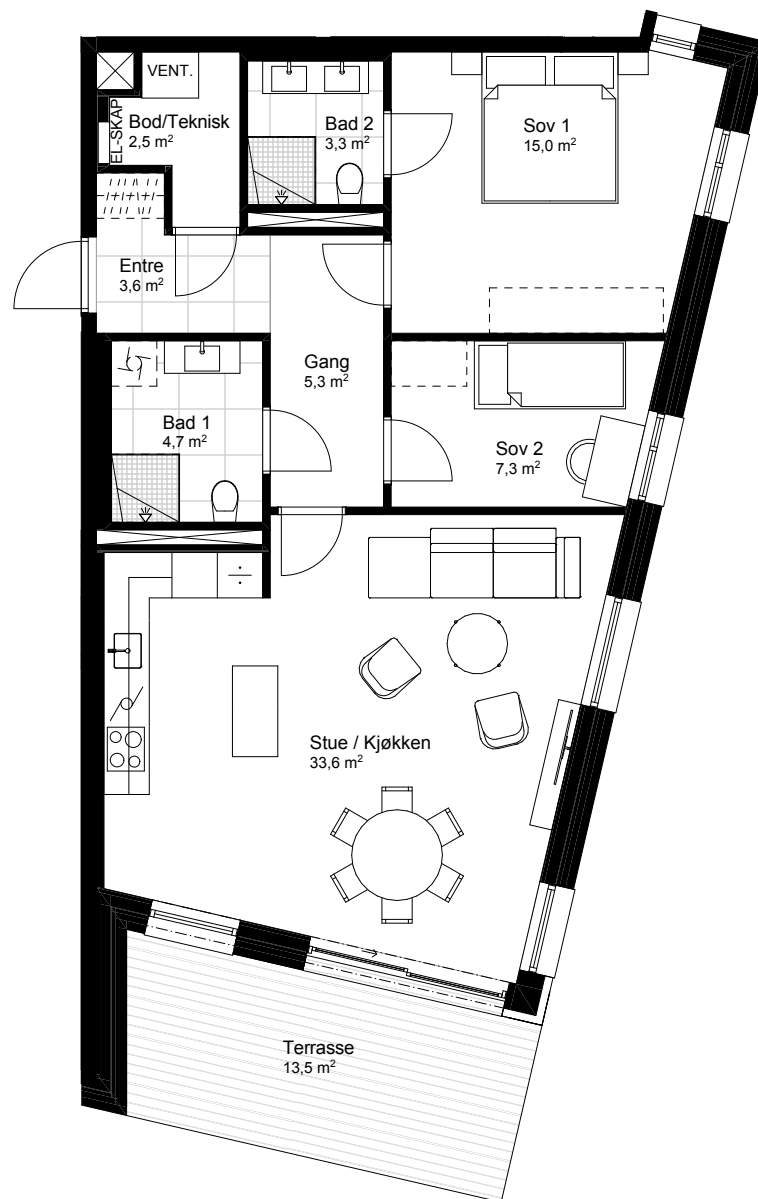
Terrasse 13,5 m²

BRA 80,5 m²

P-rom 76,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-103

1. etasje

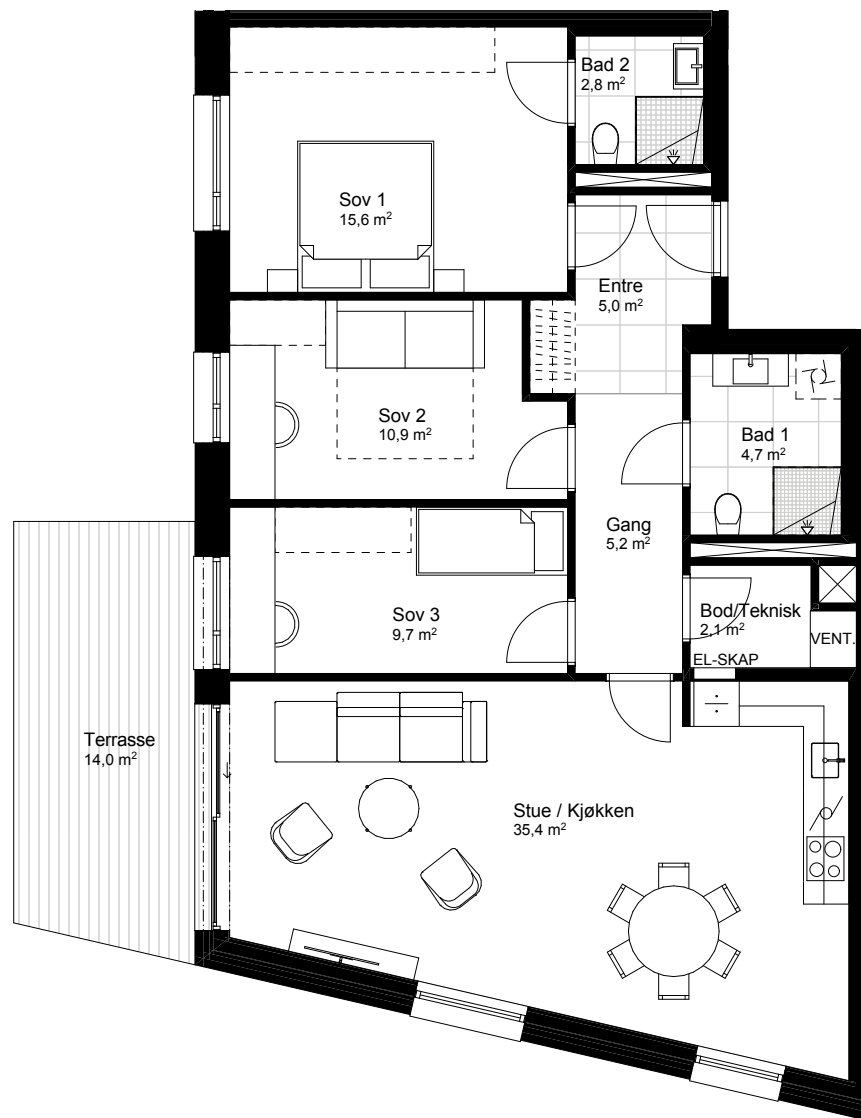
Terrasse 14 m²

BRA 97,5 m²

P-rom 89,5 m²

4-roms





Sov 1 må av hensyn til dagslys krav i teknisk forskrift og uavhengig av valgt interiørkonsept, leveres med hvitmalt vegger og himling.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Møbler og stipt innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-104

1. etasje

Terrasse 12,5 m²

BRA 46 m²

P-rom 40,5 m²

2-roms





Sov 1 og Stue/kjøkken må av hensyn til dagslys krav i teknisk forskrift og uavhengig av valgt interiørkonsept, leveres med hvitmalt vegger og himlinger. Det medfølger garderobeskap i sov 1, også dette på bakgrunn av dagslys krav.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-201

2. etasje

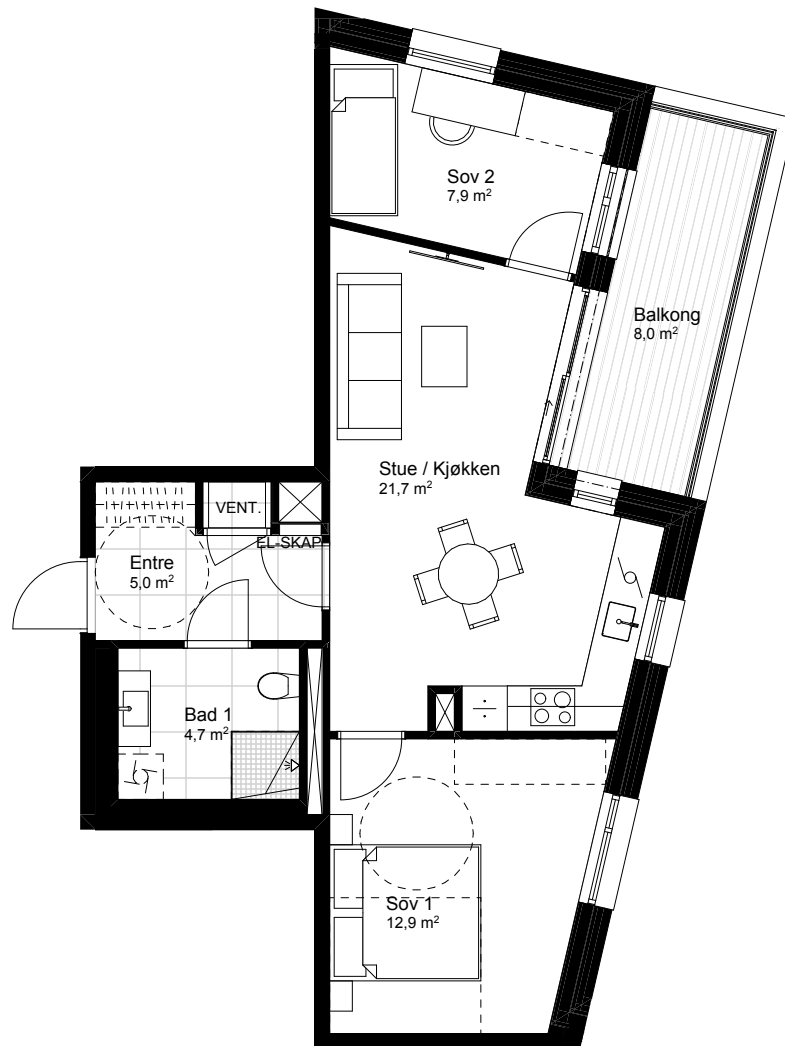
Balkong 8 m²

BRA 56 m²

P-rom 55 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Møbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-202

2. etasje

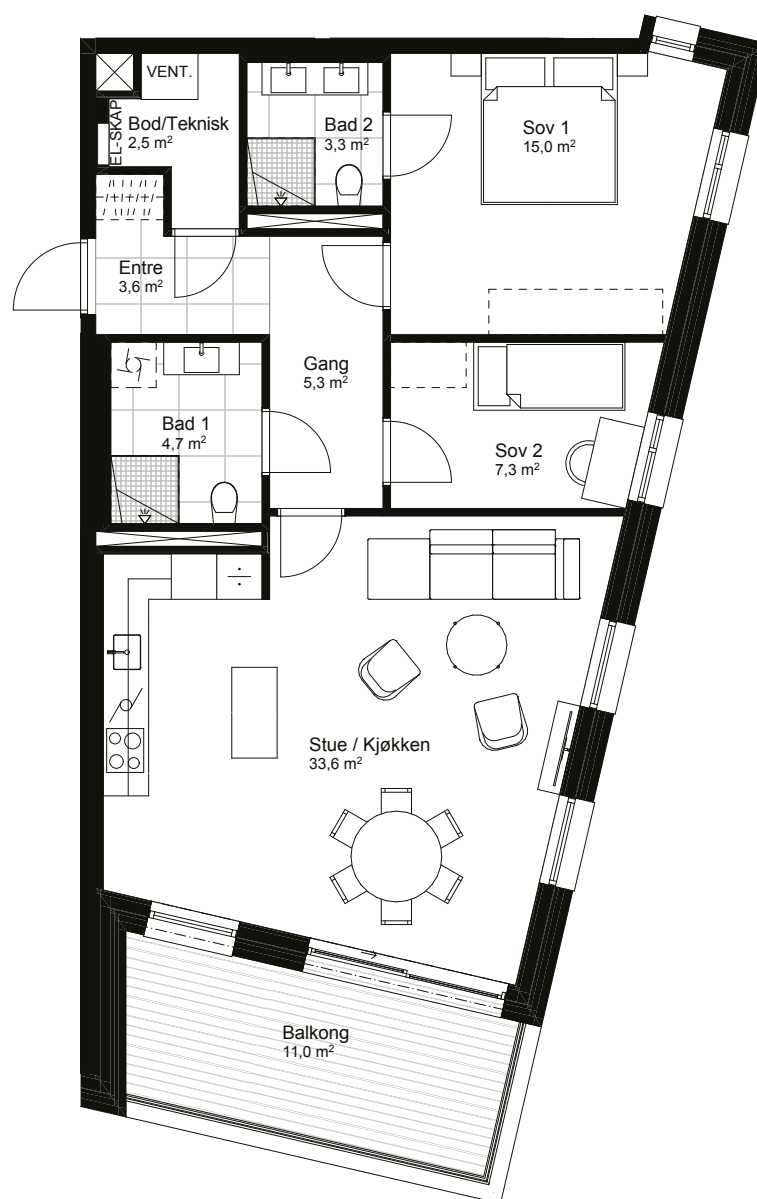
Balkong 11 m²

BRA 80,5 m²

P-rom 76,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-203

2. etasje

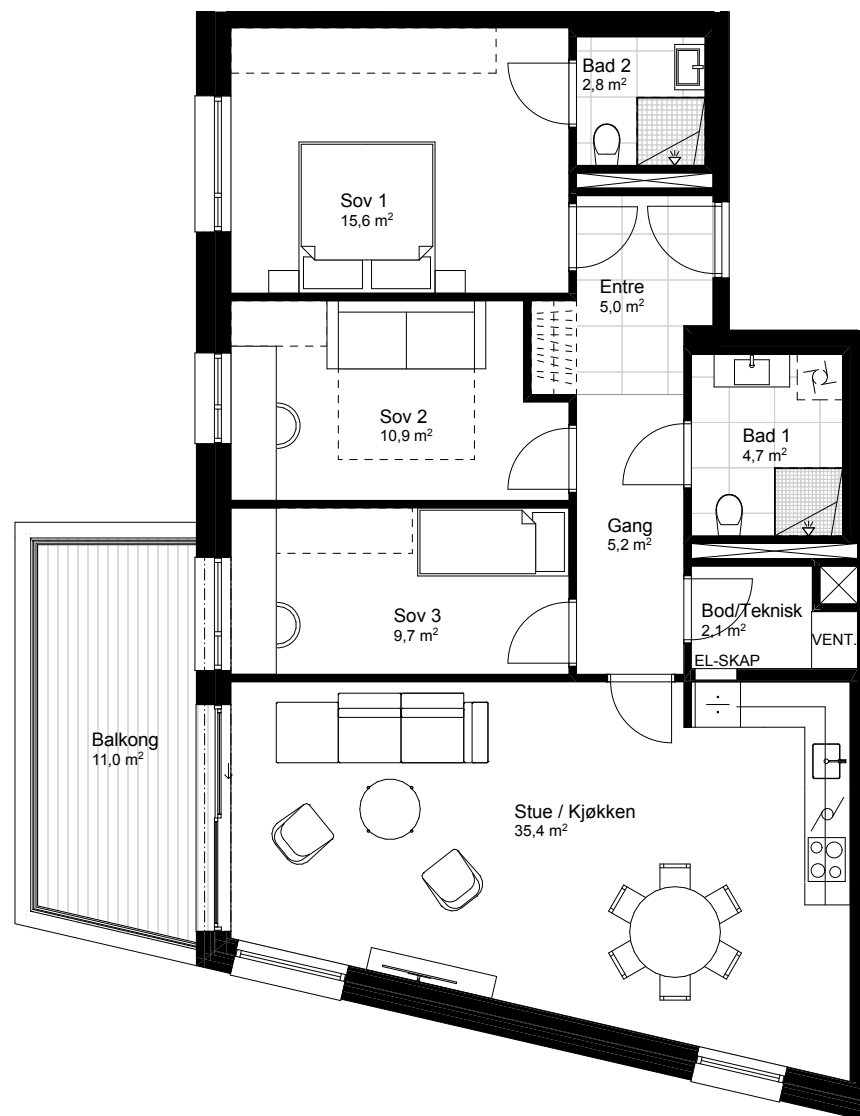
Balkong 11 m²

BRA 97,5 m²

P-rom 94 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-204

2. etasje

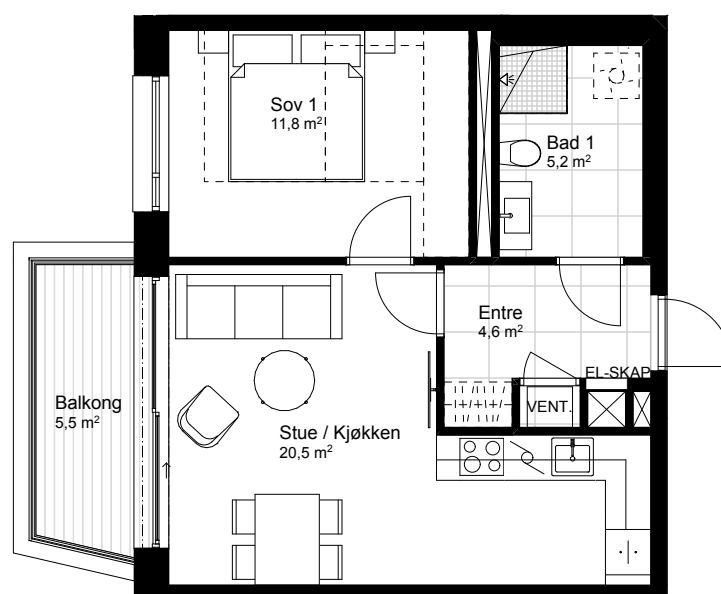
Balkong 5,5 m²

BRA 46 m²

P-rom 45 m²

2-roms





Sov 1 må av hensyn til dagslys krav i teknisk forskrift og uavhengig av valgt interiørkonsept, leveres med hvitmalt vegger og himling.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-205

2. etasje

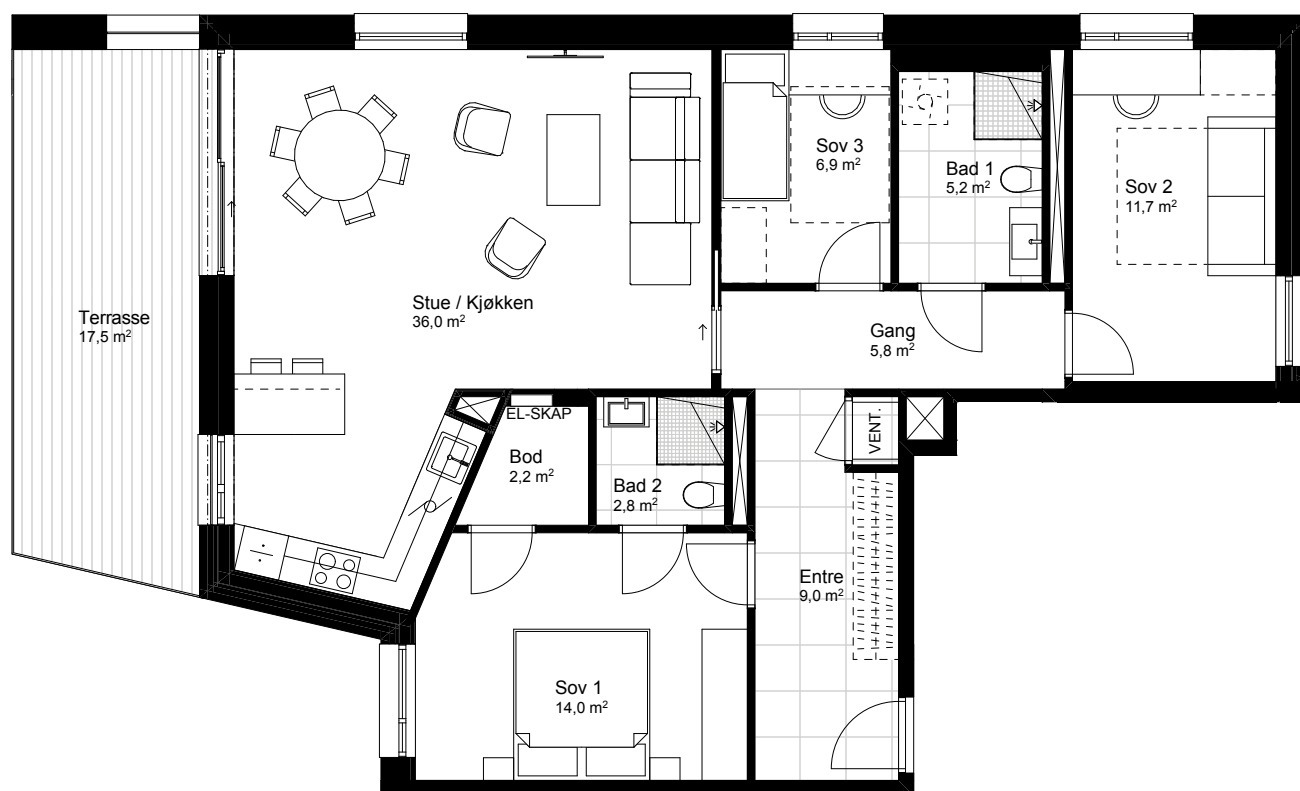
Takterrase 17,5 m²

BRA 100,5 m²

P-rom 96,5 m²

4-roms





Sov 1 må av hensyn til dagslys krav i teknisk forskrift og uavhengig av valgt interiørkonsept, leveres med hvitmalt vegger og himling. Det medfølger garderobeskap i sov 1, også dette på bakgrunn av dagslys krav.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-301

3. etasje

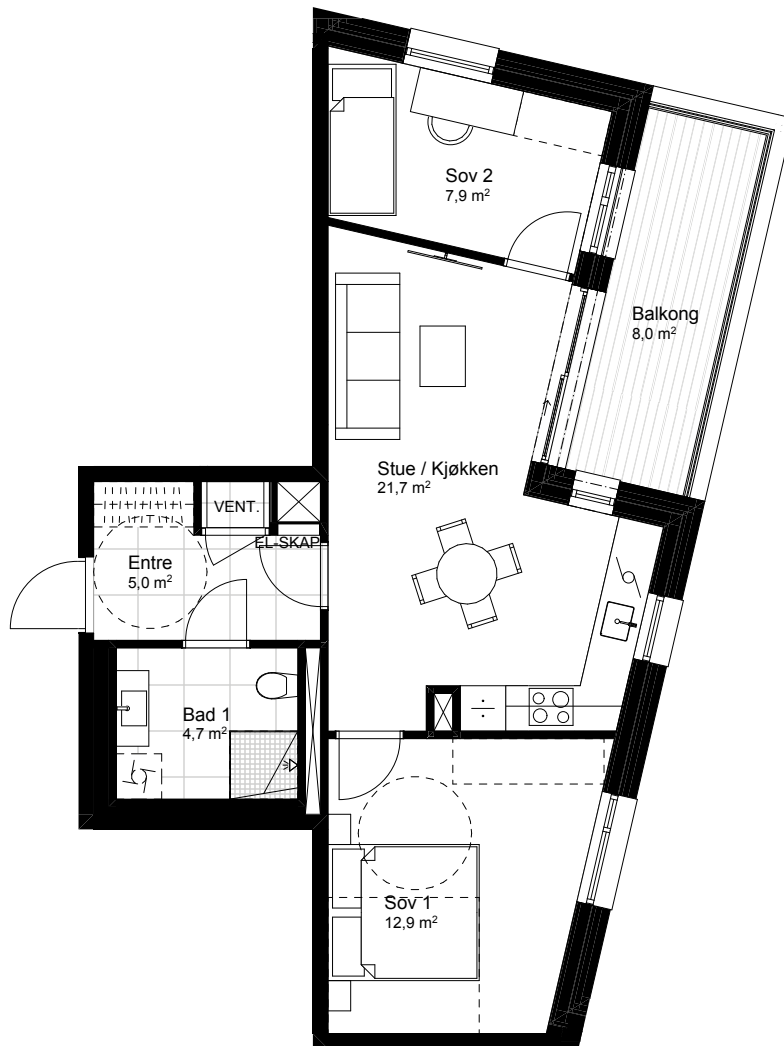
Balkong 8 m²

BRA 56 m²

P-rom 55 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-302

3. etasje

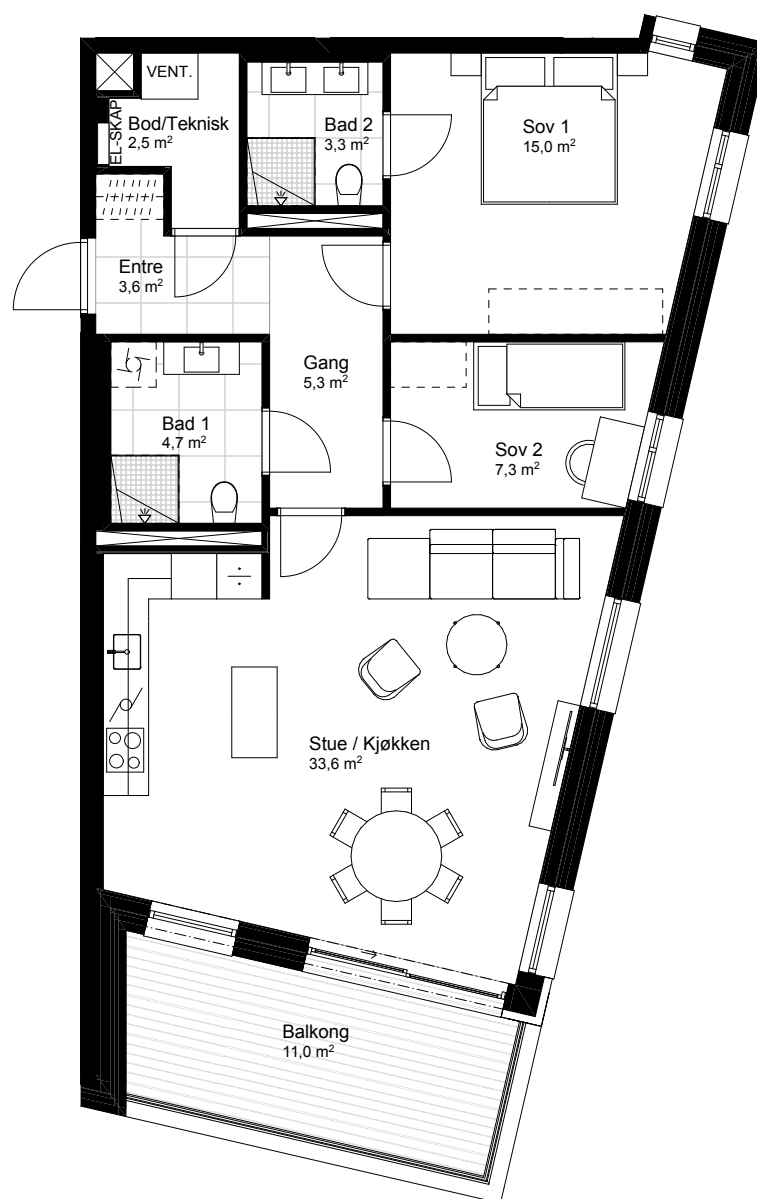
Balkong 11 m²

BRA 80,5 m²

P-rom 76,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-303

3. etasje

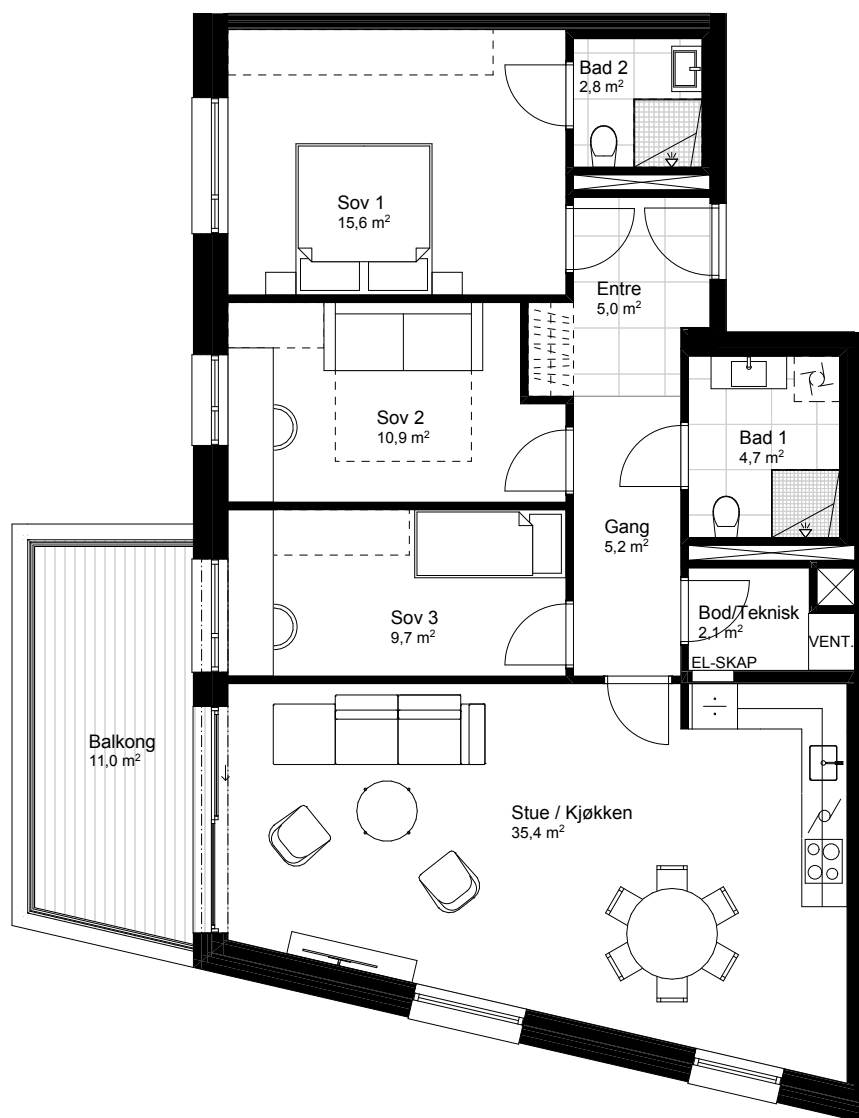
Balkong 11 m²

BRA 97,5 m²

P-rom 94 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-304

3. etasje

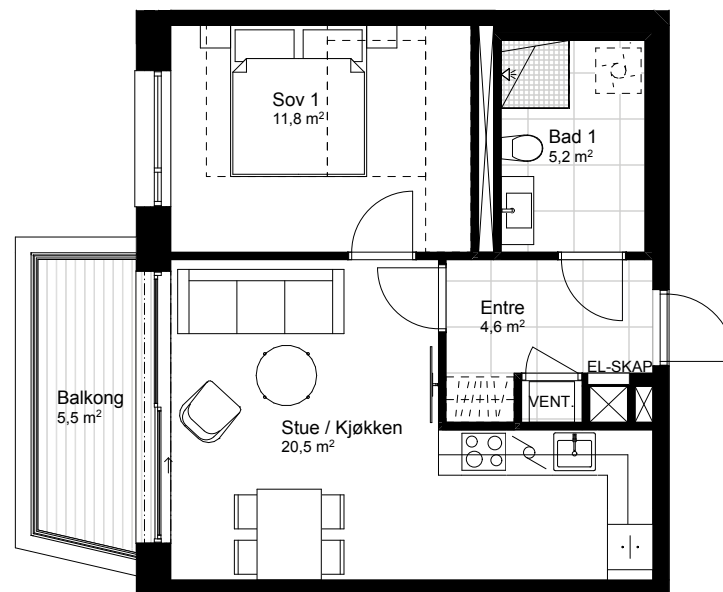
Balkong 5,5 m²

BRA 46 m²

P-rom 45 m²

2-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-305

3. etasje

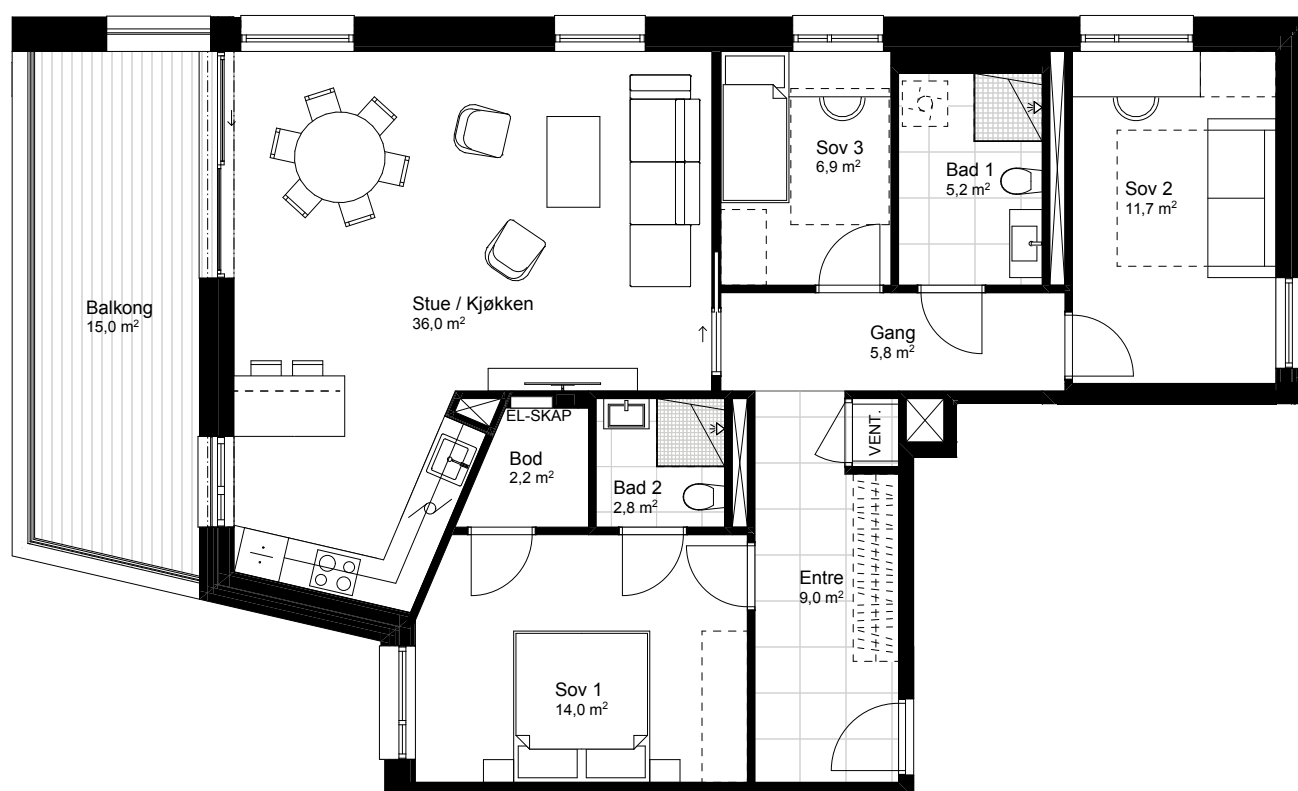
Balkong 15 m²

BRA 100,5 m²

P-rom 96,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stipt innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-401

4. etasje

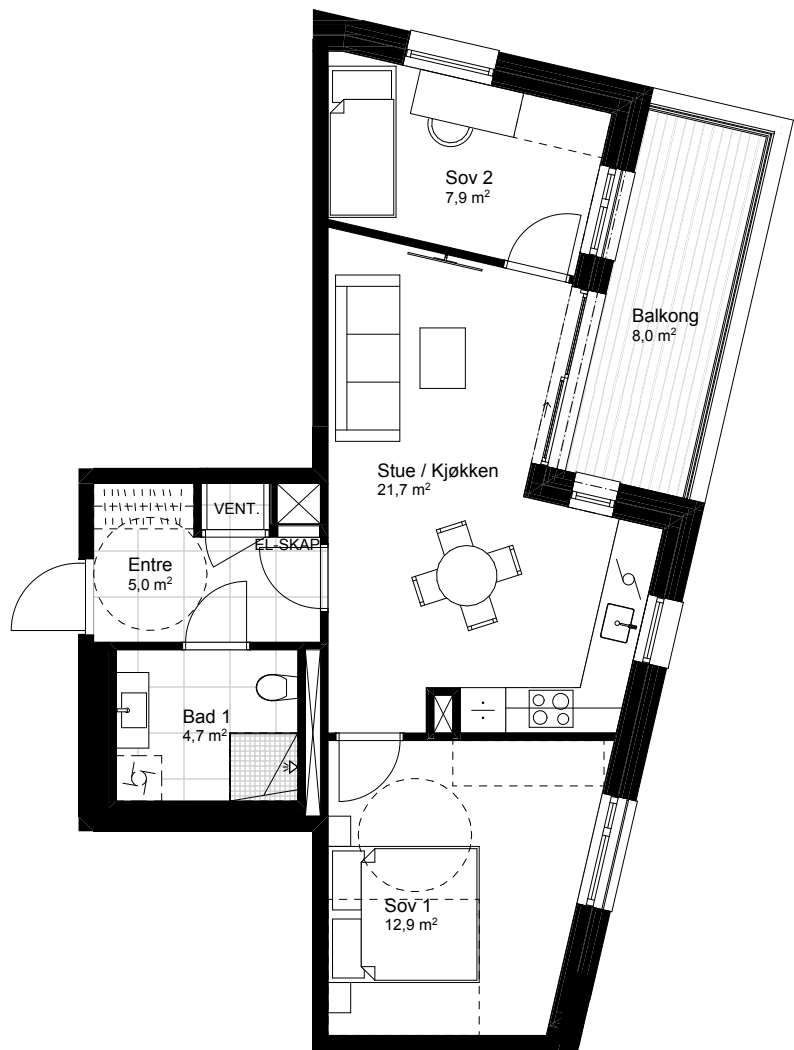
Balkong 8 m²

BRA 56 m²

P-rom 55 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-402

4. etasje

Balkong

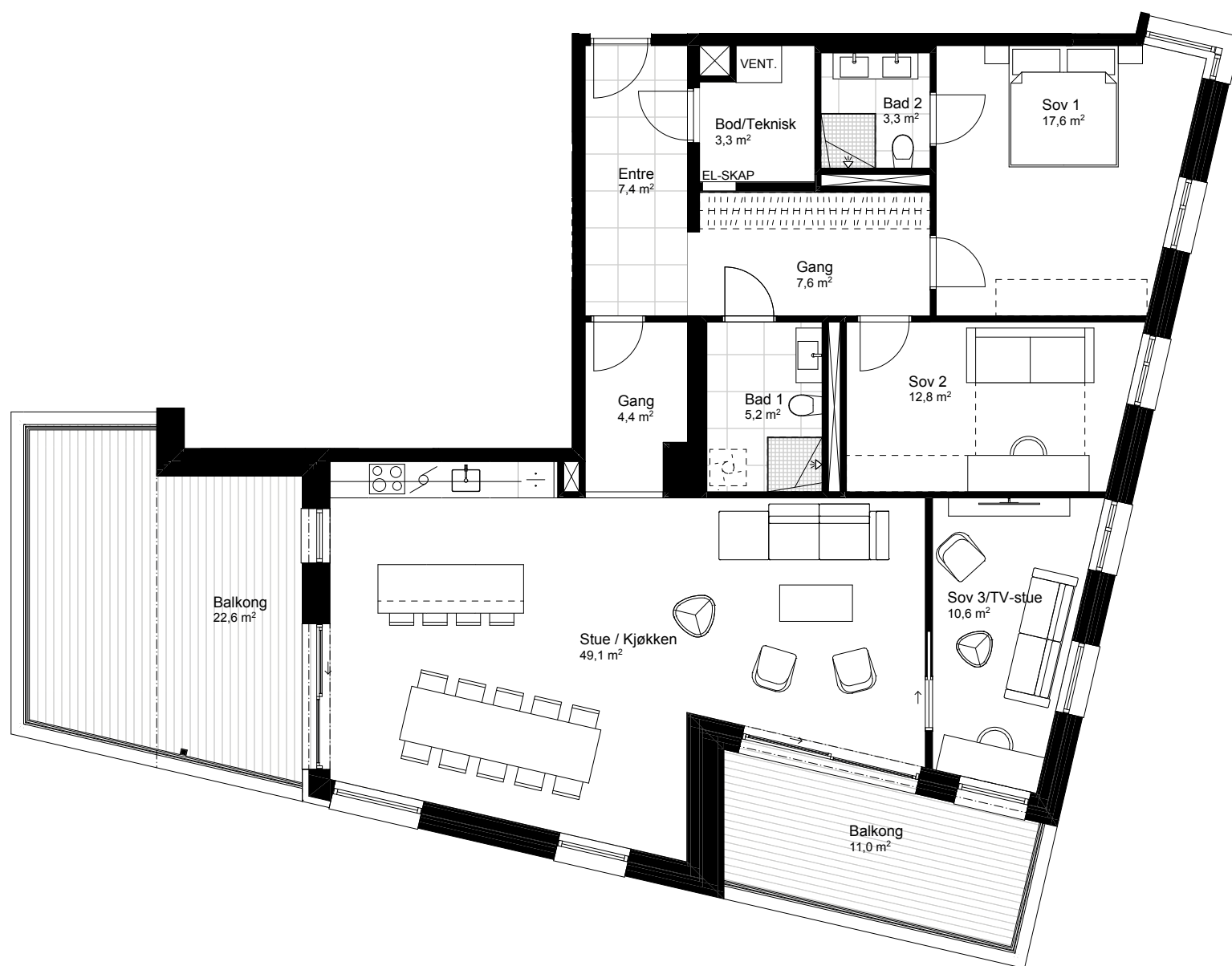
11 m² + 22,6 m²

BRA 130,5 m²

P-rom 125,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



A-403

4. etasje

Balkong 5,5 m²

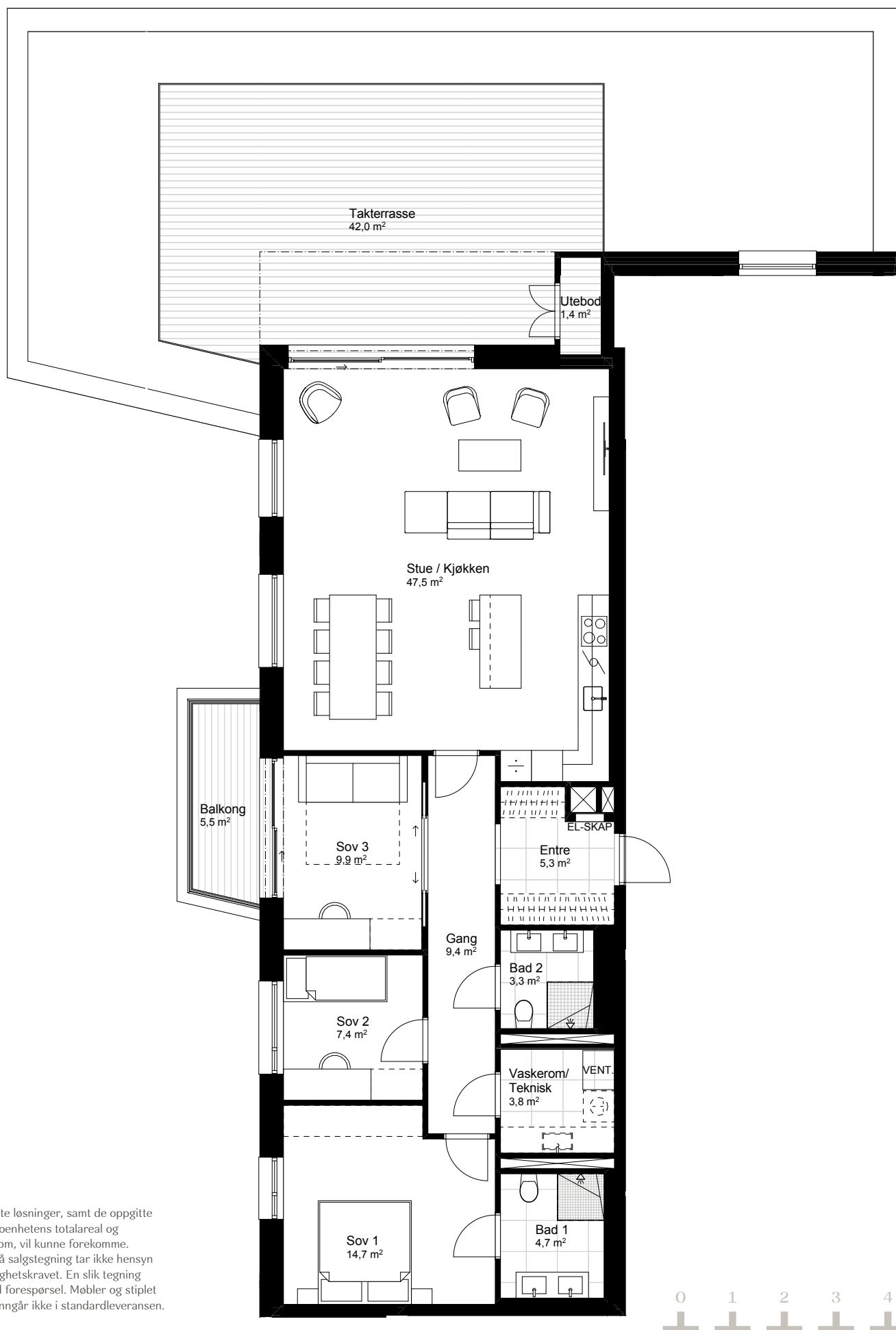
Takterrasse 42 m²

BRA 113 m²

P-rom 113 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiple innredning inngår ikke i standardleveransen.

B-U01

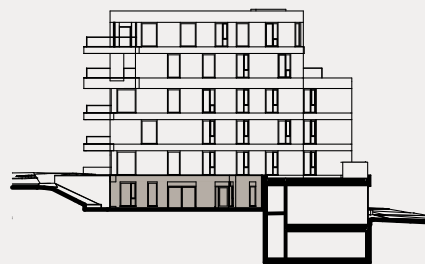
Underetasje

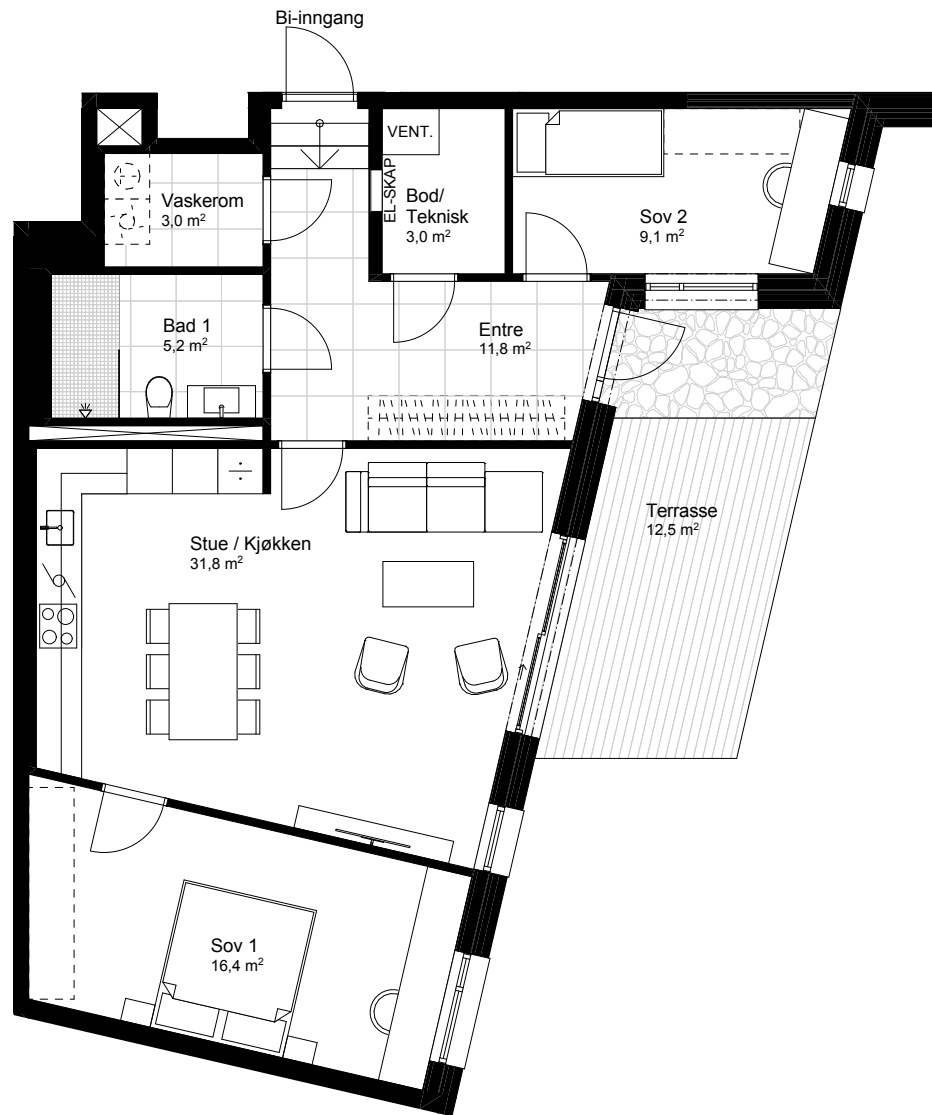
Terrasse 12,5 m²

BRA 85,5 m²

P-rom 85,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-101

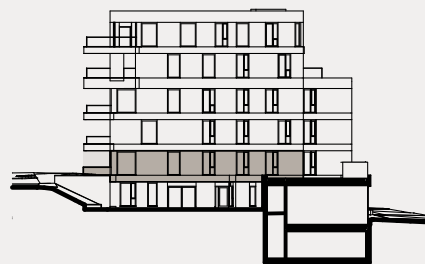
1. etasje

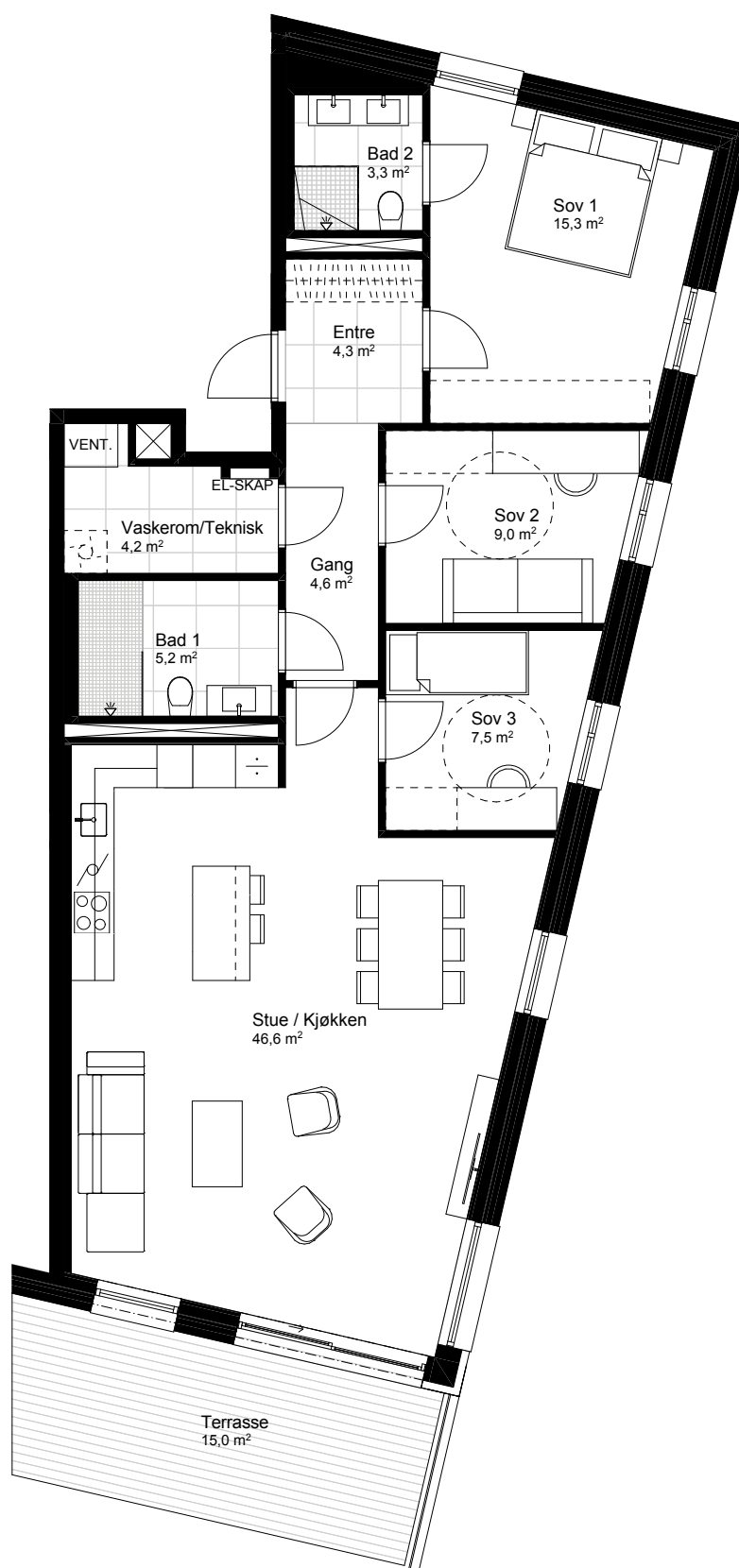
Terrasse 15 m²

BRA 106,5 m²

P-rom 106,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-102

1. etasje

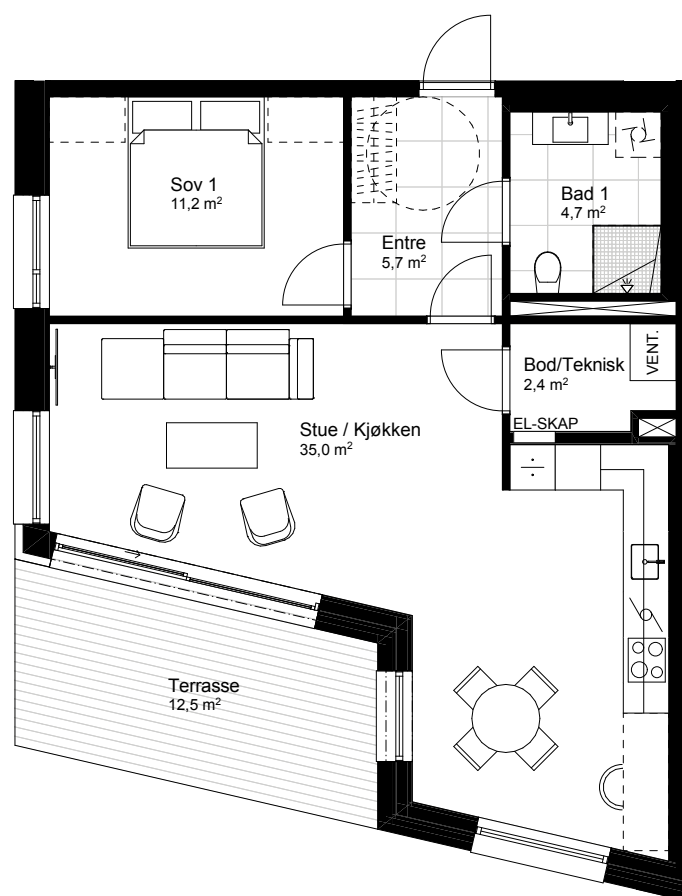
Terrasse 12,5 m²

BRA 62,5 m²

P-rom 58,5 m²

2-roms





Sov 1 må av hensyn til dagslys krav i teknisk forskrift og uavhengig av valgt interiørkonsept, leveres med hvitmalt vegger og himling.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-103

1. etasje

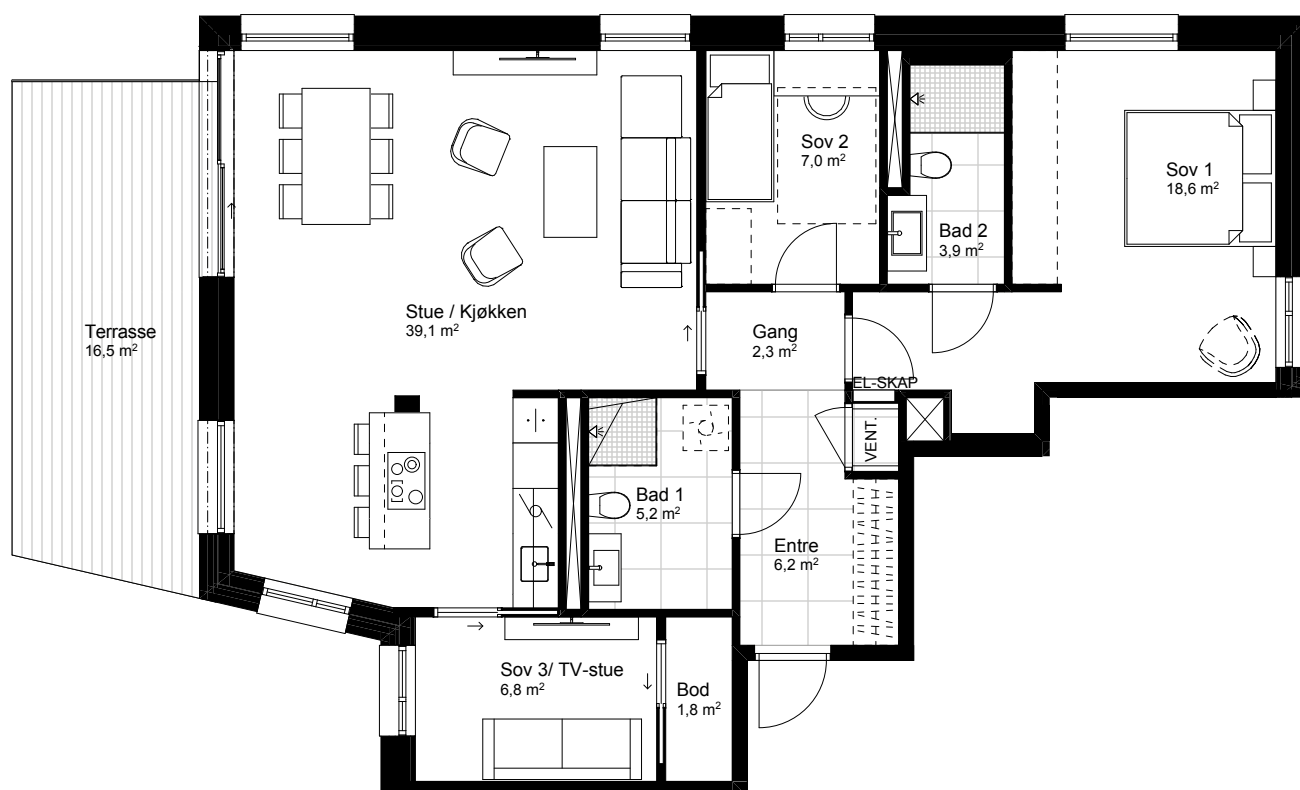
Terrasse 16,5 m²

BRA 97,5 m²

P-rom 94 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-201

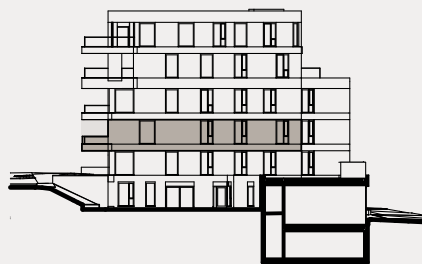
2. etasje

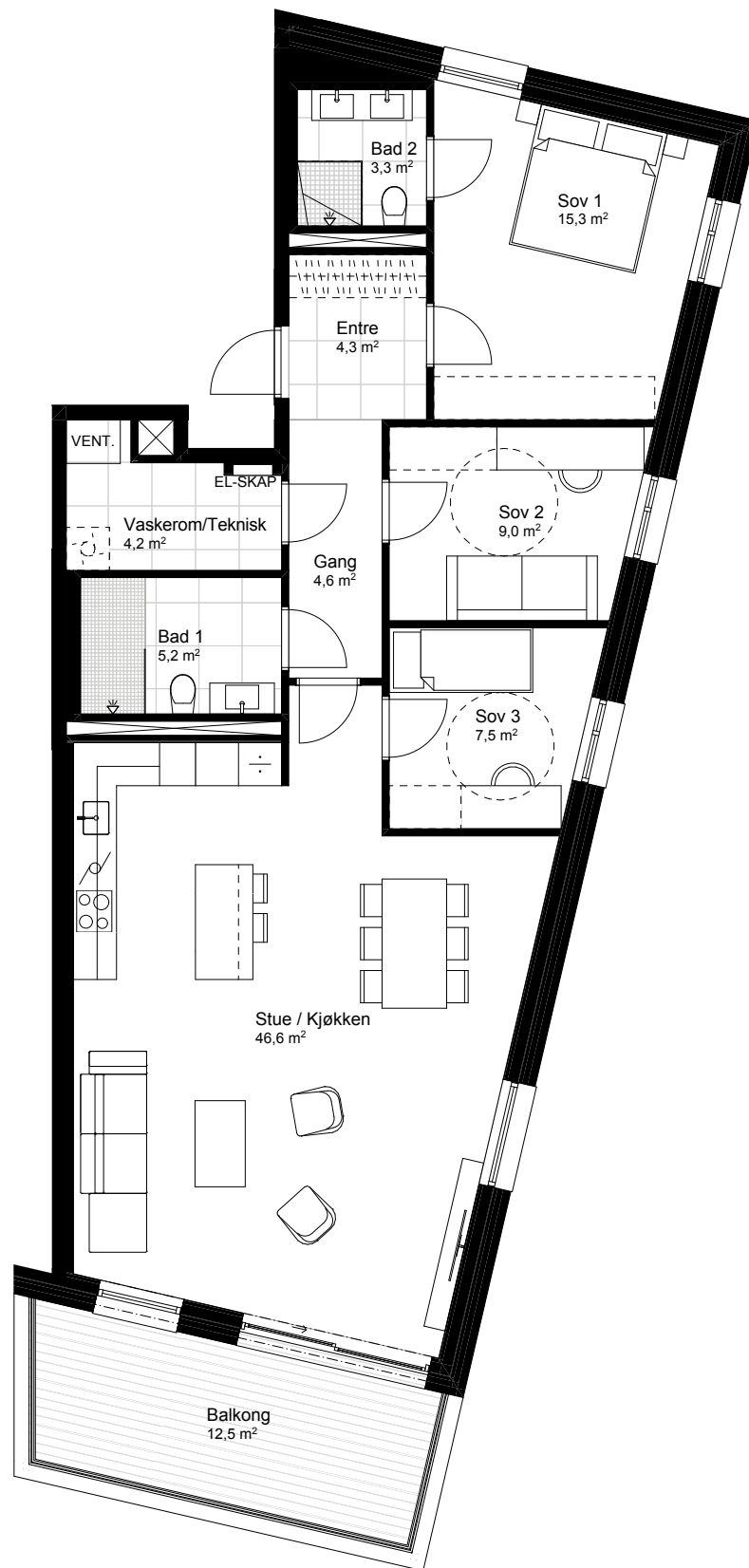
Balkong 12,5 m²

BRA 106,5 m²

P-rom 106,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-202

2. etasje

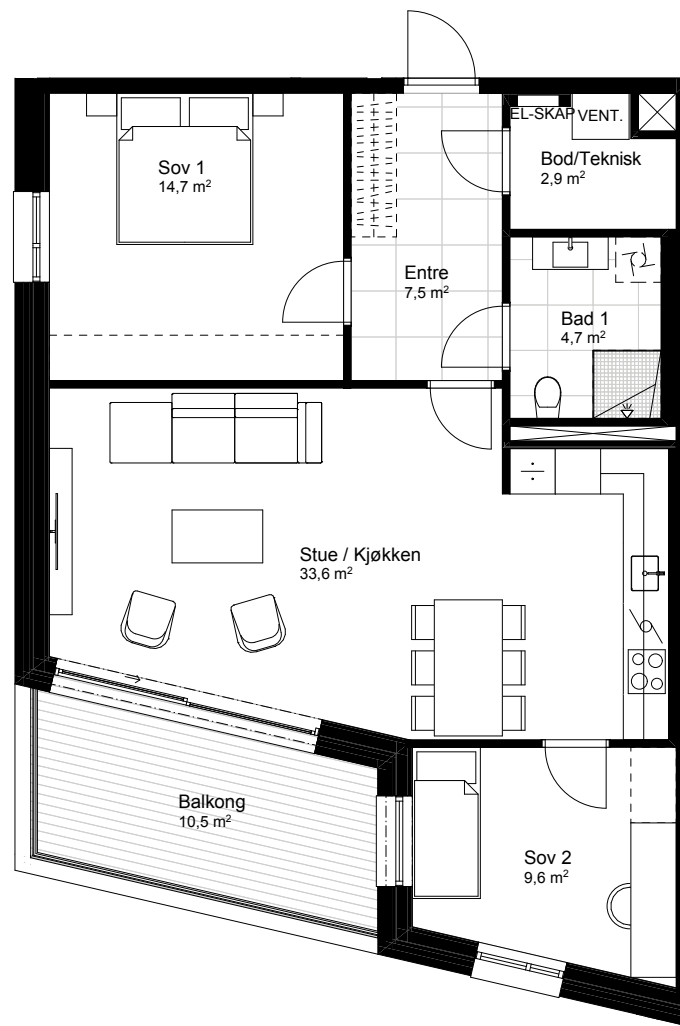
Balkong 10,5 m²

BRA 77 m²

P-rom 72,5 m²

3-roms





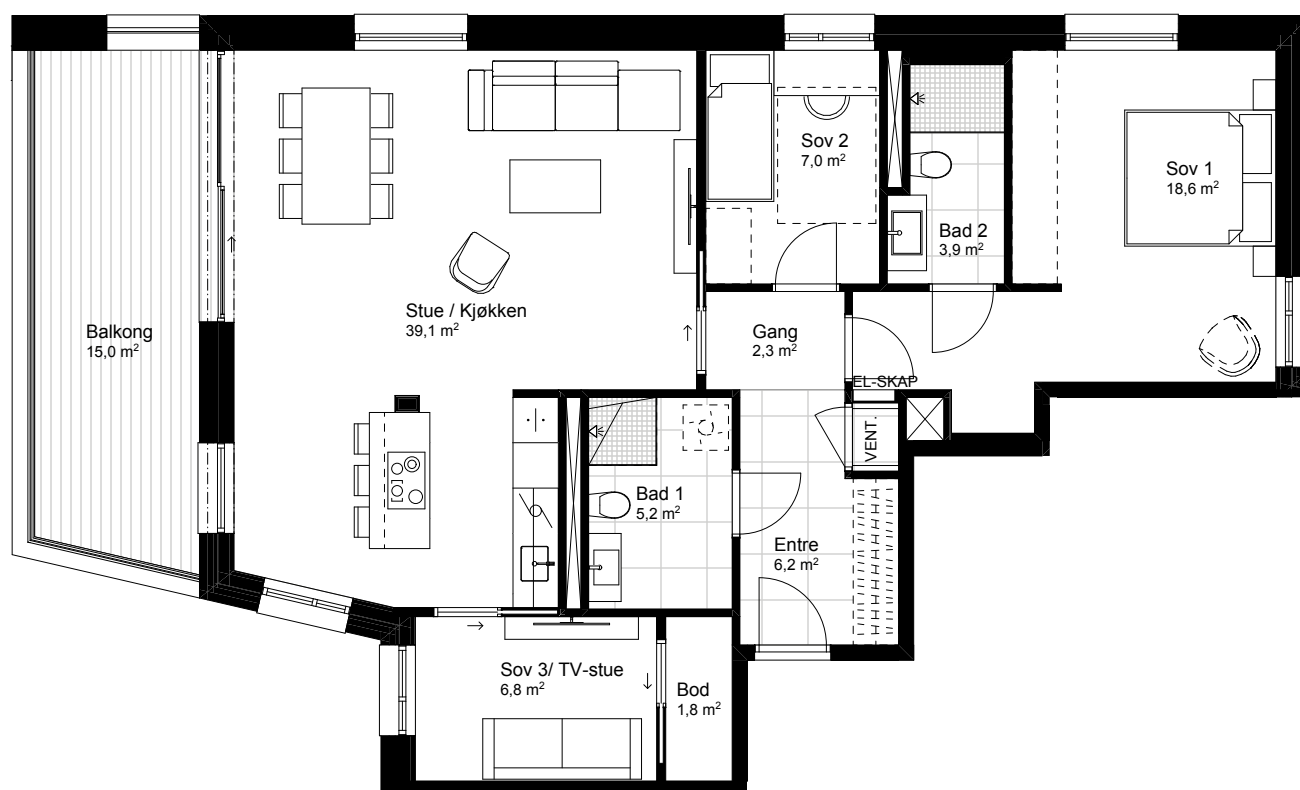
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-203

2. etasje
Balkong 15 m²
BRA 97,5 m²
P-rom 94 m²
4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stipt innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-301

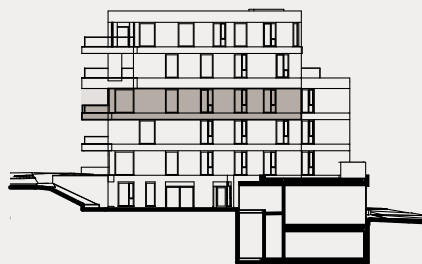
3. etasje

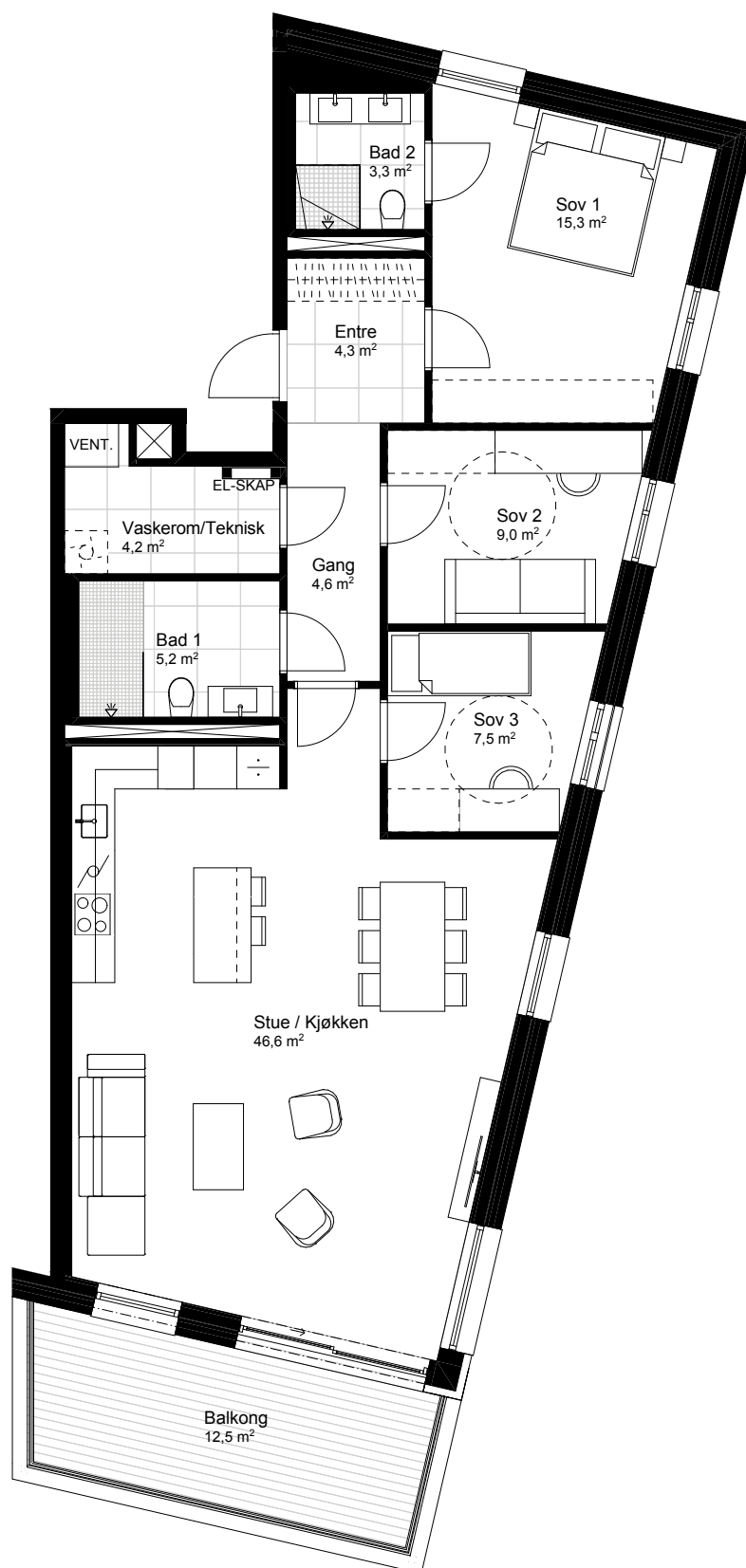
Balkong 12,5 m²

BRA 106,5 m²

P-rom 106,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-302

3. etasje

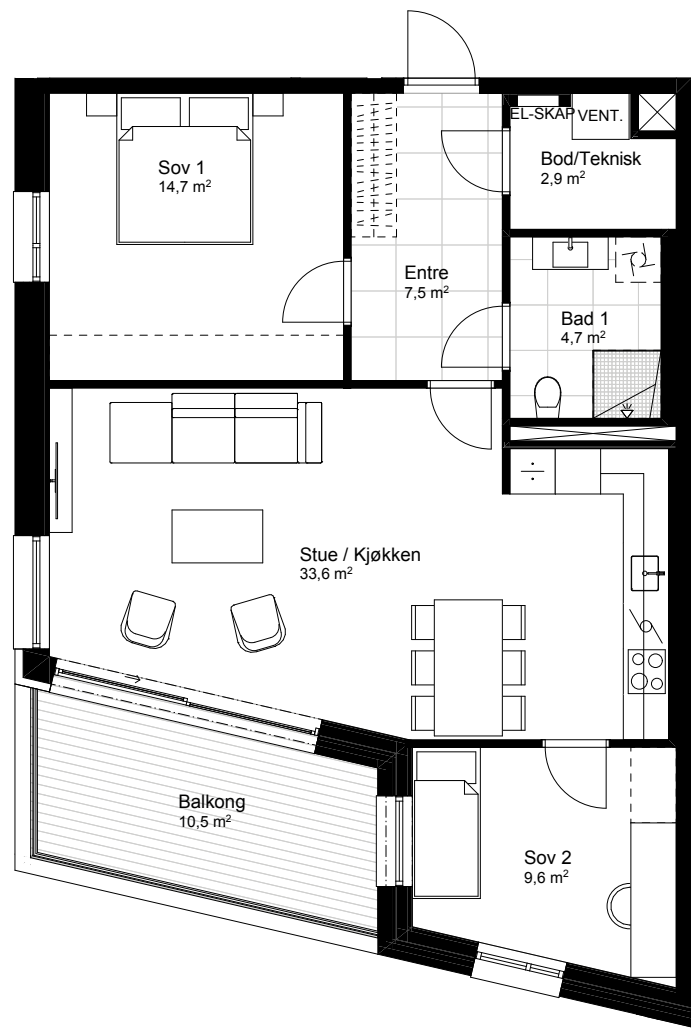
Balkong 10,5 m²

BRA 77 m²

P-rom 72,5 m²

3-roms





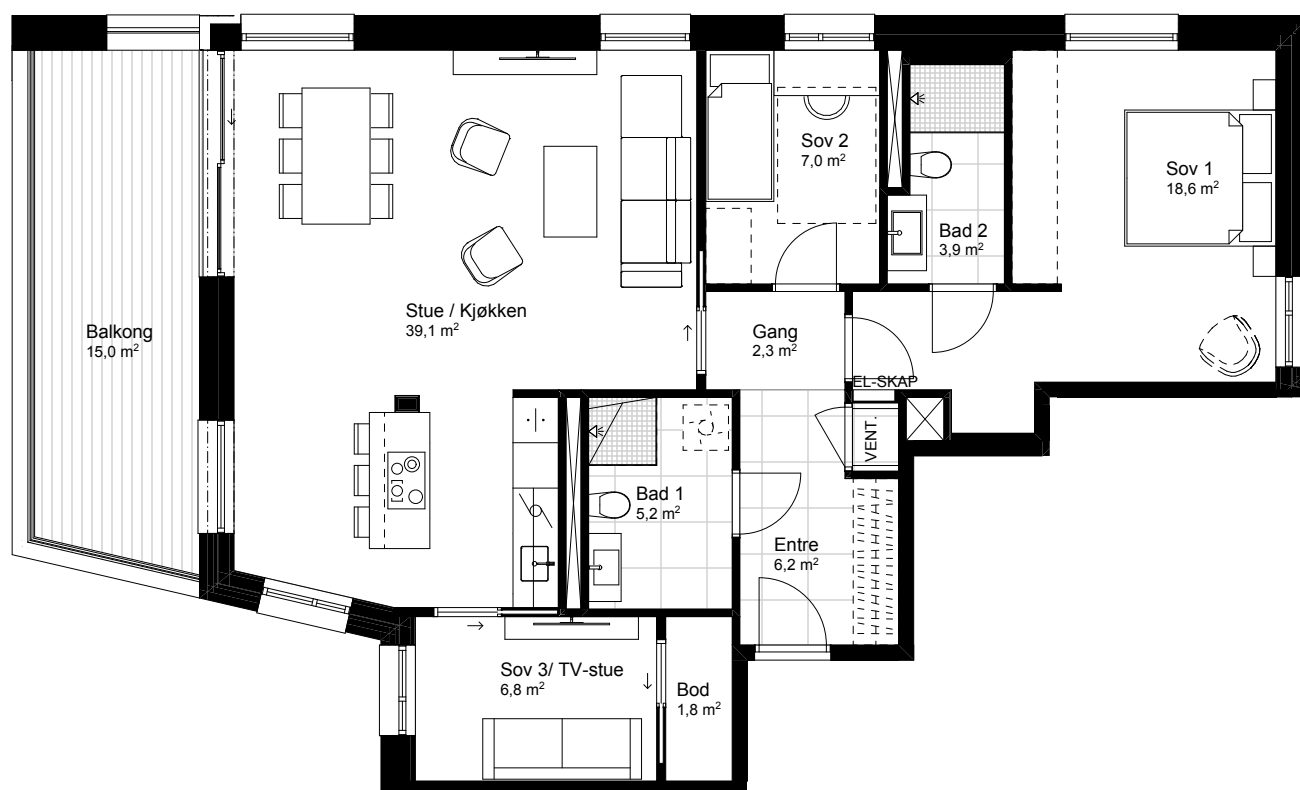
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-303

3. etasje
Balkong 15 m²
BRA 97,5 m²
P-rom 94 m²
4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-401

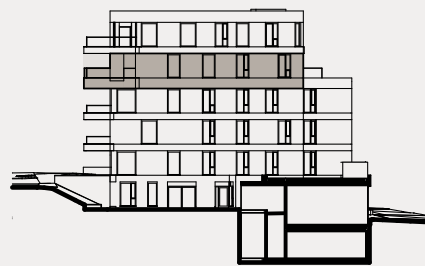
4. etasje

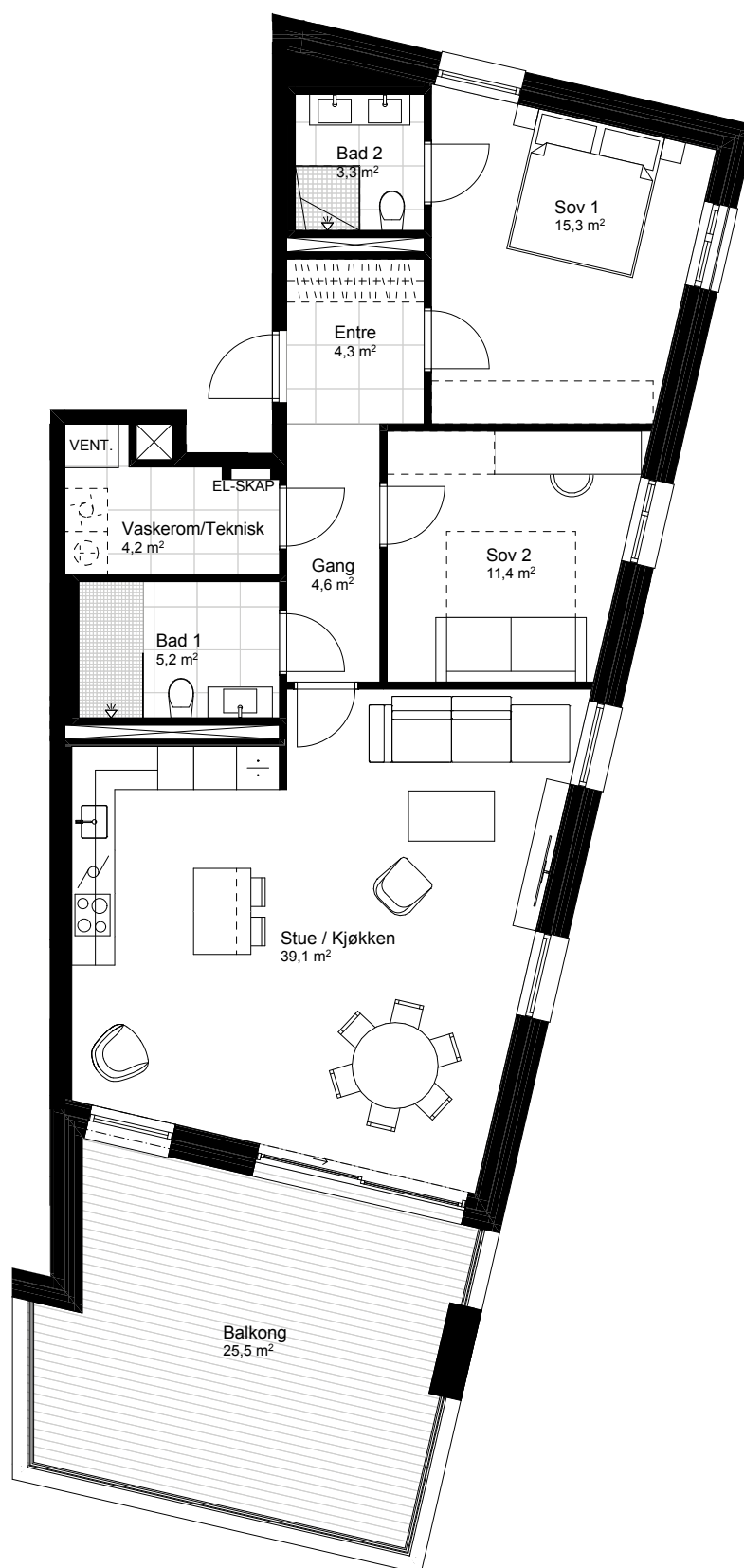
Balkong 25,5 m²

BRA 93,5 m²

P-rom 93,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-402

4. etasje

Balkong 10,5 m²

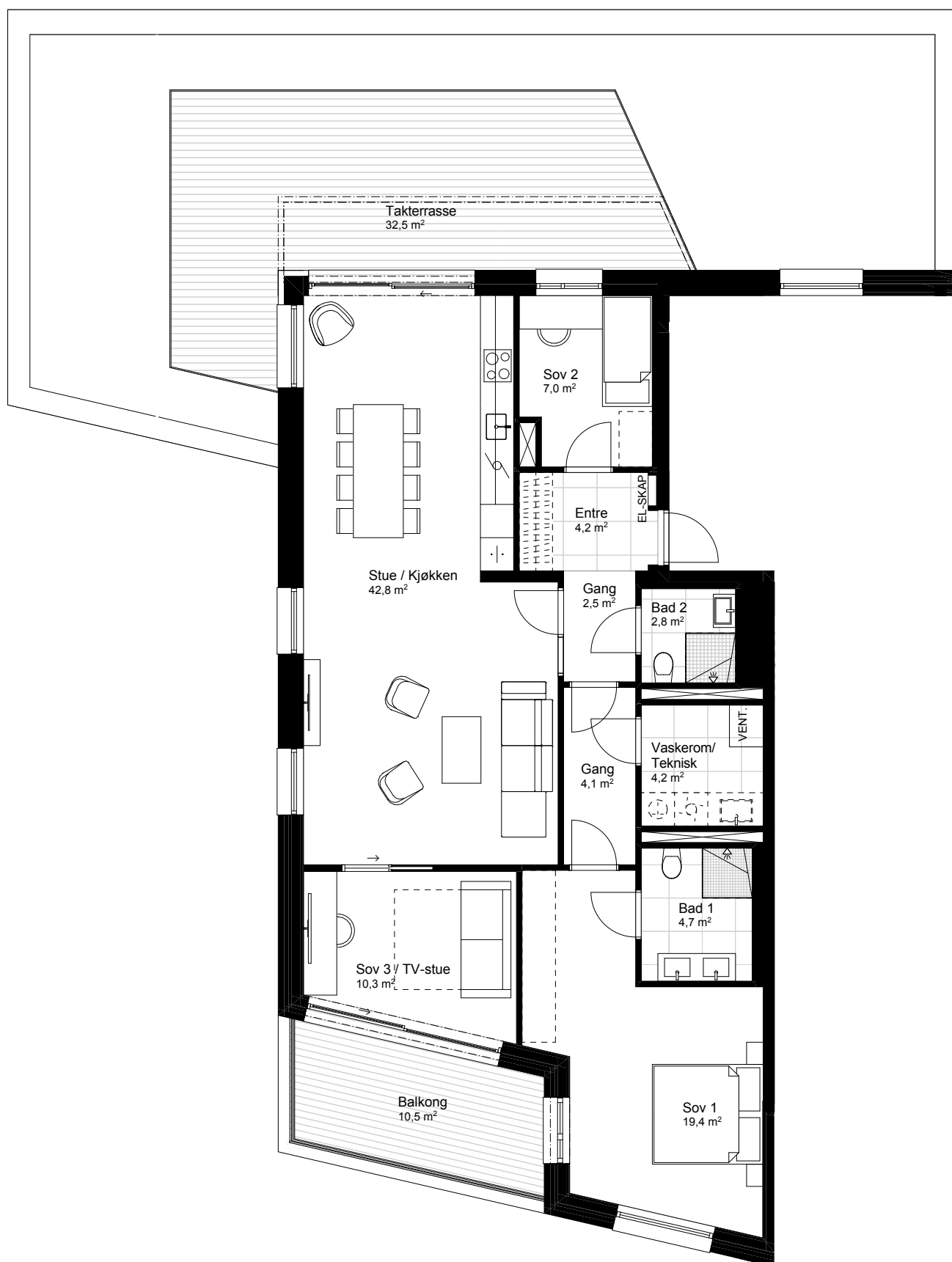
Takterrasse 32,5 m²

BRA 108,5 m²

P-rom 108,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



B-501

5. etasje

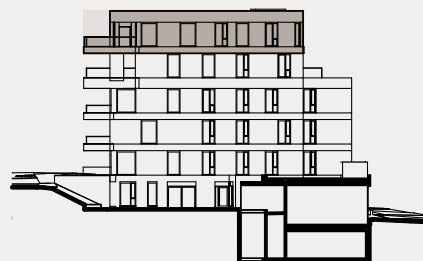
Balkong

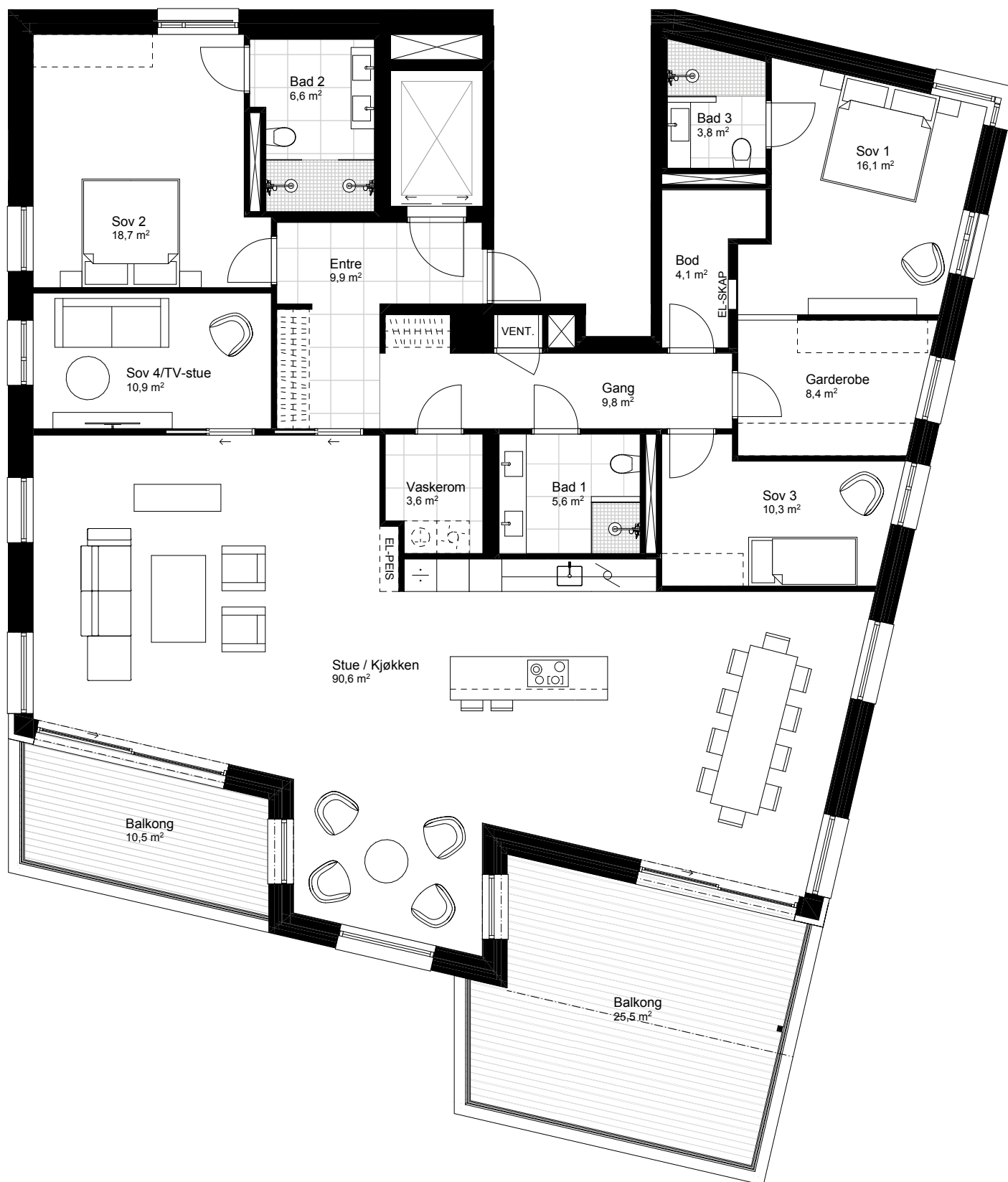
10,5 m² + 25,5 m²

BRA 210 m²

P-rom 204 m²

5-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.





3D-illustrasjon fra leilighet B-202. Bildet viser interiør fra stilpakke Metro. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Ventilasjonsrister i kjøkkenforing vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



C-101

1. etasje

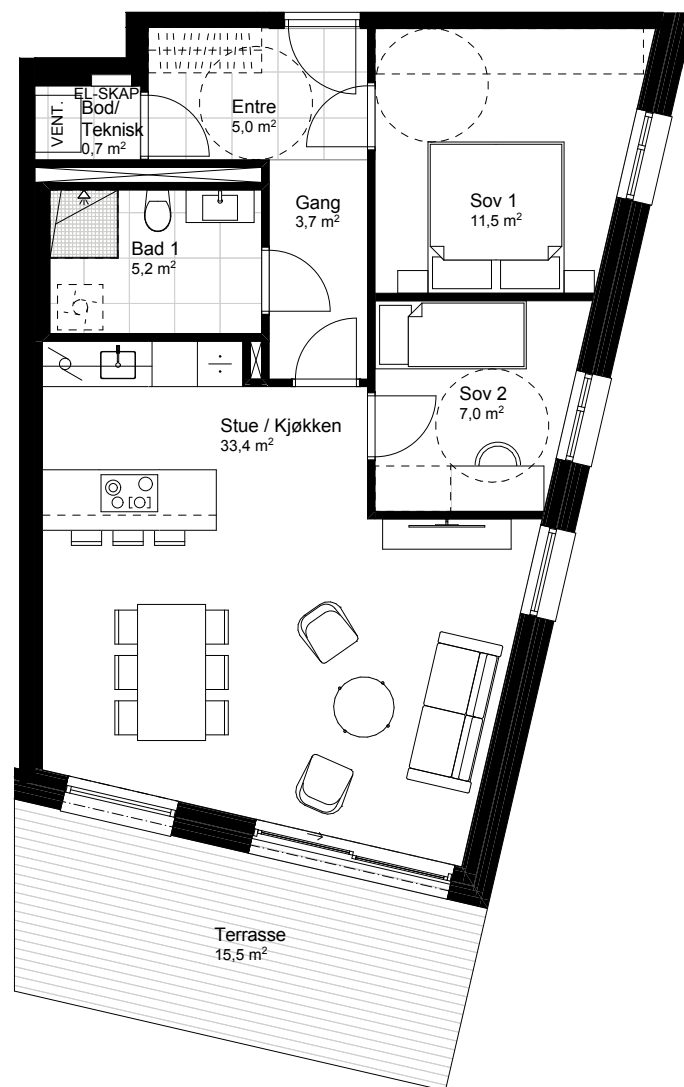
Terrasse 15,5 m²

BRA 71 m²

P-rom 69 m²

3-roms





Sov 1 må av hensyn til dagslys krav i teknisk forskrift og uavhengig av valgt interiørkonsept, leveres med hvitmalt vegger og himling.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-201

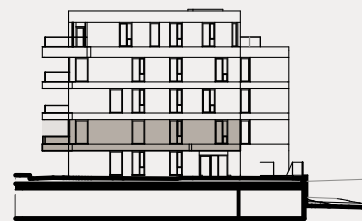
2. etasje

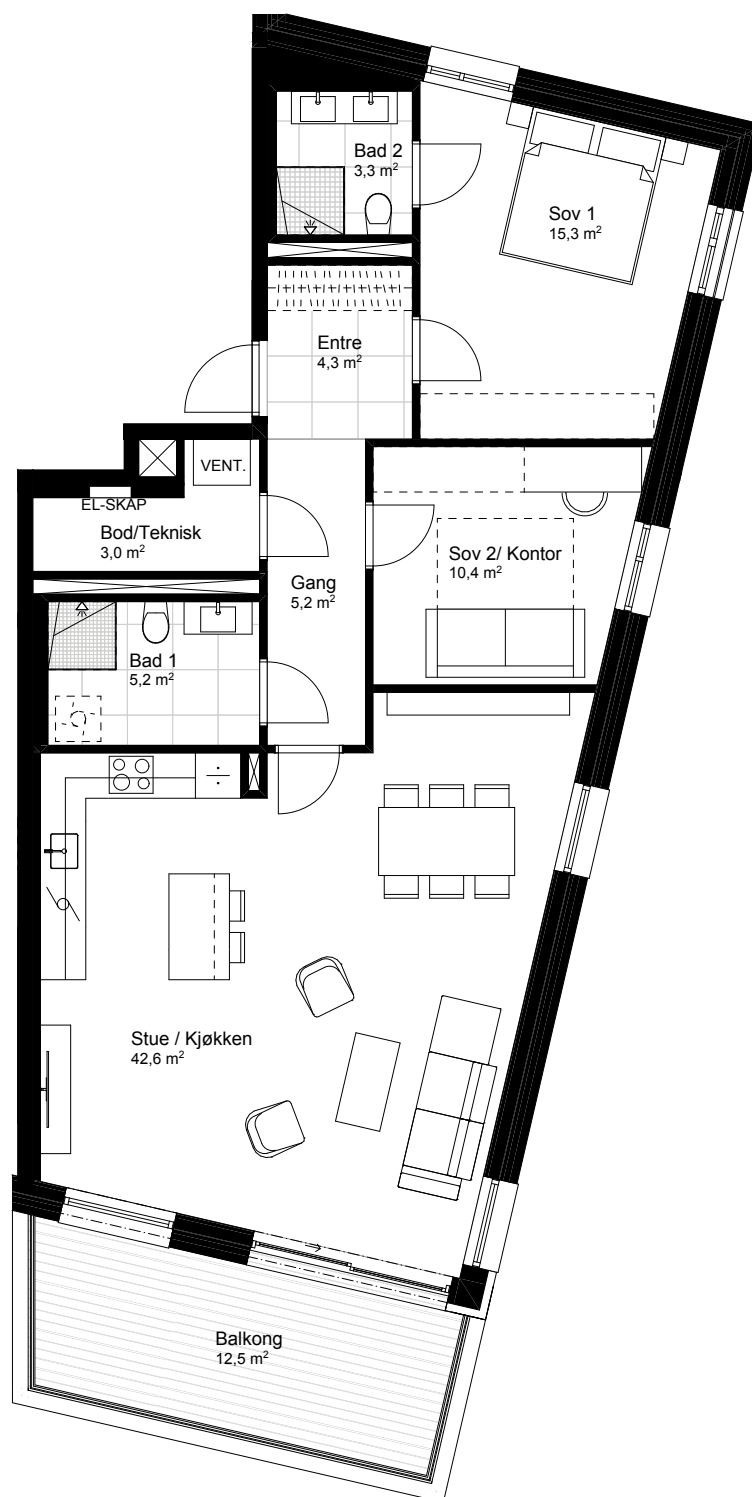
Balkong 12,5 m²

BRA 95,5 m²

P-rom 90,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-202

2. etasje

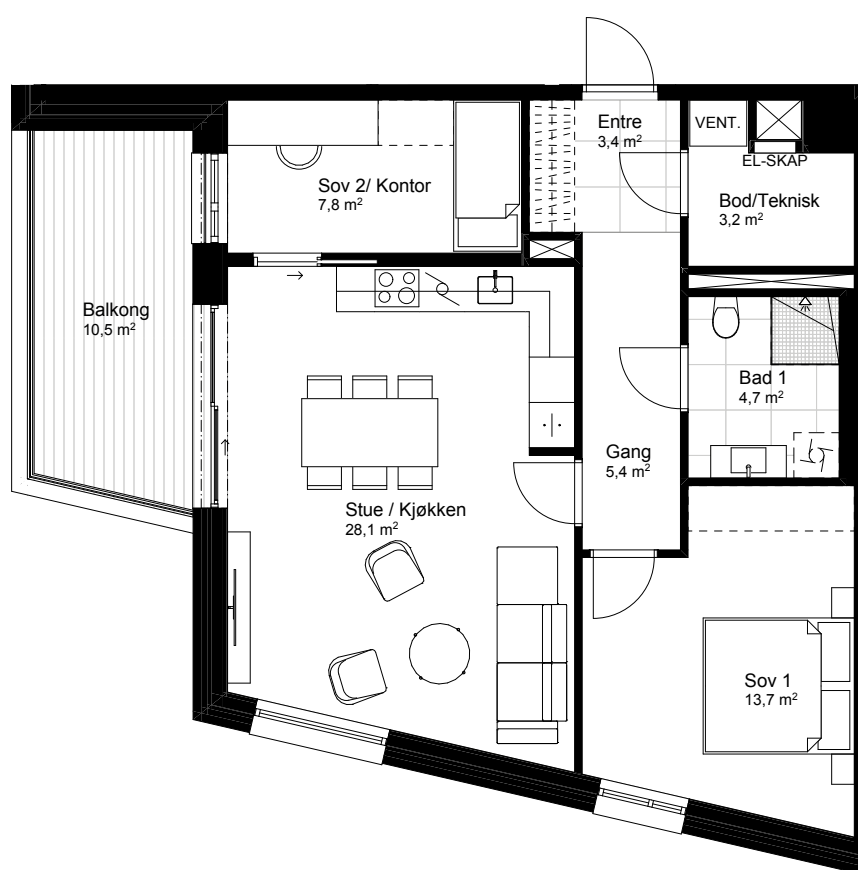
Balkong 10,5 m²

BRA 71,5 m²

P-rom 66,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-203

2. etasje

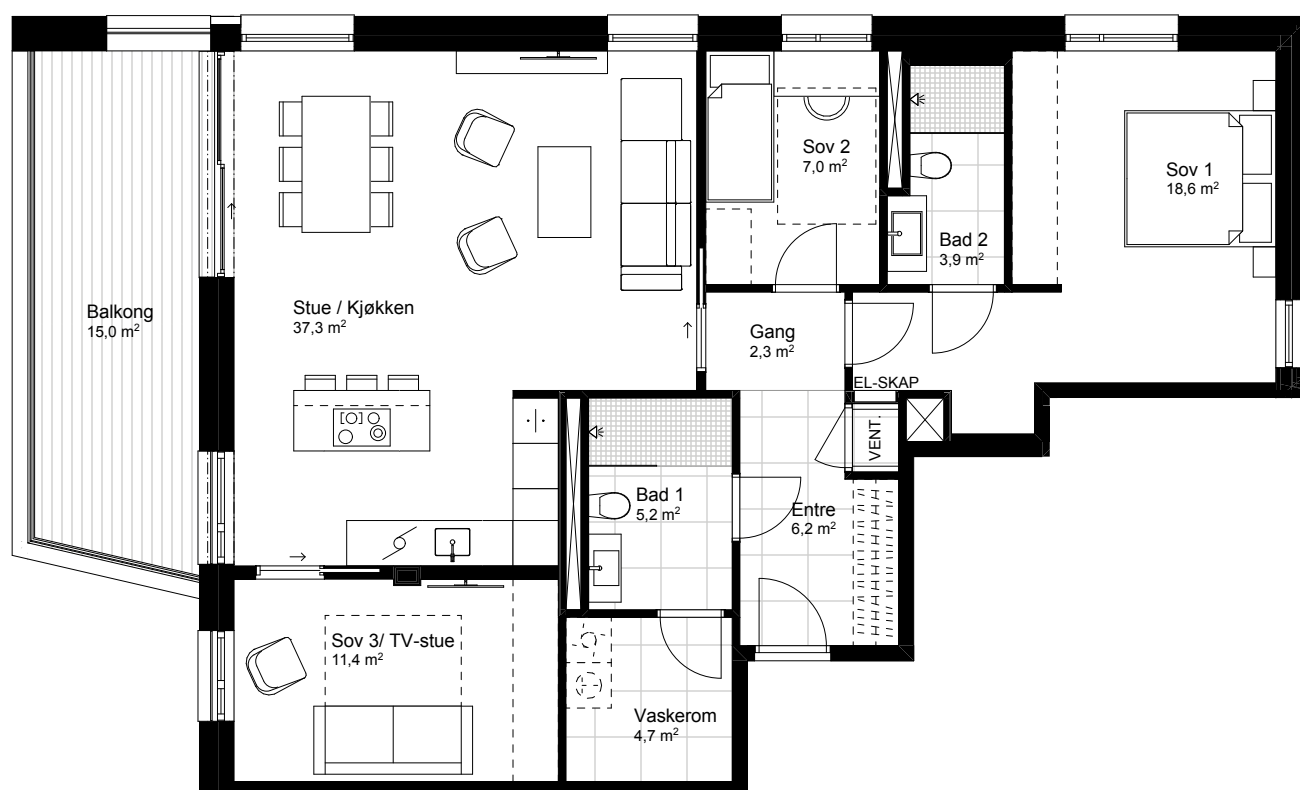
Balkong 15 m²

BRA 103,5 m²

P-rom 102,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-301

3. etasje

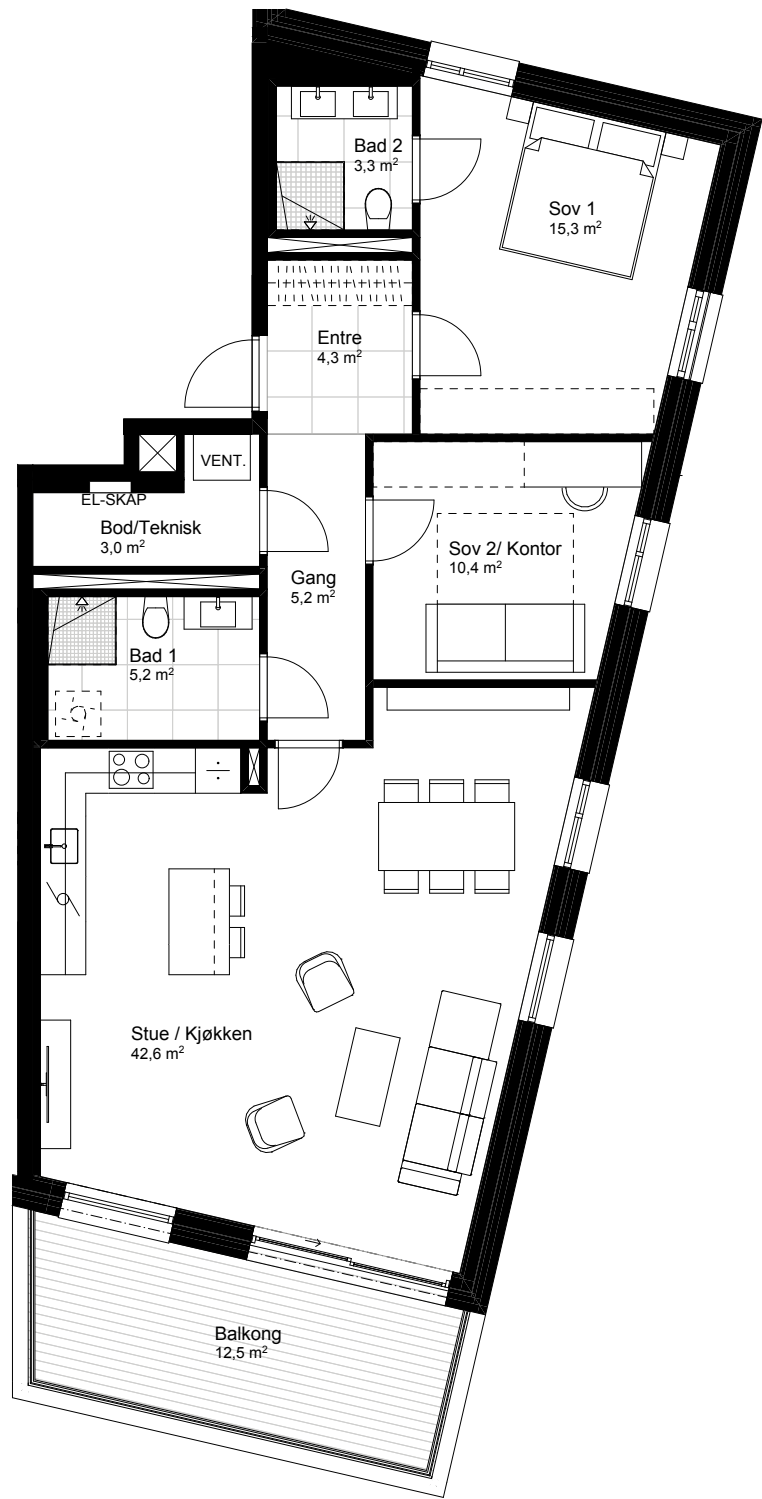
Balkong 12,5 m²

BRA 95,5 m²

P-rom 90,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-302

3. etasje

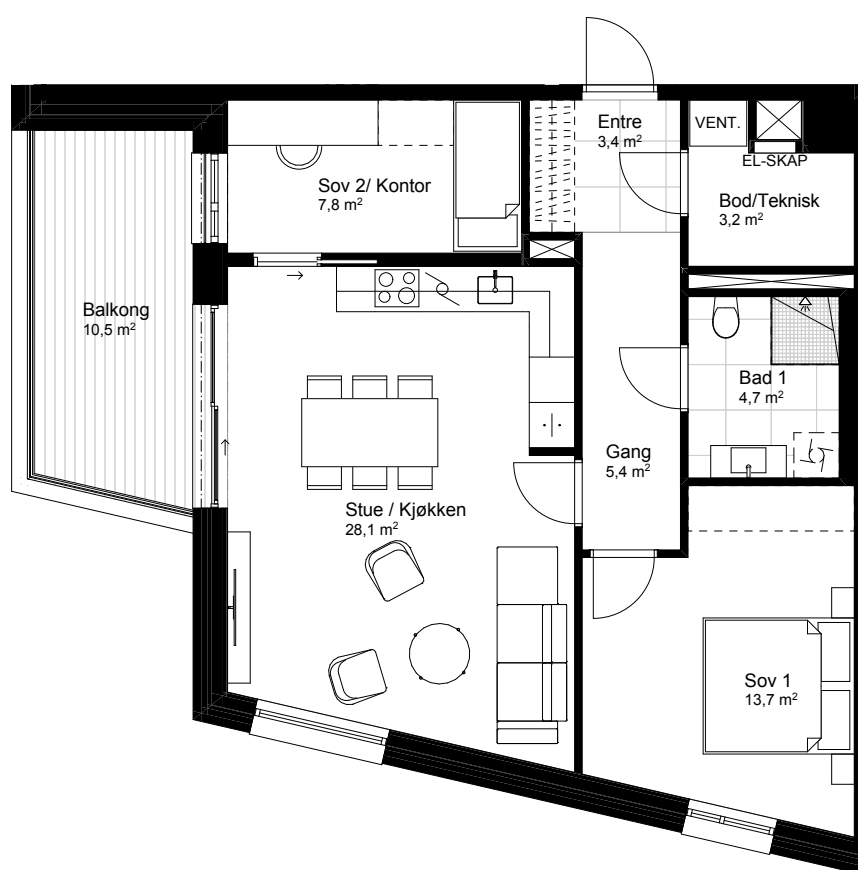
Balkong 10,5 m²

BRA 71,5 m²

P-rom 66,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-303

3. etasje

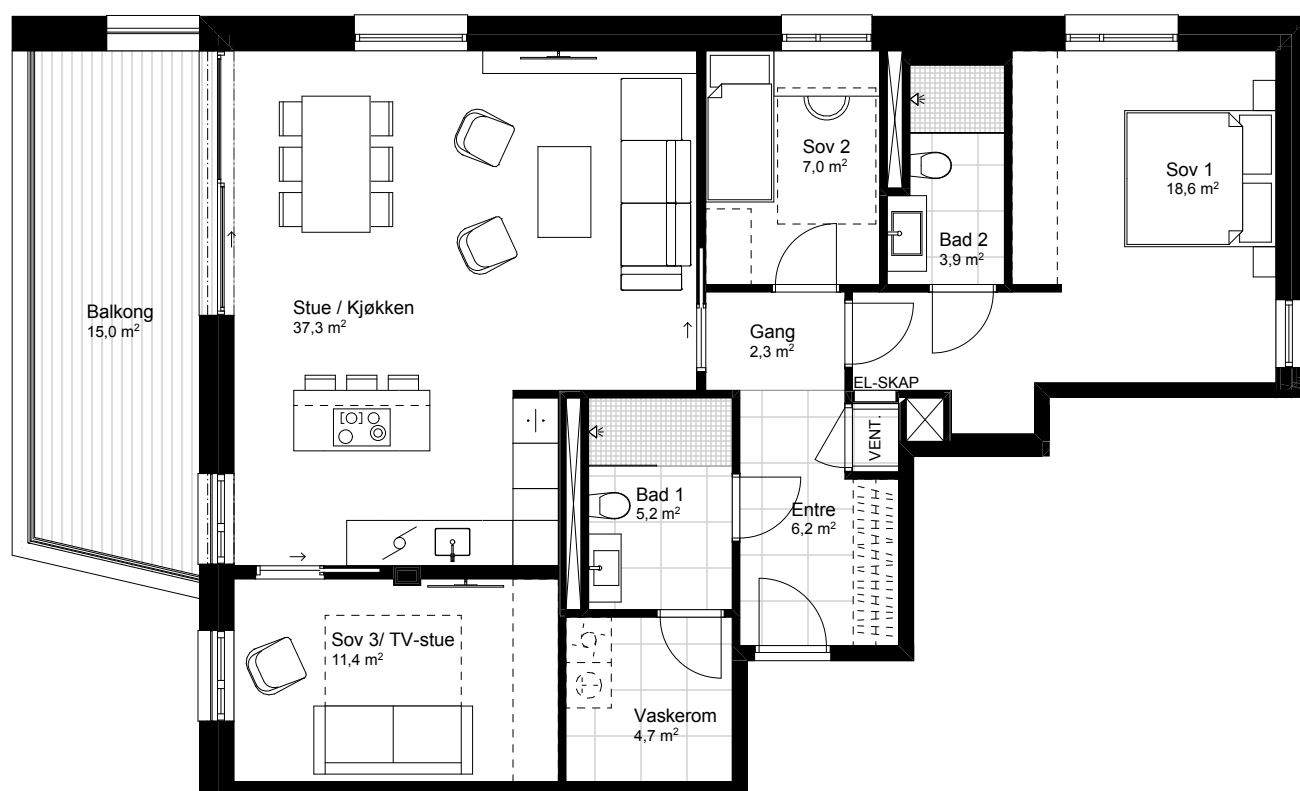
Balkong 15 m²

BRA 103,5 m²

P-rom 102,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-401

4. etasje

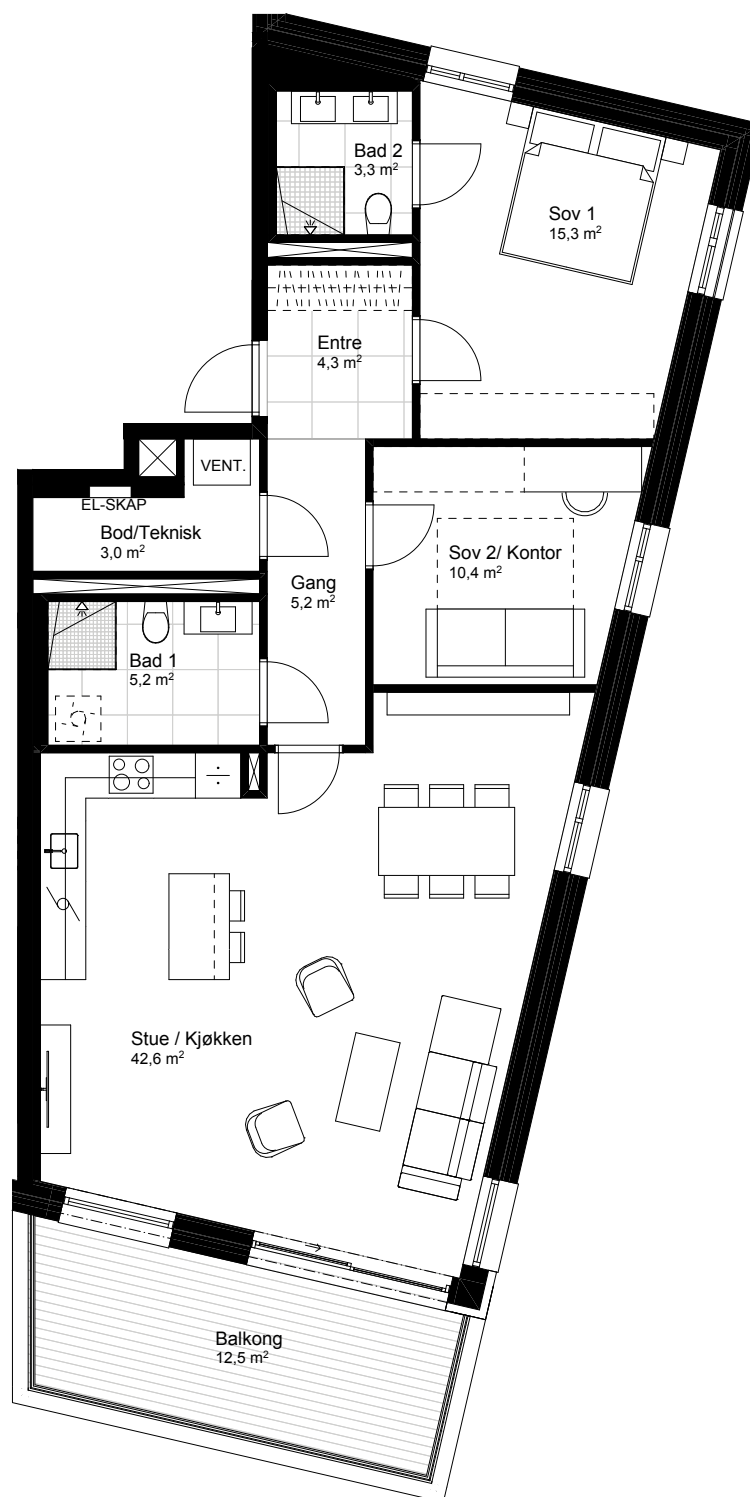
Balkong 12,5 m²

BRA 95,5 m²

P-rom 90,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-402

4. etasje

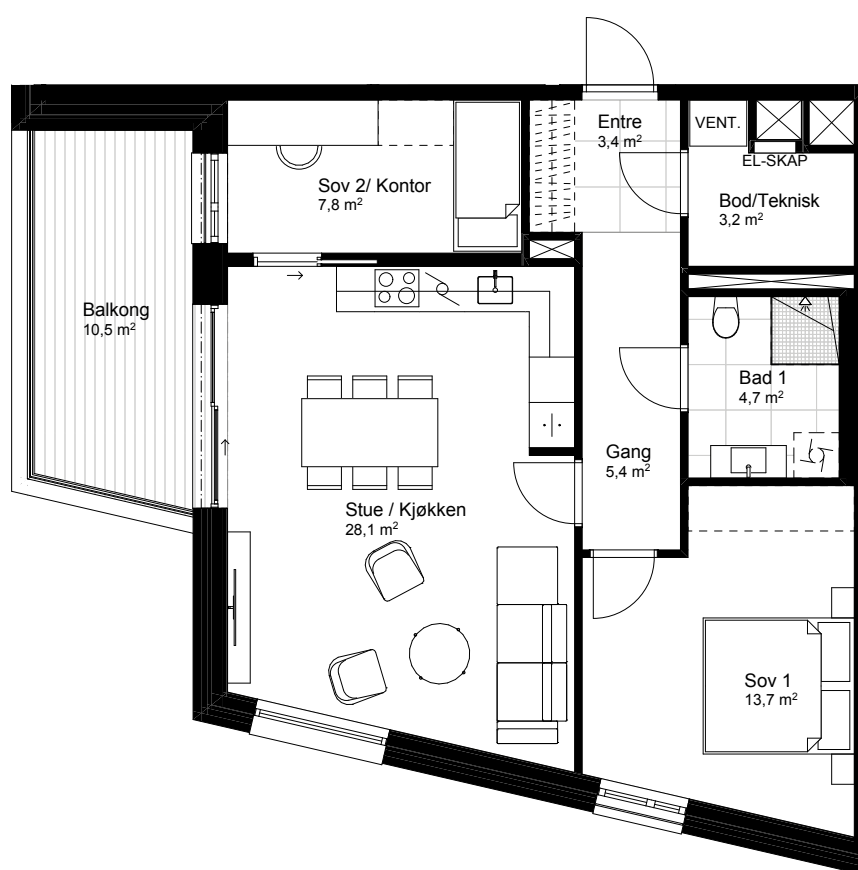
Balkong 10,5 m²

BRA 71,5 m²

P-rom 66,5 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-403

4. etasje

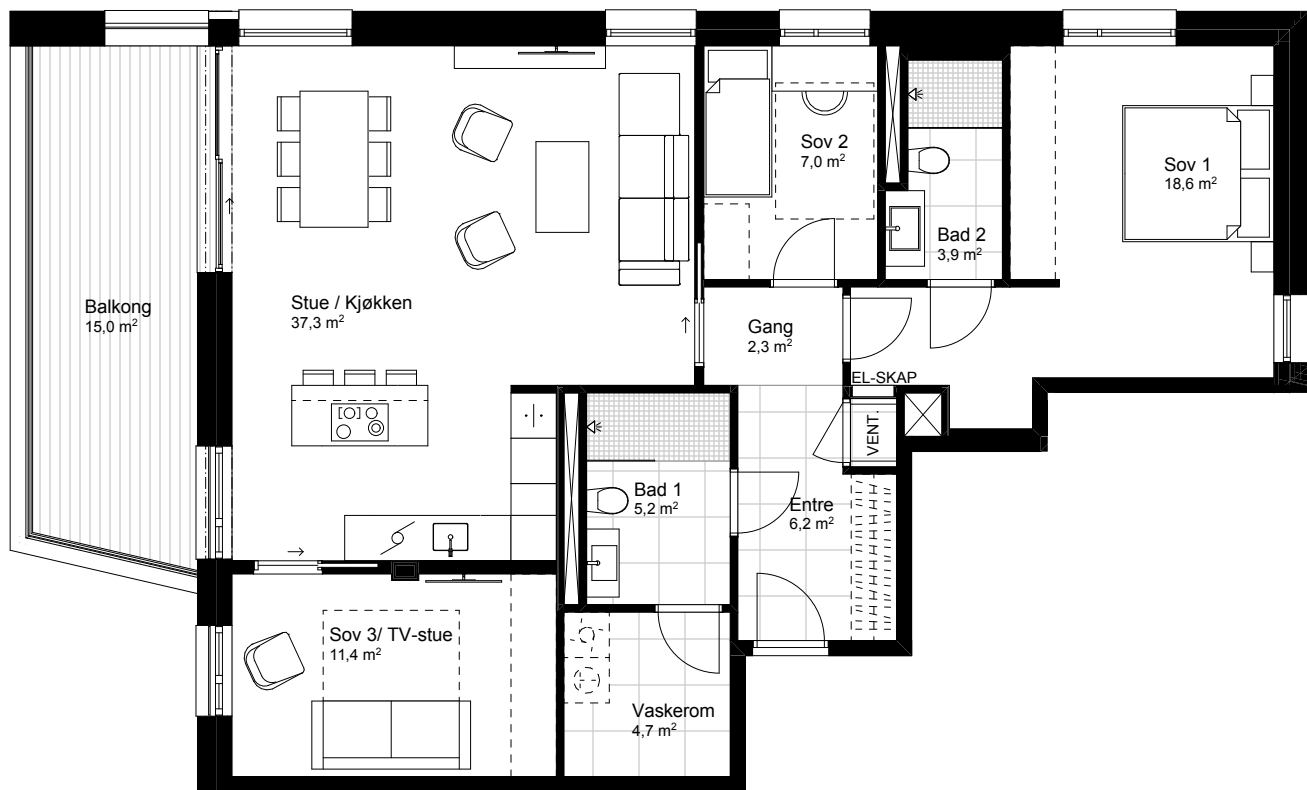
Balkong 15 m²

BRA 103,5 m²

P-rom 102,5 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



C-501

5. etasje

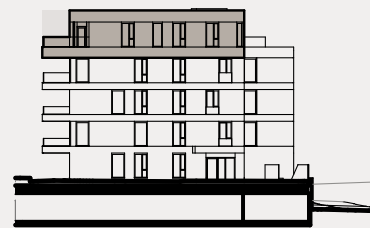
Balkong 23m²

Takterrasse 43 m²

BRA 186 m²

P-rom 179,5 m²

5-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stipt innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-101

1. etasje

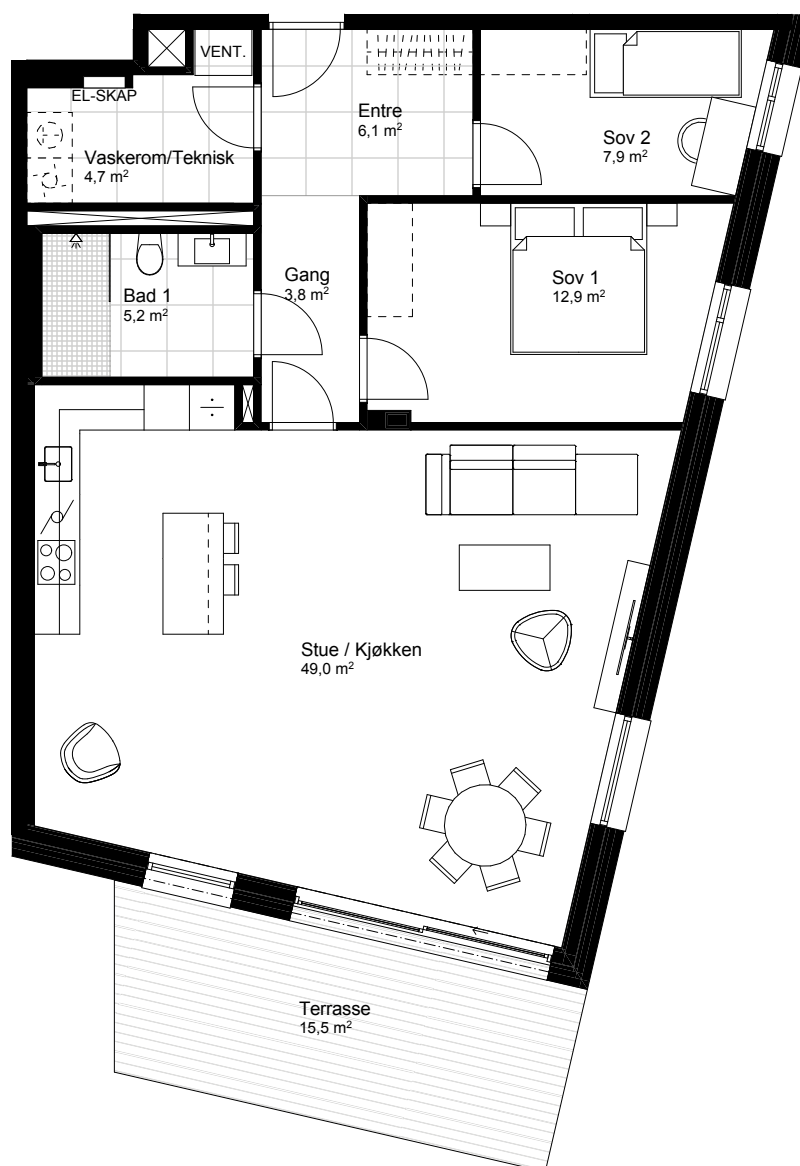
Terrasse 15,5 m²

BRA 95 m²

P-rom 95 m²

3-roms





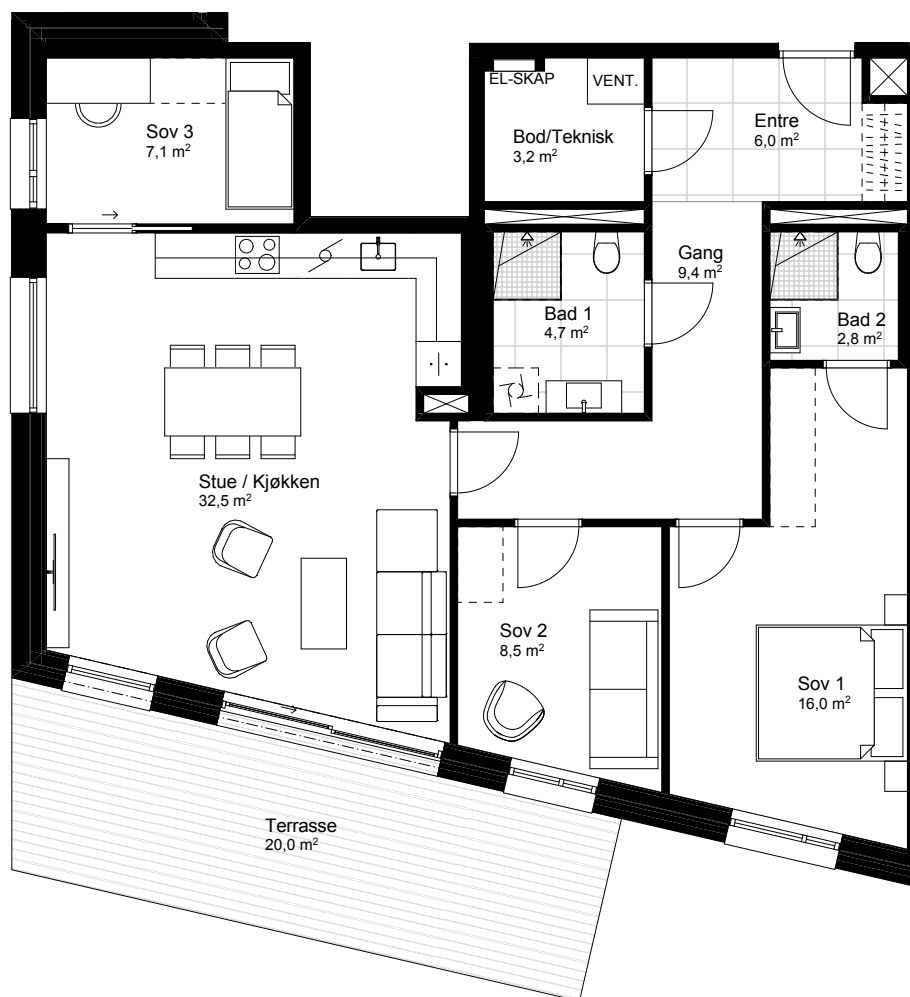
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-102

1. etasje
Terrasse 20 m²
BRA 98 m²
P-rom 93,5 m²
4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-103

1. etasje

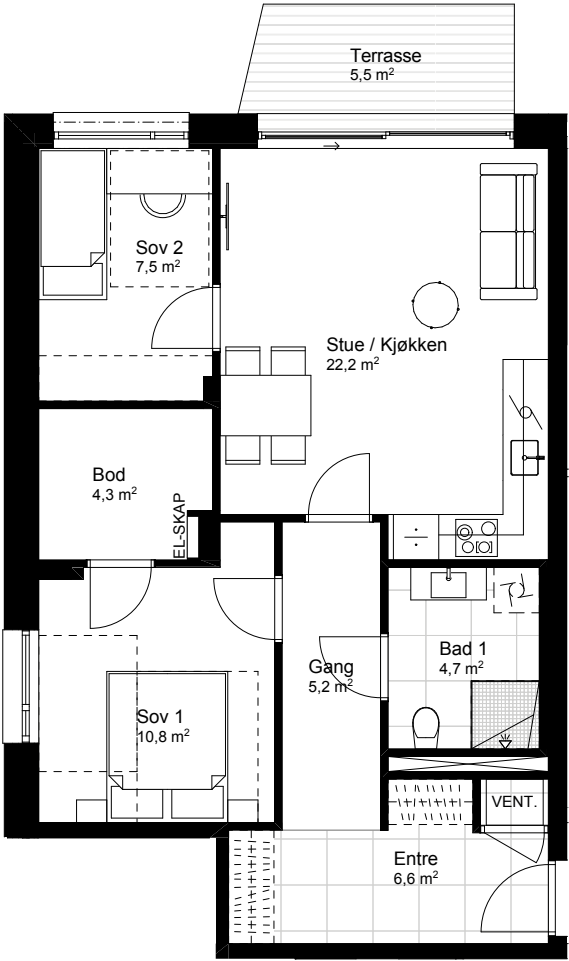
Terrasse 5,5 m²

BRA 66,5 m²

P-rom 61 m²

3-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-104

1. etasje

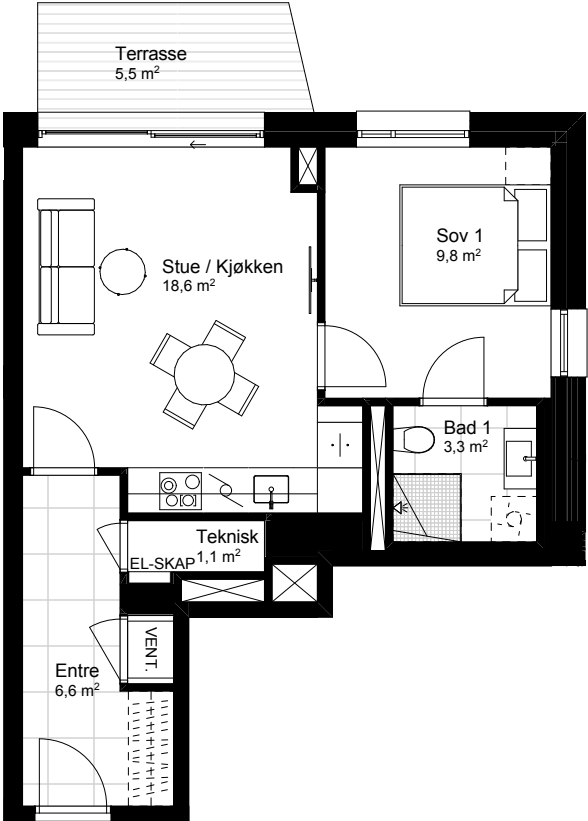
Terrasse 5,5 m²

BRA 43 m²

P-rom 41 m²

2-roms





Sov 1 må av hensyn til dagslys krav i teknisk forskrift og uavhengig av valgt interiørkonsept, leveres med hvitmalt vegger og himling.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-201

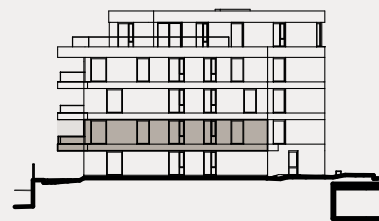
2. etasje

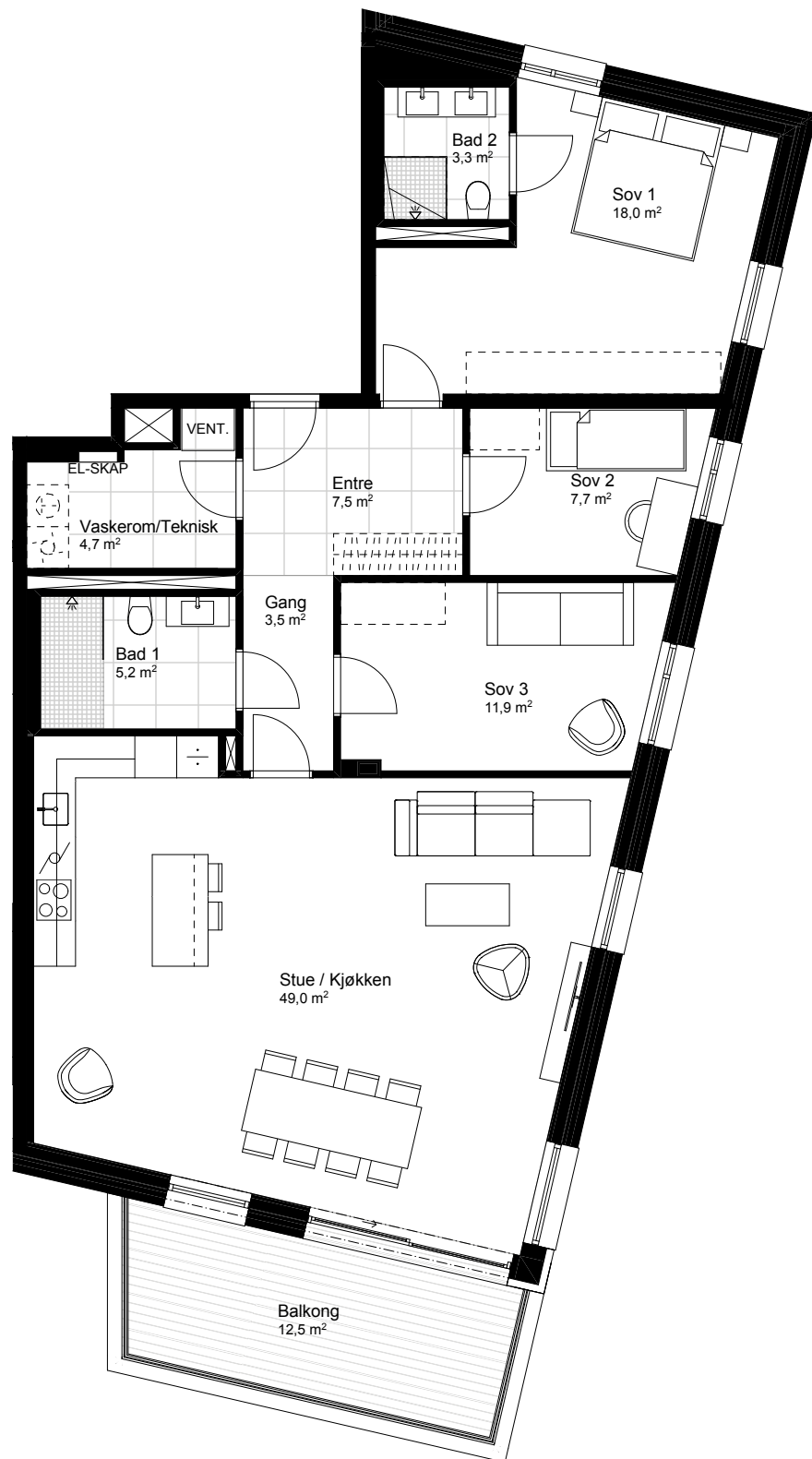
Balkong 12,5 m²

BRA 118,5 m²

P-rom 118,5 m²

4-roms





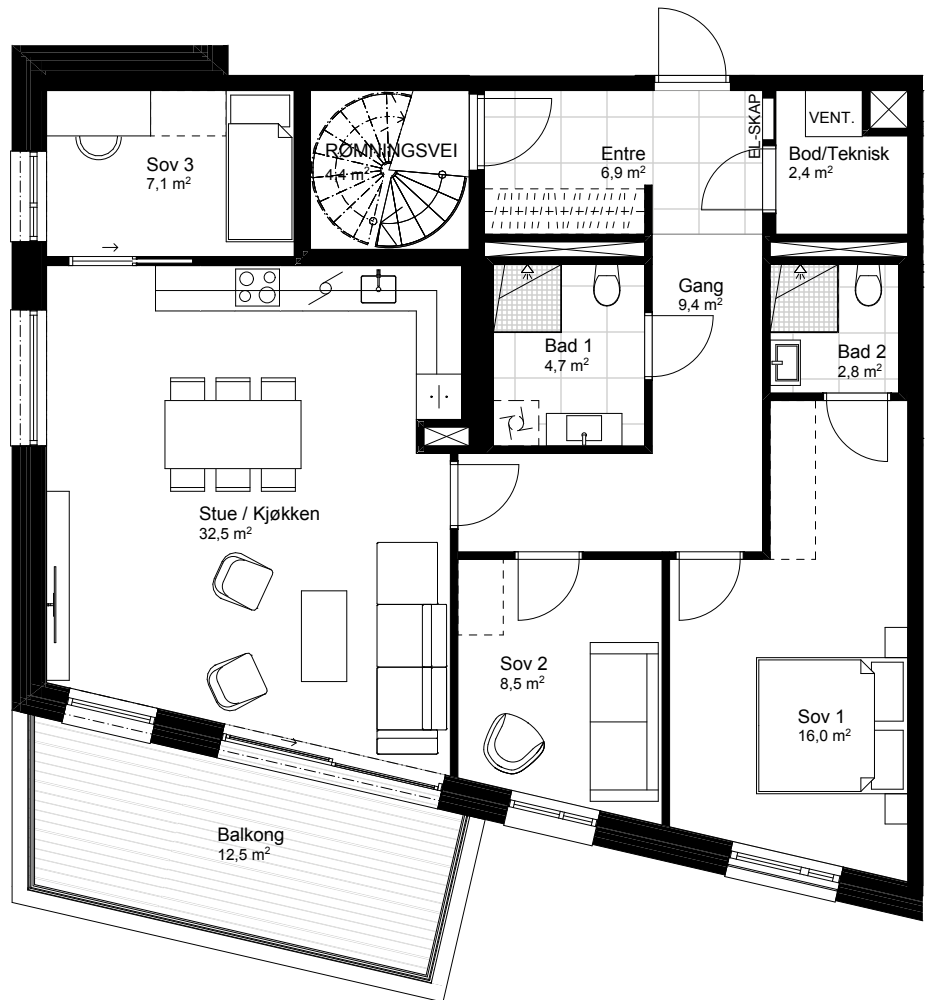
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiple innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-202

2. etasje
Balkong 12,5 m²
BRA 98 m²
P-rom 94 m²
4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-203

2. etasje

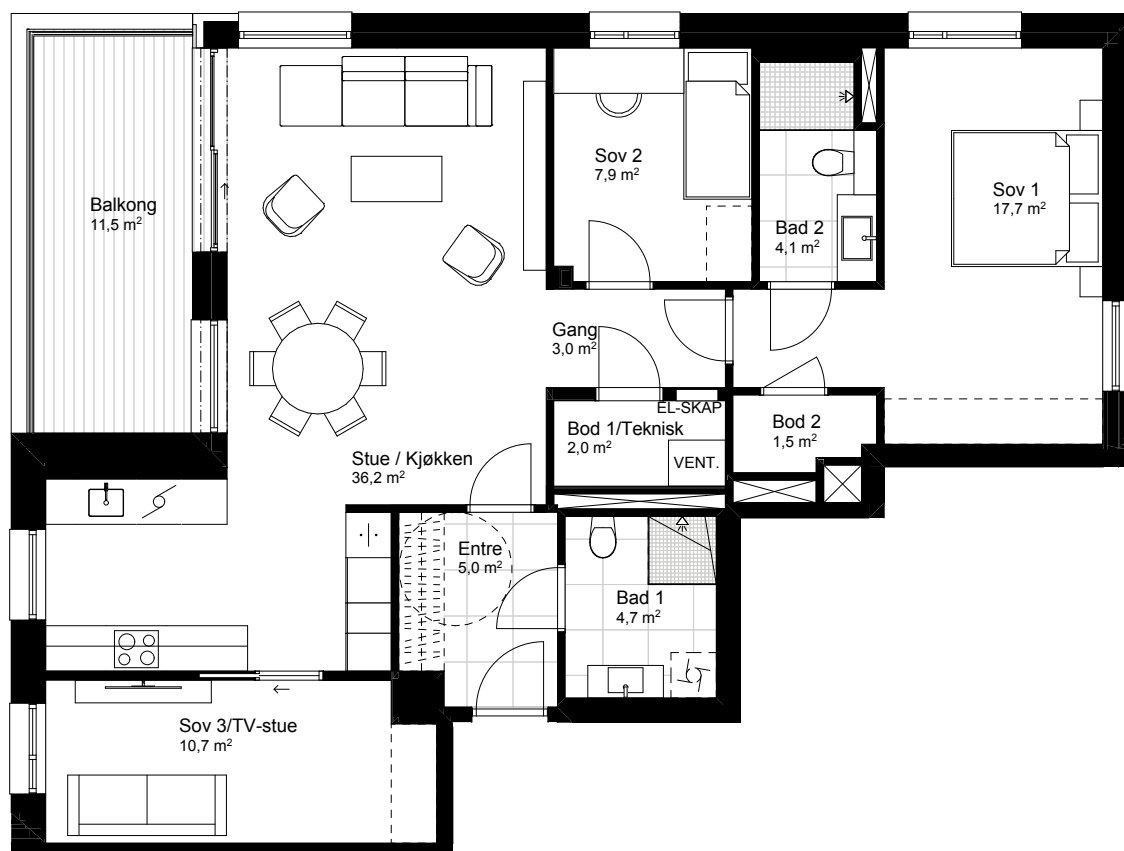
Balkong 11,5 m²

BRA 100 m²

P-rom 94 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-301

3. etasje

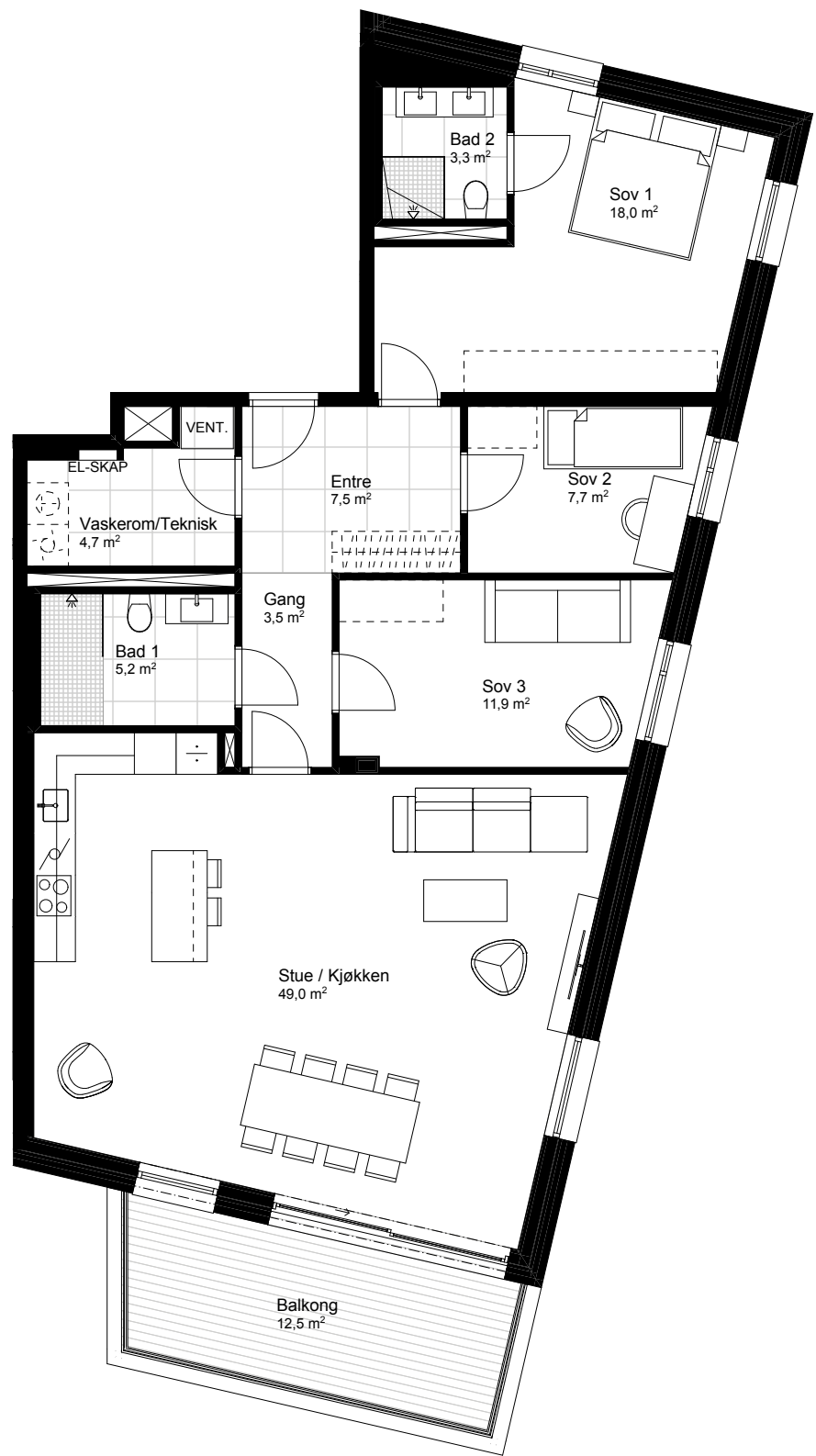
Balkong 12,5 m²

BRA 118,5 m²

P-rom 118,5 m²

4-roms





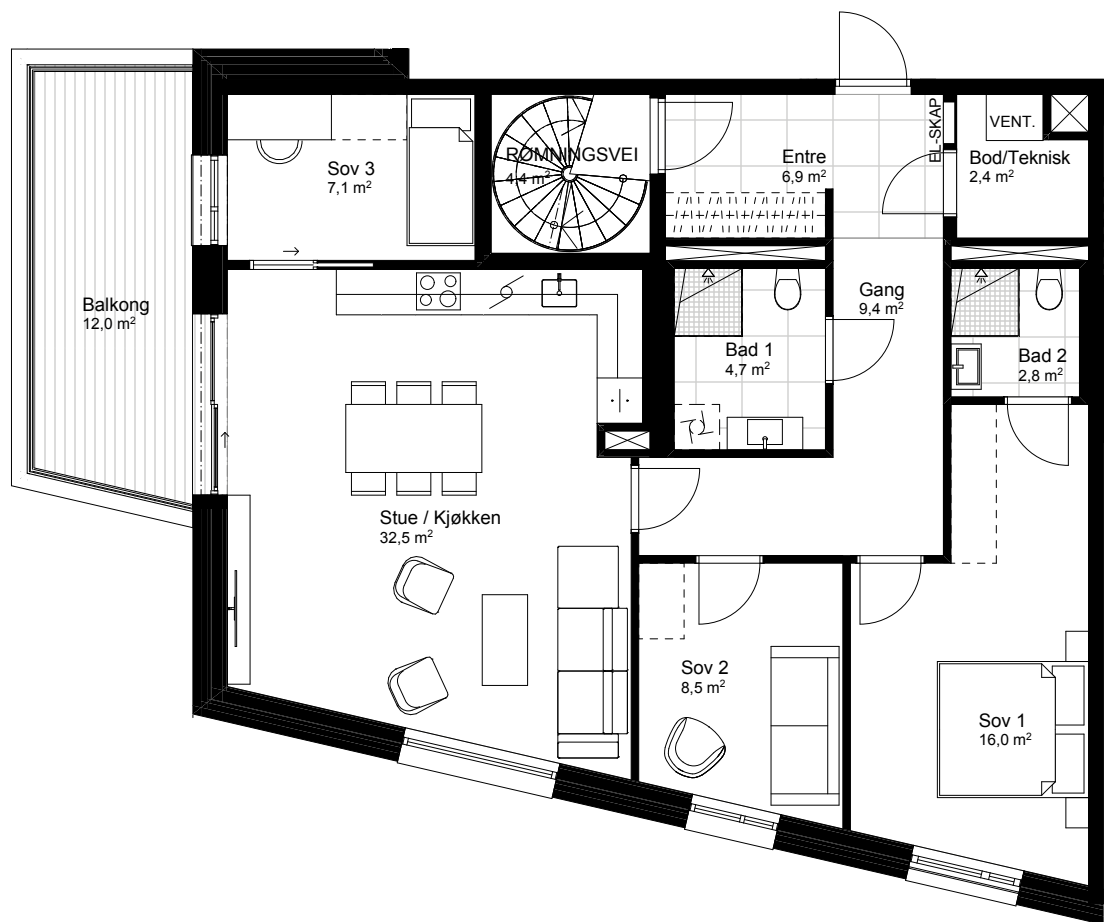
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-302

3. etasje
Balkong 12 m²
BRA 98 m²
P-rom 94 m²
4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-303

3. etasje

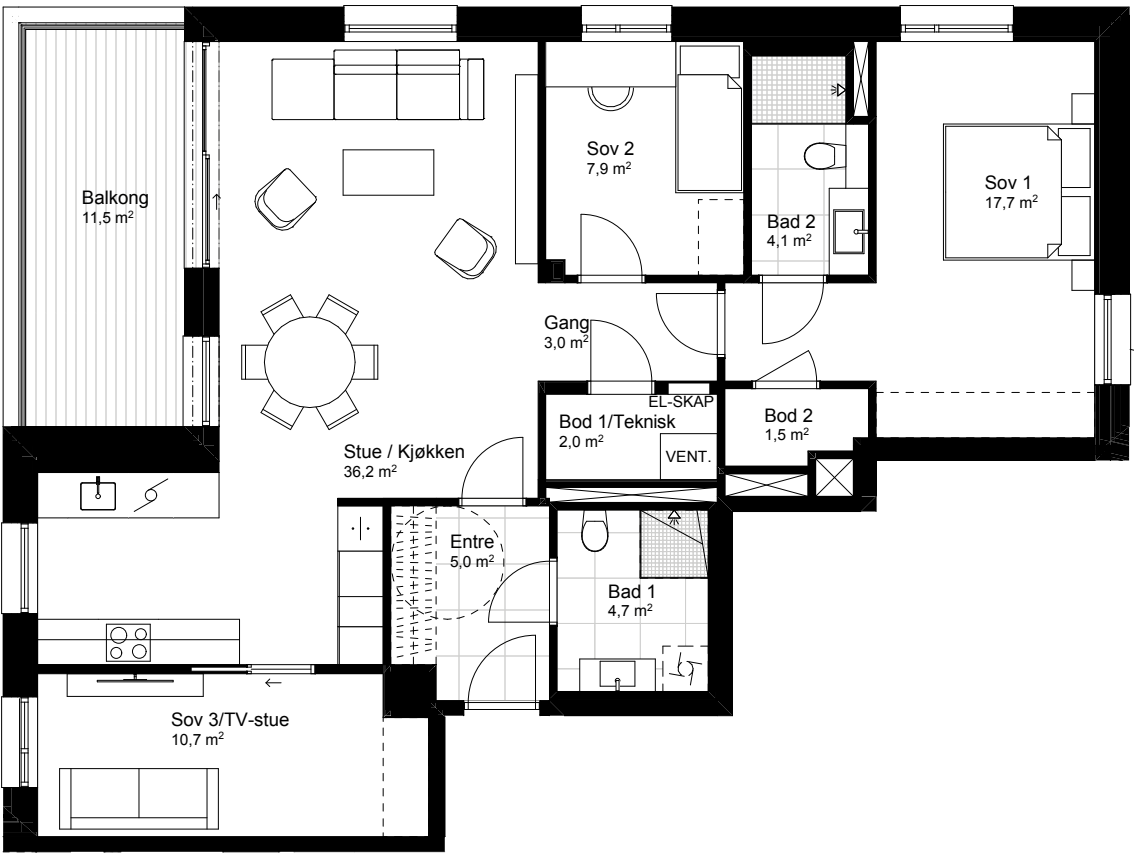
Balkong 11,5 m²

BRA 100 m²

P-rom 94 m²

4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-401

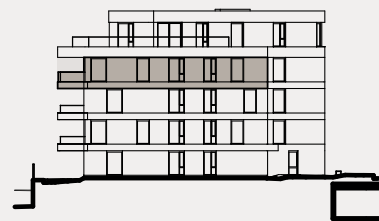
4. etasje

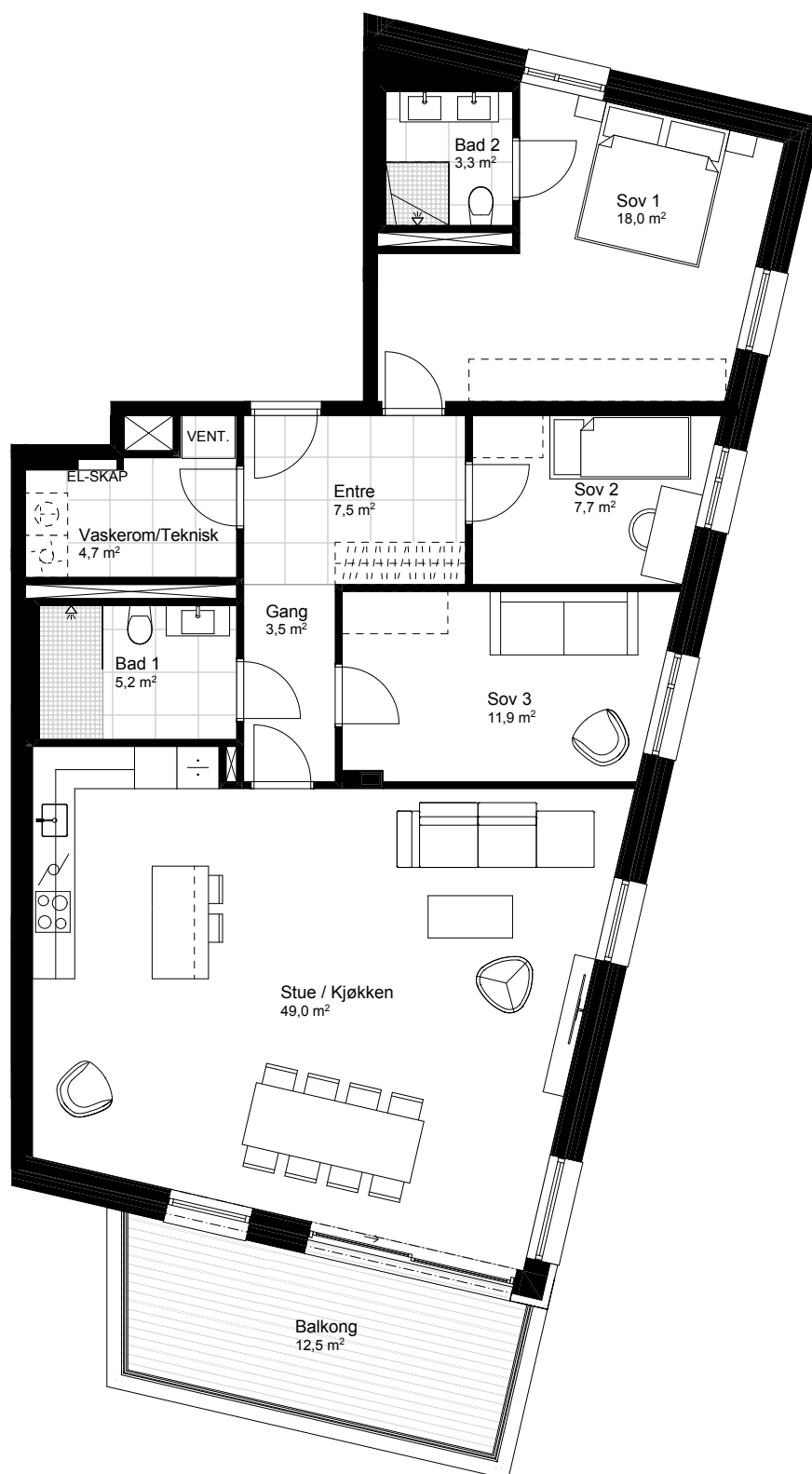
Balkong 12,5 m²

BRA 118,5 m²

P-rom 118,5 m²

4-roms





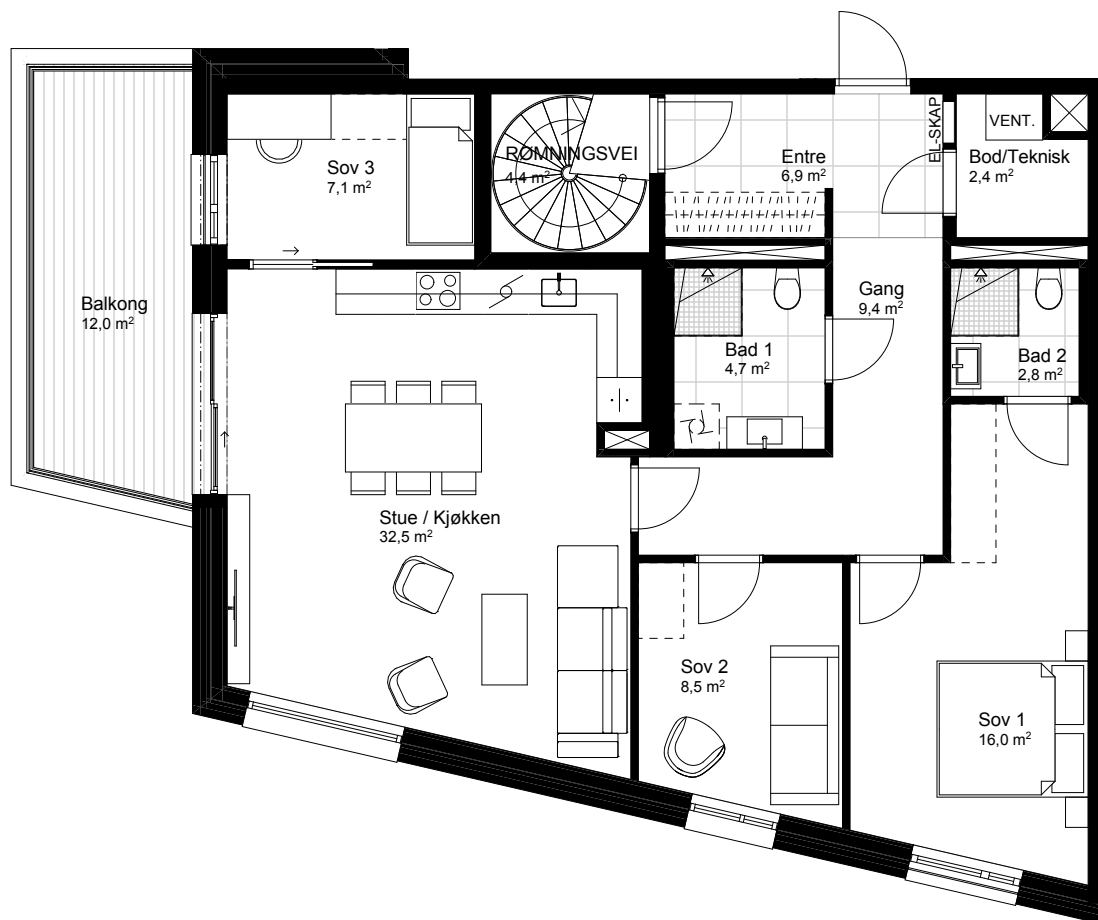
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-402

4. etasje
Balkong 12 m²
BRA 98 m²
P-rom 94 m²
4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-403

4. etasje

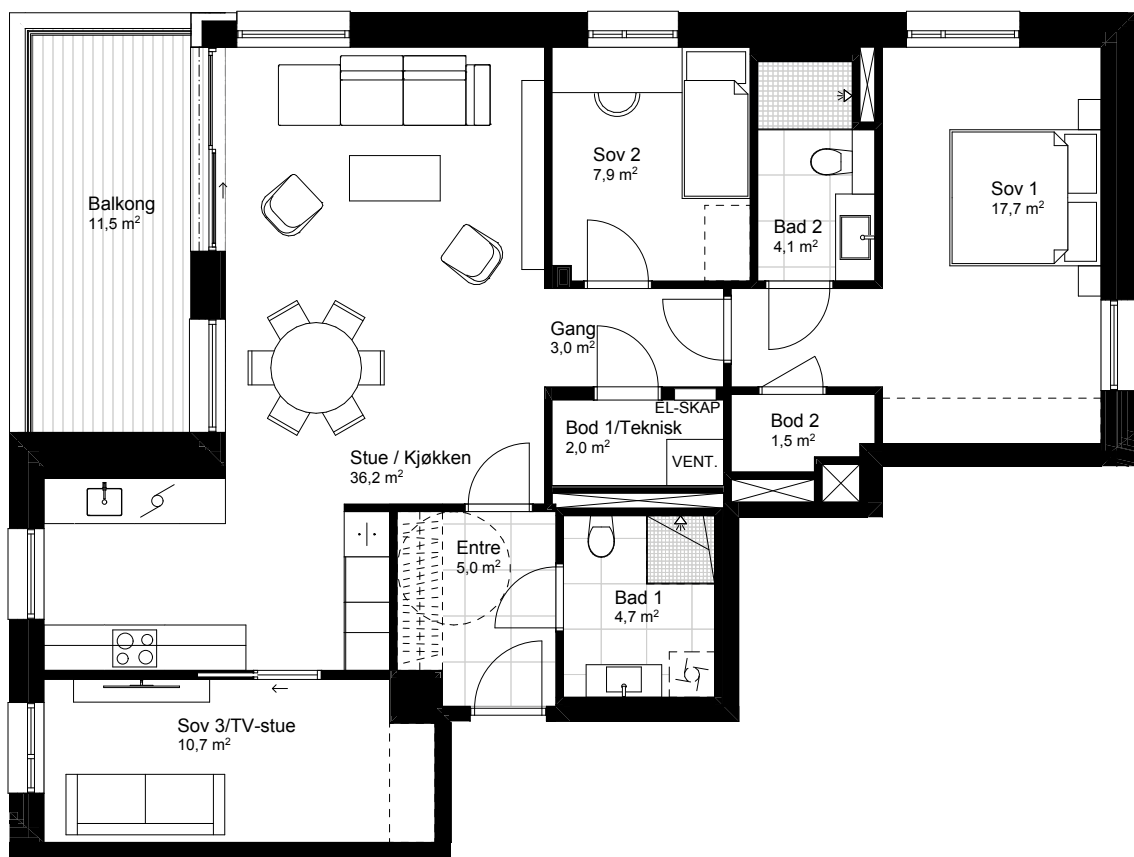
Balkong 11,5 m²

BRA 100 m²

P-rom 94 m²

4-roms





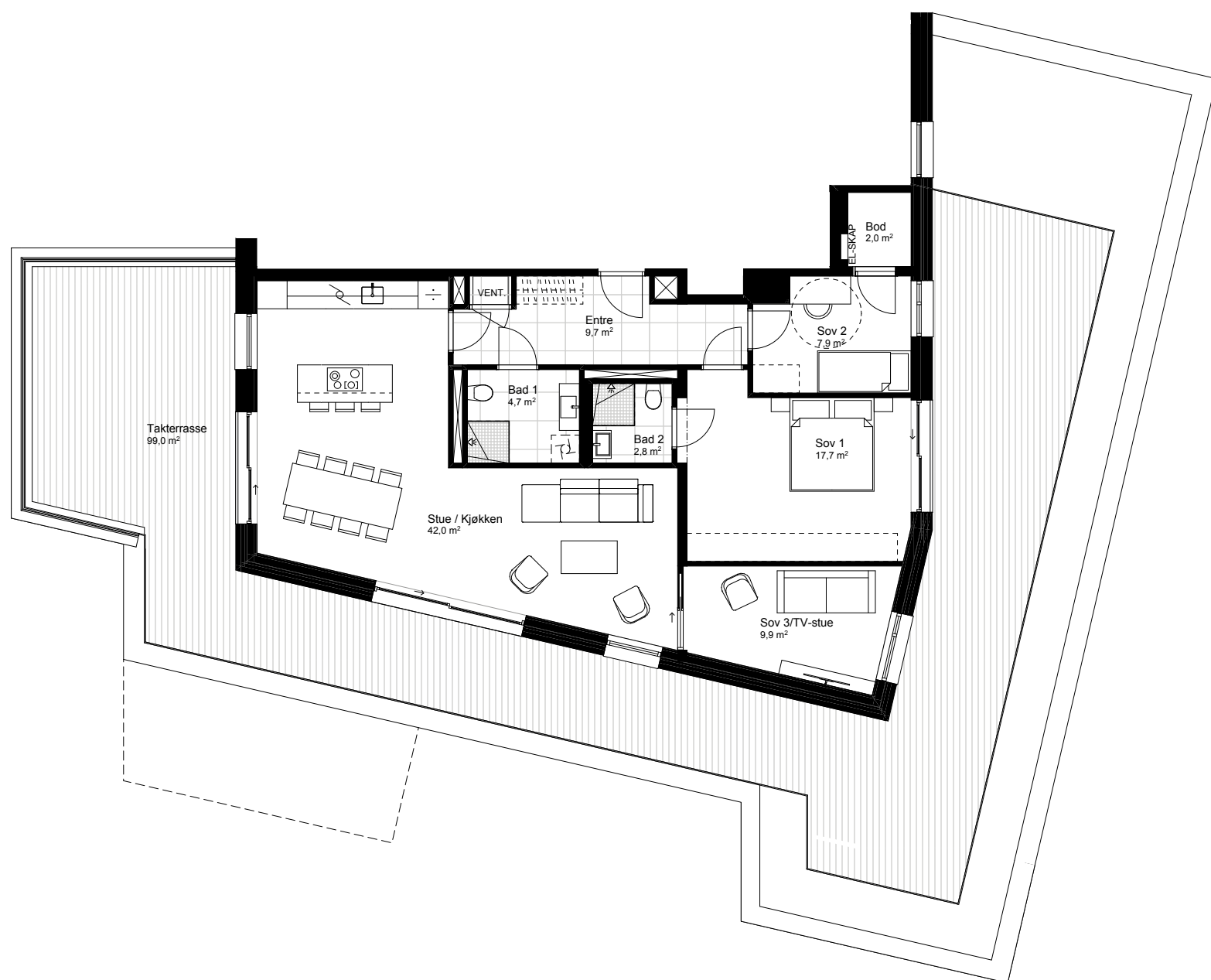
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-501

5. etasje
Takterrasse 99 m²
BRA 104 m²
P-rom 100,5 m²
4-roms





Plantegning vises i 80% størrelse.

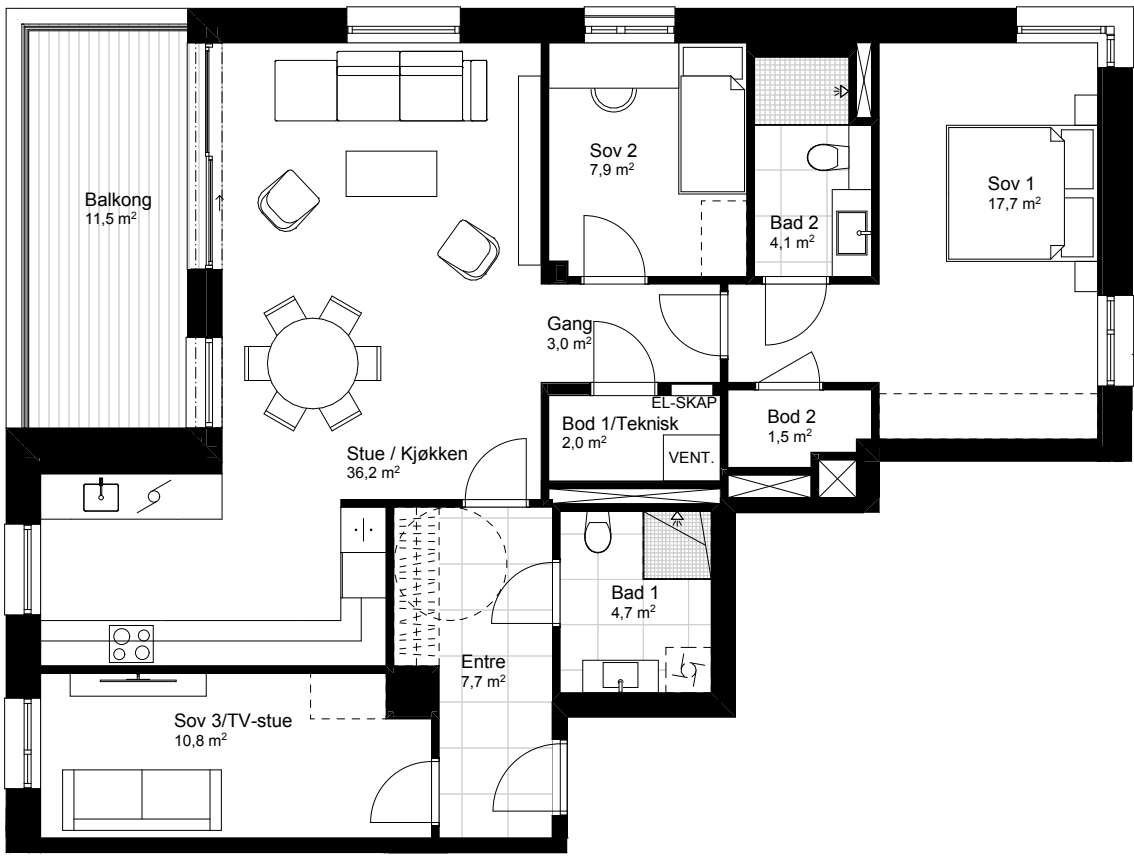
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



D-502

5. etasje
Balkong 11,5 m²
BRA 103 m²
P-rom 97 m²
4-roms





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Möblering på salgstegning tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. En slik tegning kan fåes ved forespørsel. Möbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.



Leveransebeskrivelse, nøkkelopplysninger og andre viktige opplysninger



Leveransebeskrivelse

GENERELT

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM-sertifisere alle sine boligprosjekter. Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning. Røa X planlegges BREEAM-sertifisert til Very Good.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og energikarakter B, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest. I denne beskrivelsen er gjeldende energimerkeordning lagt til grunn. Denne er under revisjon.

BOLIGEN

Bæresystem

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med plattendekkeelementer i betong, alternativt plassbygd.

Yttervegger og fasader

Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig teglkledning/platekledning/luftet trekledning jfr. fasadetegninger.

Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Utvendig og innvendig farge vil bli avklart i samråd med arkitekt på et senere tidspunkt.

Dør- og vindusmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Omfang av solskjerming av vinduer (screens) leveres iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger, og med elektrisk betjening (fjernkontroll). Dette

innebærer at ikke alle vinduer får solskjerming. Det leveres markiser over balkong-/terrassedører uten overliggende balkong eller skjermtak. Det leveres ikke screen på balkongdører.

Innervegger

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning, skjøtsparklet og malt. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Enkelte steder i overgang mellom betong- og gipsvegg, vil det bli levert en overgangslist malt i samme farge som resten av veggen. Vegger leveres malt i farger iht. valgt interiørkonsept. Enkelte rom i enkelte leiligheter må av hensyn til dagslys krav leveres hvite. Der dette gjelder er dette opplyst på kontraktstegning.

Dører

Inngangsdører er kompakte med glatt dørblad, levert med smartlås og kikkhull. Inngangsdøren blir levert i finert, lys eik, med eikefinerte foringer og gerikter. Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør. Innvendige dører i leiligheten leveres i farge iht. valgt interiørkonsept. Kompakte glatte dørblader av type Swedoor Stable med pluskarm og tetningslist. Karmer, utforinger og gerikter malt i samme farge som dørblad. Dørhåndtak med farge iht. valgt interiørkonsept.

Gerikter leveres uten synlige spikerhull.

Standard dørterskel til dører innvendig i leiligheten leveres som heltre eik, tilpasset standard parkett.

Gulv

Gulv i oppholdsrom leveres med 1-stavs lys eikeparkett med kvist med livlig variasjon i trestruktur og farge. Type: Pergo Lofoten Eik Nordlys Accent 220 mm 2 fas. Behandling i børstet, hvit matt lakk. Listverk i lys eik med synlige spikerhull. List med naturlige variasjoner i trestruktur og med kvist. Type: Eik fotlist vanilla skrå 15/50.

Et areal i entre, indikert på salgstegning, er flislagt. Type flis iht. interiørkonsept.

Himlinger

Himlinger leveres som malt betong uten synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Farge hvit (NCS S0500-N).

Standard takhøyde er ca. 2,6 m med unntak av baderom som har standard takhøyde på ca. 2,2 m. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale

nedforinger ned mot ca. 2,2-2,3 m i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. I bod vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler. Det leveres ikke taklister. På bad leveres det glatt hvit himling.

Enkelte rom, i enkelte toppleiligheter, får av konstruktive hensyn nedforet himling med ca. 2,5 m takhøyde. Det er beskrevet på kontraktstegning der dette gjelder.

Bad

Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler*. LED Downlights i himling, med dimmer på vegg. Antall avhengig av størrelse på rommet. Pop-down sprinklerhode.

Baderomsinnredning leveres med heldekkende hvit servant med rette kanter eller spesialtilpasset hvit topp med integrert servant. Servantskap med skuffer med demping. Type: INR Viskan Grip eller spesialtilpasset servantskap i farge iht. valgt interiørkonsept i ulike dimensjoner som indikert på kontraktstegning. Rundt speil med integrert lys.

Ett-greps servantbatteri, Tapwell EVM071, med tilhørende Tapwell bunnventil. Farge iht. valgt interiørkonsept. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tapwell TVM7200, farge iht. valgt interiørkonsept. Rette dusjvegger i klart glass med profiler og fingerhull/knott for åpning av dusjdør. Farge på profiler og fingerhull/knott iht. valgt interiørkonsept. Vegghengt WC type Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact i hvit porselen med softclose-funksjon og Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende funksjon. Utførelse flusher iht. interiørkonsept. Sisterne er plassert i vegg, med unntak av enkelte bad, hvor sisternekassen er flislagt på toppen (se kontraktstegning).

Det leveres 900 mm slukrenne med flislagt rist i dusj. Det leveres ikke toaletttrullholder, håndklestang og knagger.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning. Det leveres uttrekkbar tørkesnor på bad. For de leiligheter med eget vaskerom leveres tørkesnor på vaskerom.

Det leveres spikerslag på utvalgte områder og bak speil for montering av hyller/skap på baderom.

Fordelingsskapets dør kles med samme flis som veggflis eller leveres

lakkert i tilsvarende farge som veggflis i valgt interiørkonsept.

Det leveres fliser på gulv. Størrelse 60 cm x 60 cm. I dusjsone, som har tydelig skrått fall mot slukrenne for bedre vannhåndtering, leveres det det 5 cm x 5 cm i samme flistype. Vegger flislegges med fliser størrelse 60 cm x 60 cm. Farge på flis iht. valgt interiørkonsept. Valgte flisserier for prosjektet er Marazzi Terratech på gulv og Marazzi SistemS på vegg**.

*Leilighet B-501 og C-501 blir levert med plassbygde bad og WC.

**Leilighet B-501 og C-501 har mulighet til å velge tilvalg hos flisleverandør. Tilleggskostnadene dekkes av kunden, og det tas forbehold om at tilvalgene må godkjennes iht. BREEAM, og må være en del av leverandørens standard sortiment med lett tilgang på tilvalgene.

Vaskerom

Flislagt gulv med sokkelflis, samme farge, type og størrelse som på bad (iht. valgt interiørkonsept). Sluk i gulv.

Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask med armatur leveres ikke, rommet leveres for øvrig uinnredet. Vask og eventuell innredning kan kjøpes som tilvalg hos kjøkkenleverandør.

Det må påregnes synlige elektroforinger, rør og kanaler i vaskerom.

WC

Fliser på gulv i, samme farge, størrelse og type som baderom iht. valgt interiørkonsept. Malte vegger i henhold til interiørkonsept.

LED Downlights med dimmer. Antall avhengig av størrelse på rommet. Vegghengt WC type Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact i hvit porselen med softclose-funksjon og Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende funksjon. Utførelse flusher iht. interiørkonsept. Ett-greps servantbatteri, Tapwell EVM071, med tilhørende Tapwell bunnventil. Pop-down sprinkelhode i himling. Servantskap med skuffer med demping. Type: INR Viskan Grip eller spesialtilpasset servantskap i farge iht. valgt interiørkonsept i ulike dimensjoner som indikert på kontraktstegning. Rundt speil med integrert lys.

Kjøkken

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask/oppvaskmaskin, eller høyskap på vegg mot baderomssjakt (bak toalettssisterne).

Leveransebeskrivelse

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH, type Focus i farger iht. valgt interiørkonsept. Benkeplate i komposittstein eller laminat, farge og type iht. valgt interiørkonsept.

Overskap på kjøkken leveres ekstra høye (86,4 cm). Foring til tak i MDF i farge iht. valgt interiørkonsept. Dempere på alle skapdører og skuffer. Kildesortering i 80 cm bred skuff under vask, med mulighet for 6 fraksjoner. Der det ikke er plass til 80 cm avfallsskuff, leveres ekstra beholdere montert i bod eller annet egnet sted i leiligheten. Malte vegger mellom over- og underskap.

Det leveres underlimt rektangulær vask i rustfritt stål i interiørkonsept med benkeplate i komposittstein, hull til kjøkkenarmatur i benkeplaten. Ved interiørkonsept med laminat benkeplate leveres matt sort underlimt vask med hull til kjøkkenarmatur. Ettgreps kjøkkenarmatur type Tapwell RIN184 m/avstegning for oppvaskmaskin, i utførelse iht. valgt interiørkonsept. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Avtrekk fra kjøkkenventilator med kullfilter, type Rørshetta Crystall 1160 med sølvgrå eller sort forkantlist iht. valgt konsept. Ventilator monteres under overskap. Enkelte leiligheter leveres med Rørshetta One koketopp med integrert benkeventilator, kfr. kontraktstegning.

Det leveres hvitevarepakke fra Siemens bestående av innbyggingsovn med pyrolyse, 60 cm induksjonstopp, integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Enkelte kjøkken leveres med 45 cm bred oppvask i stedet for 60 cm, kfr. kjøkkentegning. Oppgraderinger/justering av inkludert hvitevarepakke kan gjøres i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

Smarthusteknologi/Smarthjemtjenester

- Adgangsstyring. Smart porttelefon ved fellesinngangsdør. Til leilighetsdør leveres elektronisk lås type Yale doorman, Danalock eller ID lock.
- Energiservice med «sanntidsenergimåling», varmtvann og oppvarming.
- Elbilladning: Ladestasjoner til den enkelte P-plass kan bestilles på tilvalg.
- Tilvalg: Hub for styring av lys, varme, solskjerming ev. annet tilbys via elektroentreprenør.

Vær oppmerksom på at enkelte av disse tjenestene innebærer abonnement, som vil inngås av utbygger før overtakelse. Med abonnement følger utgifter til sameiet som vil dekkes inn gjennom fellesutgifter eller faktureres beboerne direkte. Dersom noen av disse avtalene sies opp av sameiet etter overtakelse, vil tjenestene ikke lenger være tilgjengelig for sameiet.

Fast inventar - Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap eller garderobeinnredning. Dette kan bestilles i nærmere angitt tilvalgsperiode. I enkelte leiligheter følger

skyvedørsfronter. Der dette gjelder, er denne tegnet med heltrukne streker på kontraktstegning.

Brannvarsling

Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukningsapparat (pulverapparat) per leilighet.

Bod

Det medfølger en sportsbod på ca. 5 m² til hver leilighet. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. Skillevegger i stålnetting med hengelåsfeste på dør. Det vil kunne være begrenset lagringshøyde i sportsboder grunnet konstruksjoner og sprinkling, og det kan forekomme rørføringer på vegg.

Innvendig bod i leiligheter som det fremgår av kontraktstegningene. Leilighetenes ventilasjonsaggregater er plassert i nisje eller innvendige boder/vaskerom. Plassering fremgår av kontraktstegning. Aggregat i entre/gang leveres i nisje med dør. Der ventilasjonsaggregat er frittstående plassert i bod, vil det kunne ha synlige rørkanaler. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling i bod. Det kan forekomme inspeksjonsluke(r) i tak eller vegg. 1 LED taklampe med bryter på vegg. Bevegelsessensor. Stikkontakt ved gulv iht. NEK.

Balking/Terrasse

Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv (terrassedekke i tre). Klart glassrekkverk over en lav teglbrystning på utside av balkong, platekledt mot innsiden av balkongen og u-profil håndløper på toppen av glasset. Det leveres typisk 1 stk. LED utelampe med dobbel stikkontakt, og bryter på innsiden. Antall på større takterrasser avklares av ARK og fremgår på elektrotegning.

Undersiden av balkongen er i betong.

Vannuttak ved hvert hovedinngangsparti og på takterrasser. Inspeksjonsluke på innsiden av veggen for godkjent fuktsikring.

Oppvarming

Boligene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme fra jordvarme i alle rom bortsett fra bod og nisjer med ventilasjonsaggregat. Dette gjelder også på badet og WC. Dette er komfortvarme og man bør regne med at justeringer av varmen tar lengre tid enn ved elektrisk oppvarming.

Ventilasjon

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med

eget aggregat for hver leilighet. Kullfilter på kjøkkenventilator. Avtrekk kjøkken og bad via avtrekksventiler. Avtrekk fra øvrige rom via spalte under dør, eller ventil i vegg. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter, kfr. kontraktstegninger. I leiligheter med aggregat i entre/gang vil det leveres i nisje med dør. I bod vil rørføringer ut av aggregat kunne få synlige kanaler. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg og evt. tak på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet jordvarme. Det vil være egne målere for varme og varmtvann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med pop-down for brannsløkking plassert i plattendekker, eller innfelt i gips der det er nedforet himling. Prosjektet er ikke detaljprosjektet, så dersom pop-down sprinklerhoder ikke kan leveres i plattendekke, leveres synlige sprinklerhoder der. Antall og plassering iht krav.

Elektro

Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg. Leilighetene leveres generelt med brytere, stikk og elektrisk materiell fra Elko plus.

Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For belysningspunkt i betonghimling, leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, leveres med bryter på vegg.

I entré leveres det LED downlights med dimmer. Downlights i gang tilbys som tilvalg. Antall etter størrelse på entre (minimum 2 stk).

Det blir forberedt for trådløst nettverk i tilknytning til nettverkspunkt i sikringsskapet. Det leveres ikke TV- eller nettverkspunkter ellers i leiligheten. Videre leveres generelt to stikkontakter ved tak med dimmer på vegg for takbelysning. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På soverom leveres det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På kjøkken leveres det LED-belysning under overskap levert av kjøkkenleverandør, stikk og bryter til denne belysningen. Standard leveranse er:

- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A.
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A.
- 1 stikkontakt for kjøleskap.
- 1 stikkontakt for oppvaskmaskin.
- 1 stikkontakt for ventilator, Komfyrvakt.
- 2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk.
- 1-2 stikkontakter ved tak med bryter(e) på vegg (1 til kjøkkenøy, der øy inngår i standardleveranse, og 1 til generell belysning).

På bad leveres det LED downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad.

To enkle stikkontakter, en for vaskemaskin og en for tørketrommel, samt en dobbel stikkontakt ved servant.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod/vaskerom eller entré.

Ladepunkt til elbil kan kjøpes som tilvalg. Det leveres lademulighet for el-sykel som tilsvarer 10% av de totale sykkelplassene.

Innvendige fellesarealer

Inngangspartiene i plan 1 leveres med 600 mm x 600 mm fliser på gulv frem til heis, og sparklede og malte vegger. Farger vil bli avklart av ARK i detaljprosjekt. Spilehimling i eik i inngangsparti, profilhimling/direkte monterte akustiske plater eller lignende i gang/korridor/trapp over bakkeplan, malt himling for øvrig.

I tillegg til flis i inngangspartiet blir det levert flis i trapp ned til kjeller, og i trapp fra inngangspartiet opp en etasje. Videre blir det levert teppegulv i korridorer og trapper, og belegg og støvbundet betong i fellesarealer for øvrig.

Spilerekkverk i trappeoppgang leveres i lakkert stål med håndløper i eik. Postkasser med omramming i eik, montert på vegg i hver hovedinngang. I felles sykkelrom i kjeller er det avsatt plass til sykler i to høyder. Det er også avsatt plass til noen transportsykler, og det leveres lademulighet til elsykler.

Felles rom for sykkel-/hundevask

I tilknytning til sykkelrom i kjeller er det avsatt et eget rom hvor det leveres vaskekar som kan benyttes til vask av hund og sykkel.

Heis

Alle leilighetene er tilgjengelige med heis og trapp, som også går ned til bodsone og parkering i kjellerplan. Det er ikke parkeringskjeller under hus A, men det er lagt opp til terskel- og trappefri, innvendig adkomst via gang.

Leveransebeskrivelse

Felles utearealer

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Arealet mellom byggene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater og gangareal med fast og gruset dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og enkelte endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene vil ferdigstilles samtidig med ferdigstillelsen av prosjektet for øvrig, alternativt ved egnet årstid.

Det leveres frostsikker utekran ved hvert hovedinngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter/master eller lignende og belysning innfelt i himlingen i de utkragede/overbygde partiene rundt hovedinngangene.

Avfallshåndtering

Det etableres nedgravde avfallscontainere, for restavfall og papir med kapasitet iht. anbefalinger fra renovasjonsetaten.

Interiørkonsepter

Skanska Eiendomsutvikling ønsker å gi kjøpere på Røa X ekstra valgfrihet. Til leilighetene er det derfor av interiørarkitekt utarbeidet tre forskjellige interiørkonsepter som kunden kan velge mellom uten priskonsekvens. Interiørkonseptenes forskjeller er gjengitt i tabell under. Der det i denne

leveransebeskrivelsen står farge/utførelse iht. interiørkonsept, må man se til denne tabellen for å finne korrekt farge/utførelse jfr. det valgte konseptet.

Konseptene må «velges i sin helhet», med det mener vi at når kunden har valgt sitt interiørkonsept er dette valgt i sin helhet. Der er ikke mulighet for «selvplukk» mellom interiørkonseptene, og det kan kun velges ett interiørkonsept pr. leilighet. Endringer/justeringer av produkter/overflater eller utførelser til noe annet enn det som er angitt i valgt interiørkonsept kan også gjøres, men da vil dette skje mot pristillegg. Dette da som tilvalg eller endring. Eventuelle elementer som byttes ut, f.eks. gjennom tilvalg, vil kunne ha forskjellig verdi i de forskjellige konseptene. Priskonsekvens i forbindelse med utskifting av det aktuelle produktet vil således kunne være forskjellig avhengig av valgt interiørkonsept for leiligheten.

Variasjonen i konseptene består først og fremst av overflate og fargeforskjeller. Hver leilighet vil få en kombinasjon av tre veggfarger. Tre ulike farger for hvert konsept. På kjøkken vil det være snakk om tre forskjellige fronter/dekksider og benkeplater i de forskjellige konseptene. På bad er det ulike farger på fliser og innredning. I tillegg er det også differensiert på forskjellige mindre detaljer i leilighet (brytere og stikk, armaturer o.l.). Parkett og fotlist er forutsatt lik i alle tre konsepter.

	Konsept 1 – Arctic	Konsept 2 – Metro	Konsept 3 – Terra
Kjøkkenfronter/-dekksider /-foringer	HTH Focus hvit eik finer, benkeskap og høyskap. HTH Focus, hvit lakkfarge på overskap. (foringer i samme utførelse som skapene de står mot).	HTH Focus, lakkfarge: Koksgrå (NCS S7500N)	HTH Focus, lakkfarge: Leire (NCS S4005-Y20R)
Kjøkkenarmatur	Tapwell RIN184, krom	Tapwell RIN184, krom	Tapwell RIN184, matt sort
Kjøkkenkum	Underlimt Blanco Andano 500-U. Rustfritt stål	Underlimt Blanco Andano 500-U. Rustfritt stål	Underlimt Blanco Dalago 6 Antracit. Sort utførelse
Grep kjøkken	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Edge straight, stål	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Edge straight, stål	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Line, børstet sort
Benkeplate kjøkken	Steinkompositt: Caesarstone, Fresh concrete.	Steinkompositt: Caesarstone, Clamshell.	Laminat: Surface 597

	Konsept 1 – Arctic	Konsept 2 – Metro	Konsept 3 – Terra
Forkantslist på kjøkkenventilator	Sølvgrå	Sølvgrå	Sort
Innredning bad	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, matt hvit. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, matt hvit. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, sort. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.
Servantarmatur, bad og WC	Tapwell EVM071, krom	Tapwell EVM071, krom	Tapwell EVM071, matt sort
Dusjarmatur, bad	Tapwell TVM7200, krom	Tapwell TVM7200, krom	Tapwell TVM7200, matt sort
Profiler/håndtak på dusjdører	Krom	Krom	Matt sort
Dusjvegger	Klart glass, krom	Klart glass, krom	Klart glass, matt sort
Toalettflusher	Geberit Sigma 30, krom	Geberit Sigma 30, krom	Geberit Sigma 30, matt sort
Gulvflis, bad og WC	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Avorio	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Polvere	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Canella
Veggflis, bad	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Osso.	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Cenere	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Sand.
Veggfarger, WC	NCS S6010-Y10R	NCS S3000-N	NCS 3504-Y19R
Skyvedørsfronter**	Sølv-farget profil, hvit front	Sølv-farget profil, hvit front	Svart profil, hvit front
Stikkontakter og brytere, hele leiligheten	Elko plus, hvit.	Elko plus, hvit.	Elko plus, matt sort.
Innerdører, hele leiligheten NB! Foringer og gerikter i samme farge som dørblad.	Swedoor Stable, hvit (NCS S0500-N), m/plusskarm og tetningslist.	Swedoor Stable, hvit (NCS S0500-N), m/plusskarm og tetningslist.	Swedoor Stable, sort (NCS S8500-N), m/plusskarm og tetningslist.
Dørhåndtak innerdører, hele leiligheten	Sølvfarget	Sølvfarget	Sort
Termostater, brytere	Hvit	Hvit	Sort
Ventilasjonsventiler til kjøkken	Hvit	Hvit	Sort
Gulvflis entre	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Avorio	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Polvere	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Canella
Veggfarger*	Generell: NCS 1603-Y31R Master soverom: NCS 3210-Y25R Sekundære soverom: NCS S6010-Y10R	Generell: NCS S1500-N Master soverom: NCS 4802-B15G Sekundære soverom: NCS S3000-N	Generell: NCS 2102-Y26R Master soverom: NCS 5302-Y32R. Sekundære soverom: NCS 3504-Y19R
* Enkelte rom i enkelte leiligheter leveres hvite pga krav til dagslysfaktor. Hvilke rom og leiligheter dette gjelder er angitt på kontraktstegning. **Gjelder kun enkelte leiligheter, se kontraktstegning			

Leveransebeskrivelse

Tilvalg

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles.

Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal (Libitum), hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi (hub, styring av lys, varme, solskjerming evt annet), elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Alle tilvalg fra hhv. tilvalgsliste og fra kjøkkenleverandør må være BREEAM-godkjente produkter.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

Forbehold

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner og tegninger, digitale og trykte, benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist, ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/varme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer (også mellom betongelementer i tak).
- Mangler som oppstår på grunn av kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen, men er vist stiplet på salgstegningene som forslag til plassering og størrelse. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

I prosjektet inngår flere næringslokaler. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel også søke omregulering av næringsarealet til boligformål.

Nøkkelopplysninger

Adresse og matrikelnummer

Vækerøveien 201 og 203A samt Griniveien 4 og 4B, endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 12 bnr. 3, 7, 625 og 646 og gnr. 11 bnr. 7. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

Eier/Selger

Skanska Eiendomsutvikling AS org.nr. 979 476 256 er eier og Selger av prosjektet.

Hjemmelshaver

Skanska Norge AS er registrert som hjemmelshaver til gnr. 12 bnr. 646, 625 i Oslo Kommune.

Vækerøveien 203 ANS, et selskap eid av Skanska Norge AS, er registrert som hjemmelshaver til gnr. 12 bnr. 3, 7, og gnr. 11 bnr. 7 i Oslo Kommune.

Tomt og grunnareal

Nåværende tomtebetegnelse for hele prosjektet er gnr. 12 bnr. 3, 7, 625 og 646 og gnr. 11 bnr. 7 i Oslo kommune. Eiendommene skal sammenføres på et senere tidspunkt. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikel og eiendommen vil bli seksjonert. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt. Det er ikke avklart om offentlig areal i vest mellom Griniveien og T-banen vil bli overskjøtet til Oslo Kommune eller forblir en del av sameiets grunn.

Bebyggelse

Røa X vil bestå av 56 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner for næringsvirksomhet, samt 2-4 seksjoner (næringsseksjoner) for boder. Bebyggelsen er fordelt på 4 bygg, i tillegg til garasjeanlegg og bodareal under bakken.

I prosjektet inngår to næringslokaler for utadrettet virksomhet. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringsseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel også søke omgjøring av næringsarealet til boligformål, eller omvendt.

Det forventes også å bli utadrettet næringsvirksomhet i det gamle huset som blir relokert til passasjen vest for bebyggelsen. Dette er planlagt fradelt som egen grunneiendom, som ikke blir en del av sameiet.

Parkeringsplasser/kjellerbod

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Et begrenset antall plasser i garasjeanlegget under leilighetsbyggene kan kjøpes til fast pris, se prisliste. Muligheten er begrenset, og 4-roms leiligheter og større, har fortrinnsrett til p-plasser.

Det er ikke endelig bestemt om parkeringsanlegget blir skilt ut som et eget gårds- og bruksnummer (anleggseiendom), eller om det skal inngå i eierseksjonssameiet.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen. Iht. reguleringsbestemmelsene skal tilstøtende eiendommer ved fremtidig utvikling knytte seg til prosjektets innkjøring fra Griniveien. Selger vil utarbeide avtale med aktuelle naboer om rettigheter og plikter dersom dette skjer før ferdigstillelse av Røa X.

Det medfølger én sportsbod på ca. 5 kvm pr. leilighet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å selge eventuelle tilleggsboder eller bruksretter til disse.

Tinglyste heftelser

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

Gnr. 11 bnr. 60 har tinglyst vederlagsfri veirett over sameiets eiendom.

Tinglyste heftelser fremkommer på grunnbokutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser på eiendommene gnr. 12 bnr. 3, 7, 646 og 625 og gnr. 11 bnr. 7 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Utinglyste heftelser

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper

Nøkkelopplysninger

aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Følgende heftelser skal tinglyses:

Det følger av reguleringsbestemmelsene for eiendommen (S-4110, 22.09.2004) at alle eiendommer innenfor reguleringsplanens felt A9-A12 skal ha felles adkomst fra Griniveien, dersom ikke adkomst er sikret på annen måte. Det foreligger planer for utbygging av naboeiendommen gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627, og det vil i så tilfelle bli tinglyst følgende rettigheter på Eiendommen:

- Adkomstrett til gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627 gjennom garasjekjelleren via felles innkjøring fra Griniveien, med tilhørende bestemmelser om fordeling av ansvar og driftskostnader.
- Rett til å utføre nødvendige byggearbeider frem til felles tomtegrense under terreng samt utføre nødvendige arbeider på Eiendommen (kjellervegg) for å etablere kjøreadkomst mellom garasjekjelleren og kjeller under gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627.

Tilsvarende reguleringsbestemmelse gjelder også for naboeiendommene gnr. 11 bnr. 60 og reguleringsplanens A12. Selger er ved avtaleinngåelse ikke kjent med utbyggingsplaner for disse eiendommene. Dersom det iverksettes utbyggingsplaner på disse eiendommene i byggeperioden forbeholder Selger seg retten til å inngå og tinglyse tilsvarende avtaler for disse eiendommene.

Avtaler vedrørende adkomst til naboeiendommer, på bakkeplan eller gjennom garasjekjeller, som er inngått av utbygger av sameiets eiendom før seksjonseiernes overtagelse er forpliktende for sameiet, og sameiet har ikke krav på økonomisk vederlag fra utbygger.

Næringslokalene vil få sikret bruk av uteareal i tilknytning til lokalet. Denne retten kan bli seksjonert som tilleggsdel eller tinglyst som bruksrett.

Byggemåte

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med plattendekkeelementer i betong. Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig teglkledning/platekledning/luftet trekledning. Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Eiendommen utgjør felt A10 og del av A11 i reguleringsplanen S-4110, vedtatt 22.09.2004. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er regulert til; byggeområde for bolig, forretning, kontorer, offentlig bygninger, allmenntilgjort formål, herberge og bevertningssteder.

Rammetillatelsen er gitt, se sak på saksinsyn 2020018433. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger klager til prosjektets rammetillatelse som er til behandling hos Statsforvalteren

Eiendommen på hjørnet mot Griniveien /Vækerøveien (det gule huset) gnr. 12, bnr. 34 er regulert til spesialområde – bevaring.

Vest for prosjektet felt A9 gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627 ligger i dag et næringsbygg. Eier har søkt om oppføring av et kombinert nærings-/leilighetsbygg på 4+1 etasjer, se sak på saksinnsyn.

Gjeldende reguleringsplan tillater bebyggelse i tre etasjer pluss inntrukken toppetasje på eiendommen gnr. 11 bnr. 60 (naboeiendommen, Vækerøveien 201B), og i inntil 4 etasjer pluss inntrukket toppetasje på et mulig fremtidig lokk over T-banesporet.

Videresalg/endring av eierskap

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr 40 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr 40 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse.

Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver

hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtagelse

Leilighetene er planlagt ferdigstilt i 2. kvartal 2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Selger vil innkalle til en forhåndsbehandling to-fire uker før overtagelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få tilgang til FDV- dokumentasjon.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova og § 53.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspiktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger, gjennomføres overtakelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på

www.lovdato.no. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes endelig i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at planlagt antall seksjoner og dermed størrelsen på sameiet kan endres. Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong/takterrasse eller privat markterrasse for leiligheter på bakkeplan. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gangers folketrygdens grunnbeløp.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Forvaltning, drift og vedlikehold

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Obos Eiendomsforvaltning AS.

Estimerte felleskostnader

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet vil være vedlegg til kontrakt. Se prisliste for estimerte felleskostnader pr. mnd. for den enkelte seksjon.

Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av Selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, vaktmester/renhold, internett, a konto fjernvarme, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift av realsameienes utomhusareal og parkeringskjeller belastes også via sameiets felleskostnader.

I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, mm.

Nøkkelopplysninger

Ved overtakelse vil det bli innkrevd tre ganger månedlige felleskostnader som startkapital til Sameiet.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og stiftelsesomkostninger for usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Oppstartsmøte

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører: Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)

- Strømleveranser
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Leverandør av porttelefonanlegg
- Leverandør av brannvarslingsanlegg
- Leverandør av ventilasjonsanlegg
- Leverandør av garasjeport
- Vaktmesterselskap
- Leverandør av internett/TV
- Bildelingsordning

- Leverandør av elbillading
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Avtale om nettbasert tilgang til FVD-dokumentasjon
- Evt øvrige avtaler for fremtidig drift, service og vedlikehold av fellesarealer

Betalingsbetingelser

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at Selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven buofl §12. Der kjøper er å anse som profesjonell (selskap) iht. Bustadoppføringslova betales forskudd på 20 %.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er Selgers penger og under Selgers råderett fra det tidspunkt Selger har stilt garanti etter buofl §47. Også avkastning av pengene er Selgers fra det tidspunkt Selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på Selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi Selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til NOK 1 040,- pr. kvm BRA for leiligheter. Se for øvrig informasjon i prisliste.
Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr 585,-

Startkapital til sameiet, 3 x månedlige felleskostnader.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysings-tidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Pris for administrasjonsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

Kommunal eiendomsskatt

Det er Eiendomsskatt i Oslo Kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil ligge i felleskostnadene.

Arealer definisjoner

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

Bustadoppføringslova/garantier

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til Selger er avhengig av Selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Forbehold

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.03.2024.
2. Det tas forbehold om at det innen 01.03.2024 er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prislister for prosjektet pr. 13.03.2023 med totalverdi kr 812 600 000,-, utgjør minst 1/3 av totalverdien.
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.03.2024.

Øvrige forbehold.

Inntil Røa X er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig

medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner som blir benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist, ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider/utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater. Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Nøkkelopplysninger

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Det er ikke tatt stilling til om jordvarmeanlegget skal være i sameiets eie eller overdras til operatør med driftsansvar og rett til salg av energi til sameiet. Ved ekstern operatør vil energiprisen til sameiet være regulert til å være konkurransedyktig mot andre energileverandører.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnbokutskrifter

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er

folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr 33 000,- pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen.

Oslo, 20.02.2023

Kjøpekontrakt

KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring
leilighet nr.

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "Selger"

Selger: Skanska Eiendomsutvikling

Organisasjonsnummer: 979 476 256

Adresse: Postboks, 1175 Sentrum

Selgers representant er:

Gro Elisabeth Skahjem, Telefon +47 458 69 375

Adresse: Lakkegata 53, 0187 Oslo

E-post: gro.skahjem@skanska.no

og "Kjøper"

Kjøper Fødsels-og personnr

Kjøper Fødsels-og personnr

Adresse E-post:

Telefon:

1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameie Røa X.

Eierseksjonen ligger i sameie som etableres på gårdsnummer 12 bruksnummer 3, 7, 646, 625 og gårdsnummer 11 bruksnummer 7 i Oslo kommune. Eiendommene vil bli sammenføyd og fradelt med nye gårds- og bruksnummer. Selger er eier av eiendommen. Eiendommen er regulert i henhold til plan S-4110, vedtatt 22.09.2004. Rammetillatelse er gitt med flere dispensasjoner fra reguleringsplan, se sak på saksinnsyn 202018433.

Skanska Norge AS er registrert som hjemmelshaver til gnr. 12 bnr. 646, 625 i Oslo Kommune. Vækerøveien 203 ANS, et selskap eid av Skanska Norge AS, er registrert som hjemmelshaver til gnr. 12 bnr. 3, 7, gnr. 11 bnr. 7 i Oslo Kommune.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. [...] i bygg [...].

Til eierseksjonene medfølger:

For seksjoner med markterrasse vil privat uteareal bli tilleggsdel.

Bruksrett til sportsbod i fellesareal iht. vedtekter

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Prosjektet er planlagt med 56 boligenheter, 2 næringslokaler, samt tilhørende parkering, boder m.m. i kjeller under bebyggelsen. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 7. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 7 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert iht. sameiebudsjettpkt. 4 for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner [...], heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd på 10 % *av Kjøpesummen	kr
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr
Kjøpesum	kr

Kjøpekontrakt

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr
Gebyr for utskrift av panteattest	kr
Omkostninger i alt	kr
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr

* 20 % i forskudd ved salg til profesjonelle (selskap)

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 3 x fellesutgifter. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

3 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/ forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

4 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 8101 23 68445 med kid: [...]

Eiendommen er formidlet av og oppgjøret foretatt av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS

0191 Oslo

E-post: post@roislandco.no / oppgjor@roislandco.no

Organisasjonsnummer: 994 194 410

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/ valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtagelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtagelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- 1) Overtakelse er gjennomført
- 2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- 3) Midlertidig brukstillatelse foreligger

5 HEFTELSER

Utskrift av Eiendommens grunnbøker er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i disse jf. vedlegg 3.

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

Det er tinglyst en vederlagsfri adkomst- og bruksrett til vei for naboeiendommen gnr. 11, bnr. 60 over Eiendommen, se tinglysningsreferanse 1939/6399-1/105.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge

av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

Følgende heftelser skal tinglyses:

Det følger av reguleringsbestemmelsene for eiendommen (S-4110, 22.09.2004) at alle eiendommer innenfor reguleringsplanens felt A9-A12 skal ha felles adkomst fra Griniveien, dersom ikke adkomst er sikret på annen måte. Det foreligger planer for utbygging av naboeiendommen gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627, og det vil i så tilfelle bli tinglyst følgende rettigheter på Eiendommen:

- Adkomstrett til gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627 gjennom garasjekjelleren via felles innkjøring fra Griniveien, med tilhørende bestemmelser om fordeling av ansvar og driftskostnader.
- Rett til å utføre nødvendige byggearbeider frem til felles tomtegrense under terreng samt utføre nødvendige arbeider på Eiendommen (kjellervegg) for å etablere kjøreadkomst mellom garasjekjelleren og kjeller under gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr.

Tilsvarende reguleringsbestemmelse gjelder også for naboeiendommene gnr. 11 bnr. 60 og reguleringsplanens A12. Selger er ved avtaleinngåelse ikke kjent med utbyggingsplaner for disse eiendommene. Dersom det iverksettes utbyggingsplaner på disse eiendommene i byggeperioden forbeholder Selger seg retten til å inngå og tinglyse tilsvarende avtaler for disse eiendommene.

Avtaler vedrørende adkomst til naboeiendommer, på bakkeplan eller gjennom garasjekjeller, som er inngått av utbygger av sameiets eiendom før seksjonseiernes overtakelse er forpliktende for sameiet, og sameiet har ikke krav på økonomisk vederlag fra utbygger.

6 OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er 2. kvartal 2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktes av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

- a) Risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
- b) Reklamasjonsfristene starter å løpe
- c) Eventuell dagmulkt stanser
- d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser.

Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt

Kjøpekontrakt

til å gjennomføre overtakelse av slike fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. Det tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

7 TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført.

Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til tinglysing/seksjonering, kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

8 SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

9 ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10 ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

11 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

12 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig

mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13 FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

14 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53.

15 SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.03.2024.
2. Det tas forbehold om at det innen 01.03.2024 er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr. 13.03.2023 med totalverdi kr 812 600 000,-, utgjør minst 1/3 av totalverdien.
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.03.2024.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløp av den aktuelle fristen.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger klager til prosjektets rammetillatelse som er til behandling hos Statsforvalteren.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Kjøpekontrakt

Som følge av Coronapandemien gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i punkt 6. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer. Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

16-1 Sameiet RØA X

Eierseksjonssameiet Røa X er et kombinasjonssameie, bestående av 56 leiligheter samt 2 næringslokaler.

Fellesareal med sykkelvask og sykkelparkering i kjeller vil være til felles bruk for alle i boligsameiene og organiseres etter nærmere regler fastsatt av sameiene.

Det er ikke endelig bestemt om parkeringsanlegget blir skilt ut som et eget gårds- og bruksnummer (anleggseiendom), eller om det skal inngå i eierseksjonssameiet.

Det er usikkert om passasjen mellom Røakrysset og T-banen blir en del av eierseksjonssameiets eiendom eller om denne vil bli overdratt kommunen.

Det gamle huset (nåværende Vækerøveien 201), som blir relokert i passasjen vest for bebyggelsen, er planlagt fradelt som egen grunneiendom og det forutsettes at kommunen tillater dette.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

16-2 Spesielle forhold i byggetiden

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Røa X, også etter at innflytting har funnet sted. Overtakelse vil mest sannsynlig gjennomføres vinterstid, og utomhus vil av denne årsak mest sannsynlig ikke være ferdigstilt ved overtakelse. Inntil Røa X er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i

samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til eventuell gjenstående prosess med kommunen vedrørende opprettelse av eiendommer med mer etter overtakelse.

16-3 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 6.

16-4 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.

Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

16-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller

handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

16-6 Informasjon om skjeggkre

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

17 TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

18 VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjet
5. Situasjonsplan
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
 - Etasjeplaner
 - Salgstegninger
 - Leveransebeskrivelse
 - Nøkkelopplysninger og nøkkeltall
 - Vedtekter
 - Utomhusplan
 - Reguleringsplan, kart og bestemmelser
8. Prisliste
9. Rammetillatelse

19 SIGNATUR

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted/dato: Sted/dato:

Skanska Eiendomsutvikling AS

.....
Ved Gro Elisabeth Skahjem Kjøper (e)
iht. fullmakt



3D-illustrasjon fra leilighet B-202. Bildet viser interior fra stilpakke Arctic. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Ventilasjonsrister i kjøkkenføring vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





3D-illustrasjon viser passasjen fra lokket over T-banen, med hus D til høyre i bildet. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Utomhusanlegg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektet, og vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Endelig utforming av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjøter mellom glassene. Foreslått utbygging på naboeiendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomskiktig bygningsvolum til venstre i illustrasjonen. Endelig utforming av søppelnedkast er ikke bestemt. Støyskjerm mot T-banen er illustrert transparent for å vise bygget, skjermen er ikke transparent i virkeligheten. Innhold, utforming, leietager(e) og bruk av næringsseksjonene i prosjektet (Røa X) inklusiv Vækerøveien 203 C (det gule huset) og Vækerøveien 201 (det gamle huset som flyttes ned i passasjen) er ikke endelig avklart, men er planlagt for utadrettet virksomhet/servering. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

SKANSKA

Røa X utvikles av Skanska Eiendomsutvikling

Skanska er et av verdens ledende prosjektutvikler- og entreprenørselskap. I Norge består Skanska av flere selskaper og virksomheter. Størst er entreprenøren Skanska Norge AS og Skanska Eiendomsutvikling AS. Hovedkontoret ligger i Oslo, men vi har også virksomhet i Bergen, Stavanger, Kristiansand og Trondheim. Skanskas visjon er å bygge for et bedre samfunn. Les mer om oss på bolig.skanska.no.

Kundetilfredshet (KTI)

Vi trenger din tilbakemelding

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med din nye bolig, og dine meninger betyr mye for oss.

Vi ønsker å vite hva du synes om boligen din, og den servicen du har fått i forbindelse med ditt kjøp og i kontakt med oss. For at vi skal kunne kontinuerlig forbedre oss, er vi avhengige av din tilbakemelding, og håper at du vil bruke noen minutter på en undersøkelse.

Kort tid etter overtagelse vil du få tilsendt en web-undersøkelse der du har mulighet til å gi dine tilbakemeldinger. Selve undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret AS. Alle svar er anonyme, og svarene er en del av KTI-målingen for bransjen (kundetilfredshetsindeks).

Vi håper at du vil ta deg tid til å besvare undersøkelsen vi sender deg, slik at vi får et godt grunnlag for å prioritere forbedringstiltak hos oss.

Som takk for at du deltar gir vi 100 kr til WWF for ditt svar.

KTI

VI MÅLER KUNDETILFREDSHET
Prognosesenterets bransjemåling

Megler



Andreas Øvsthus

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Avd. Prosjektsalg

Telefon: +47 951 56 615
E-post: andreas@roislandco.no



Lars Bratseth

Eiendomsmegler
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Avd. Prosjektsalg

Telefon: +47 924 10 362
E-post: lars@roislandco.no

Røisland & Co

Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Telefon: +47 21 04 32 32
E-post: post@roislandco.no
#roislandco

SKANSKA

Røa

røa-x.no