

Røa<sup>x</sup>







Roa<sup>x</sup>

SKANSKA



3D-illustrasjon fra Griniveien. 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. Foreslått utbygging på naboeiendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomskiktig bygningsvolum til høyre i bildet. Innhold, utforming, leietager(e) og bruk av næringsseksjonene i prosjektet (Roa 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 utdrettet virksomhet/servering. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



3D-illustrasjon fra leilighet B-301. Bildet viser interior 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 skjøter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

# Innhold

Bor du på Røa,  
bor du godt



s. 15

Røa X



s. 37

Tre ulike stiler



s. 55

Salgstegninger og etasjeplaner



s. 89

Leveransebeskrivelse, nøkkelopplysninger  
og andre viktige opplysninger



s. 163



# 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 Søkedalen 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.







## 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.

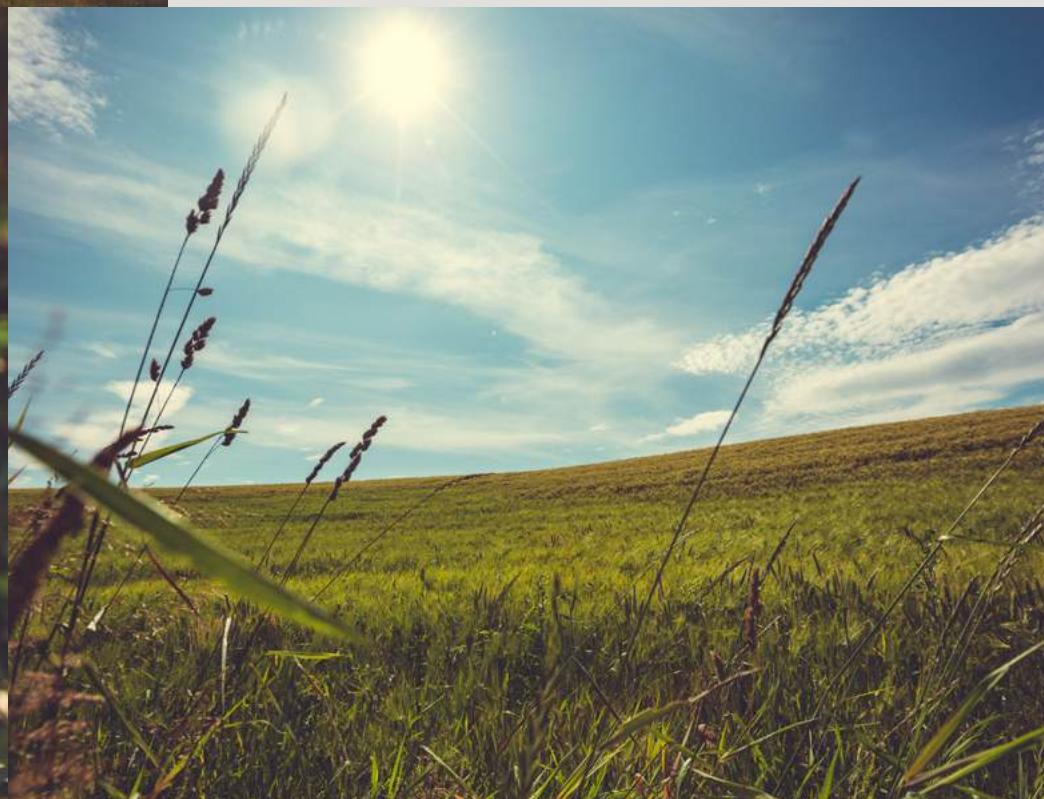






# Rusle, gå eller jogge?

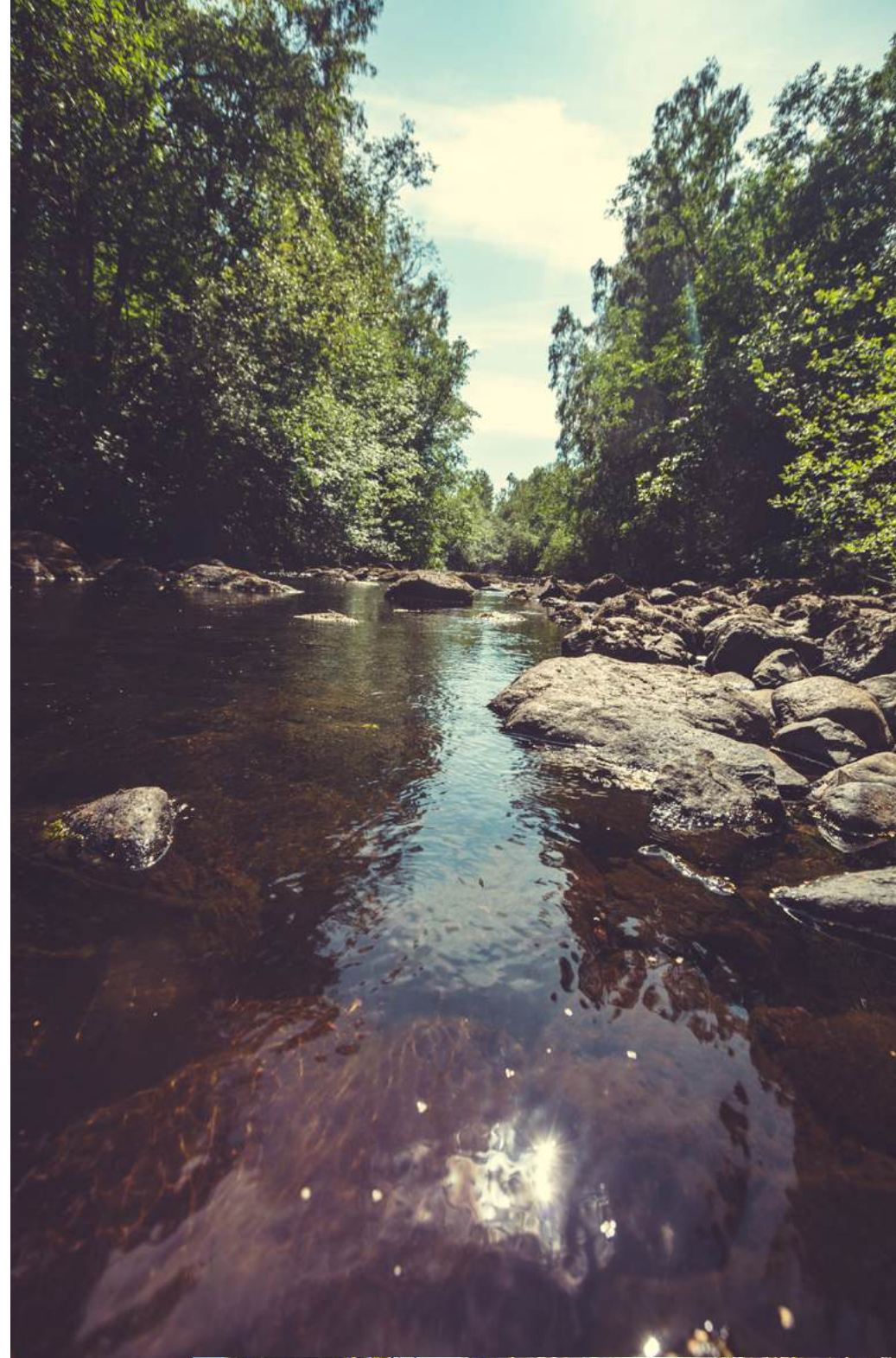
Området rundt Roa er rikt på turmuligheter, enten du liker å rusle langs gjengrodde stier eller ta deg en frisk joggetur i flott natur. Bogstadvannet rundt, en tur i variert terreng på omtrent ti kilometer, er en populær «runde».





## 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.





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 detaljprosjekt. 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 skjorter mellom glassene. Foreslått utbygging på naboendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomslått bygningsvolum til høyre i bildet. Næringslokalet vist med servering er tenkt til servering/bevring, men hva som kommer er ikke avgjort. Endelig utforming av søppelnedkast er ikke bestemt. Innhold, utforming, leietager(e) og bruk av næringsseksjonene i prosjektet (Roa 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.

## X-faktoren til Røa

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 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 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 utdrettet 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 flekta 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 skjoter 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 kulle. 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



- TEGNFORKLARING**
- Prosjekteringsgrense
  - Eiendomsgrense
  - 149 Nye koter - 0,5 m
  - (149) Eksisterende koter - 1,0 m
  - +149,46 Punkthøyder
  - +149,32 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 permiebelt dekke/ Grus
  - Tredekke/markterrasse
  - Terrennmur
  - 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

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



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



# Tre ulike stiler

Leilighetene i Røa X leveres i ett av 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, 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 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. Glassrelveverk 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 stillpakk 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 kjøkkenfuring vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Fasadeuttrykk/-detaljer vil kunne avvike fra ferdig bygg, da dette ikke er detaljprosjektert. Endelig utføring av underside balkong er ikke bestemt. Glassrekkeverk 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 interiør 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 gjennomskiktig 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 for Røa X.

Leilighetene er innredet i ett av de 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.



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.

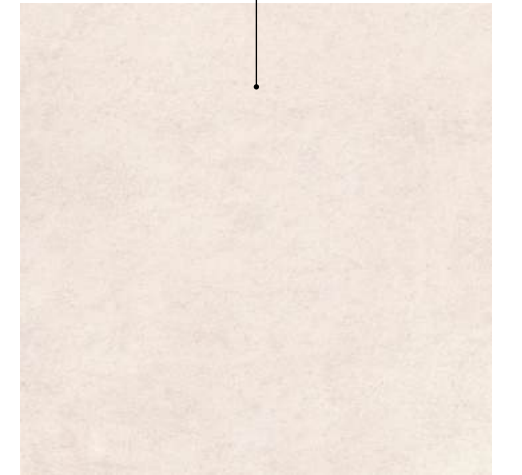
**Dørhåndtak**  
Stockholm, silver nuance



**Innerdører**  
Stable, farge hvit, NCS S0500-N,  
inkludert pluskarm og tetningslist.



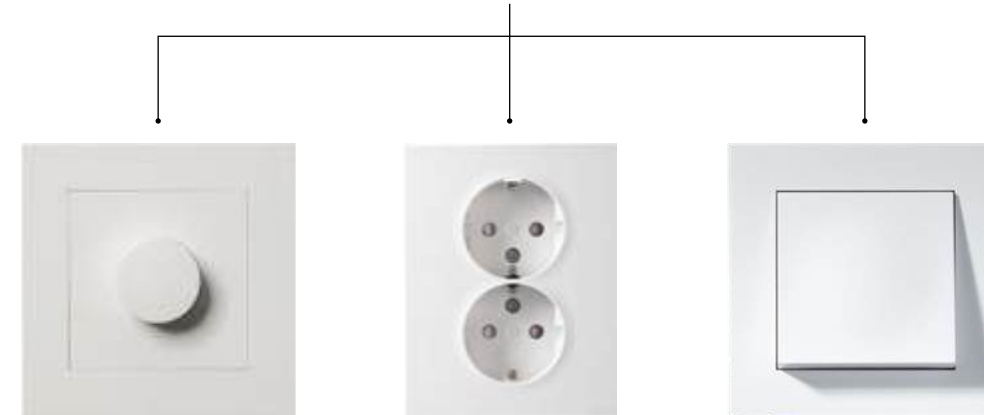
**Gulvflis entre**  
Marazzi Terratech, matt, 600 x 600 mm,  
farge: Avorio



**Parkett**  
Pergo Lofoten Eik Norlys Accent FP220.  
Fargetilpasset foljist



**Brytere/stikk**  
Elko Plus hvit



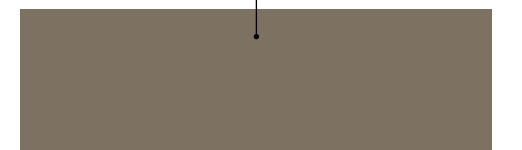
**Veggfarge**  
NCS 3210-Y25R



**Veggfarge**  
NCS 1603-Y31R



**Veggfarge**  
NCS S6010-Y10R



# Arctic

Baderom



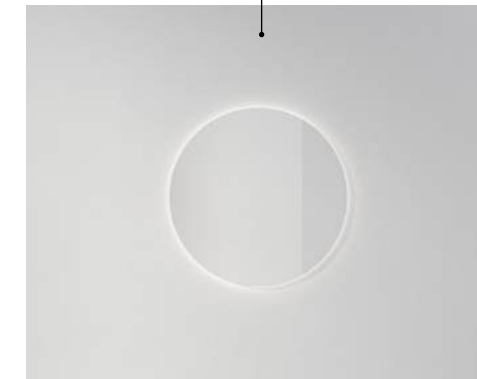
3D-illustrasjon. Illustrasjonen viser interior fra stølpakke Arctic på bad. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitøvarer, knagger, toaletttrullholder og håndkleholder inngår ikke i standardleveransen. Det er ikke besluttet endelig størrelse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



**Dusj**

Tapwell TVM7200 takdusj med trykk- og termostatstyrt blande batteri, i farge Krom

**Speil**  
LOOX rundt speil med integrert lys



**Servant**  
Viskan Grip Premium White

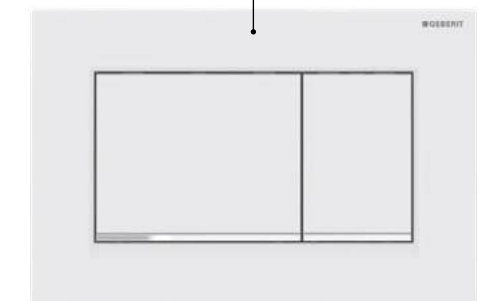


**Servantbatteri**

Tapwell EVM071 inkl. bunnventil, i farge Krom

**Spyleknapp**

Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende funksjon. Blank forkrommet/hvit



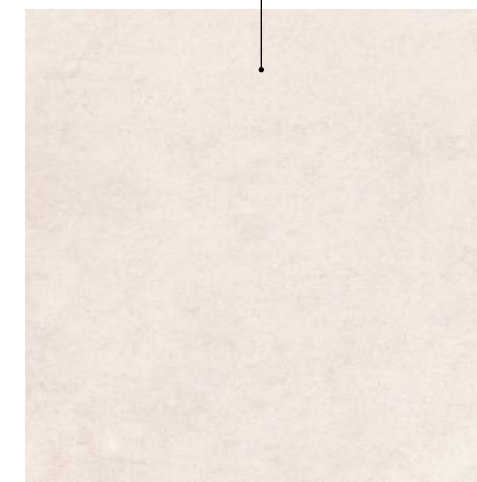
**Veggflis**

Marazzi SistemS, matt, 600 x 600 mm, farge: Osso.



**Gulvflis**

Marazzi Terratech, matt, 600 x 600 mm, 50 x 50 mm i dusjsone, farge: Avorio.



**Toalett**

Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact

# Arctic

Kjøkken



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 kjøkkenføring vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

## Benkeplate

Steinkompositt: Caesarstone,  
Fresh concrete, 20mm



## Benkeskap

HTH Focus hvit eik finer



## Overskap

HTH Focus, hvitlakkert



## Håndtak/grep

Overskap: Grepsfritt med  
integret LED gripelist.  
Underskap: Edge straight, stål



## Kjøkkenarmatur

Tapwell RIN184, Krom



## Kjøkkenvask

Underlimt Blanco Andano 500-U., Rustfritt stål



# Metro nr.2

Elegant og urban

Med sin urbane palett i ulike sjatteringer av grått, har Metro et elegant og kontinentalt preg. Dette gir et tidløst og urbant uttrykk, men som samtidig oppleves som personlig.

**Dørhåndtak**  
Stockholm, silver nuance



**Innerdører**  
Stable, farge hvit, NCS S0500-N, inkludert pluskarm og tetningslist.



**Gulvflis entre**  
Marazzi Terratech, matt, 600 x 600 mm, farge: Polvere



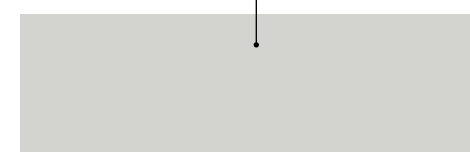
**Parkett**  
Pergo Lofoten Eik Norlys Accent FP220. Fargetilpasset fotlist



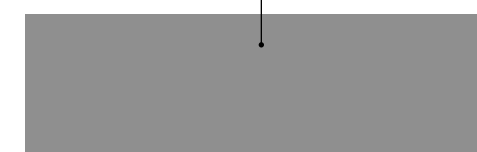
**Brytere/stikk**  
Elko Plus hvit



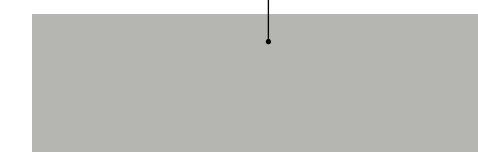
**Veggfarge**  
NCS S1500-N



**Veggfarge**  
NCS 4802 - B15G



**Veggfarge**  
NCS S3000-N

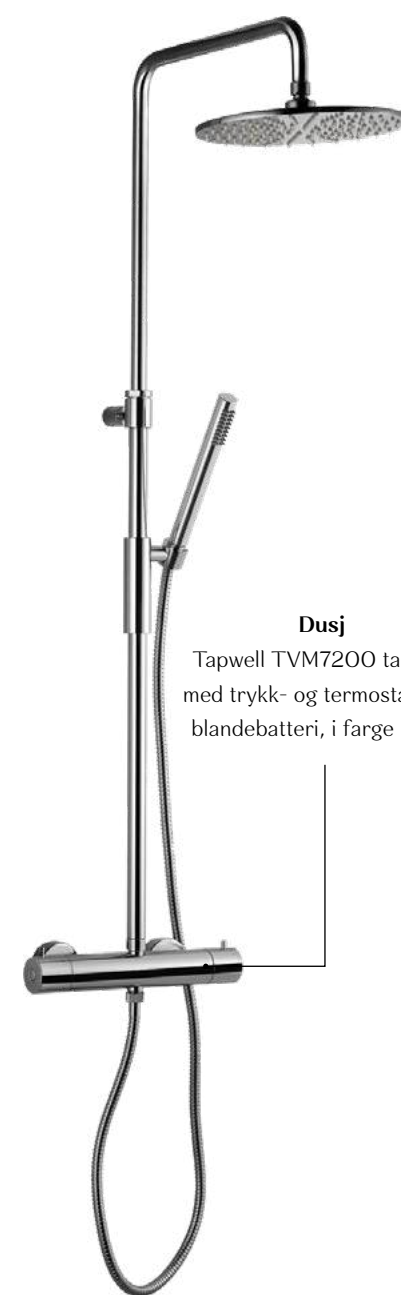


# Metro

Bad

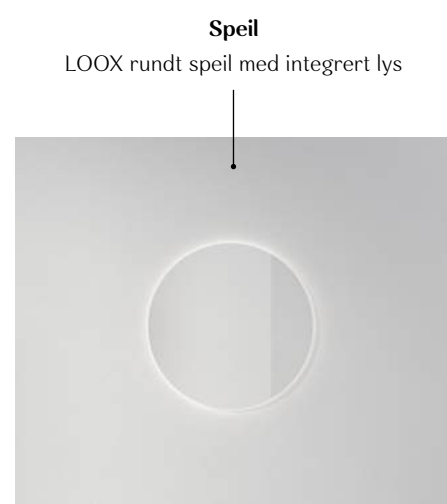


3D-illustrasjon. Illustrasjonen viser interiør fra stilpakke Metro på bad. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer, knagger, toalettrollholder og håndkleholder inngår ikke i standardleveransen. Det er ikke besluttet endelig størrelse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



### Dusj

Tapwell TVM7200 takdusj med trykk- og termostatstyrt blande batteri, i farge Krom



### Speil

LOOX rundt speil med integrert lys



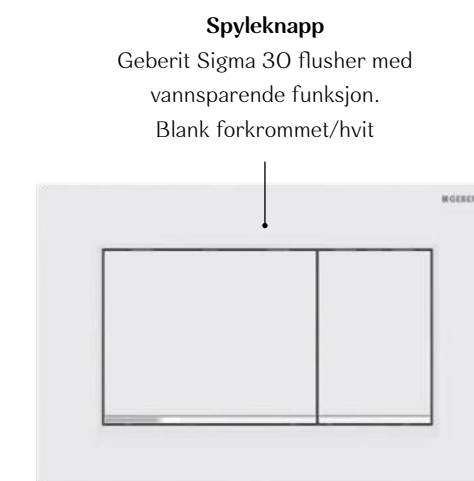
### Servant

Viskan Grip Premium White



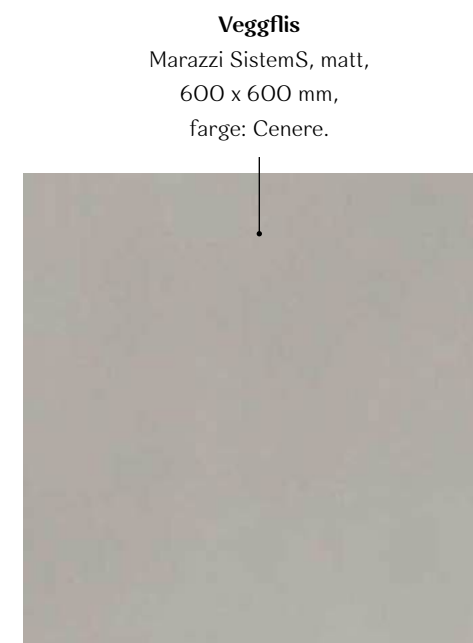
### Servantbatteri

Tapwell EVM071 inkl. bunnventil, i farge Krom



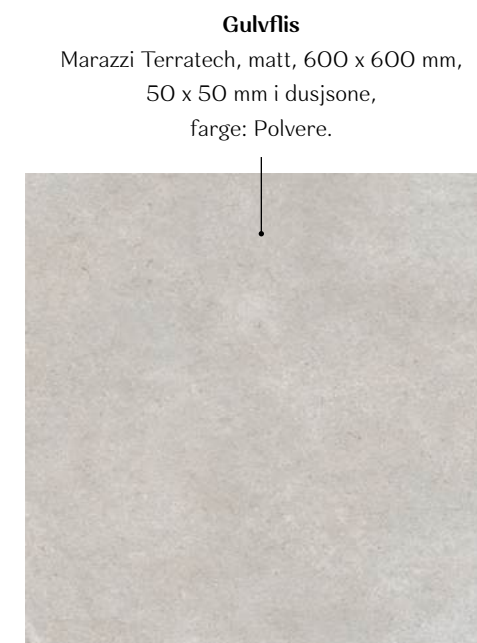
### Spyleknapp

Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende funksjon. Blank forkrommet/hvit



### Veggflis

Marazzi SistemS, matt, 600 x 600 mm, farge: Cenere.



### Gulvflis

Marazzi Terratech, matt, 600 x 600 mm, 50 x 50 mm i dusjsone, farge: Polvere.



### Toalett

Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact

# Metro

Kjøkken



3D-illustrasjon fra leilighet B-501. Bildet viser interior fra stilpakke Metro. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppeng 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. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

**Benkeplate**  
Steinkompositt: Caesarstone, Clamshell.



**Benkeskap**  
HTH Focus,  
lakkfarge: Koksgrå (NCS S7500N)



**Overskap**  
HTH Focus,  
lakkfarge: Koksgrå (NCS S7500N)



**Håndtak/grep**  
Overskap: Grepsfritt med  
integrrert LED gripelist.  
Underskap: Edge straight, stål



**Kjøkkenarmatur**  
Tapwell RIN184, Krom



**Kjøkkenvask**  
Underlimt Blanco Andano 500-U., Rustfritt stål



# Terra nr.3

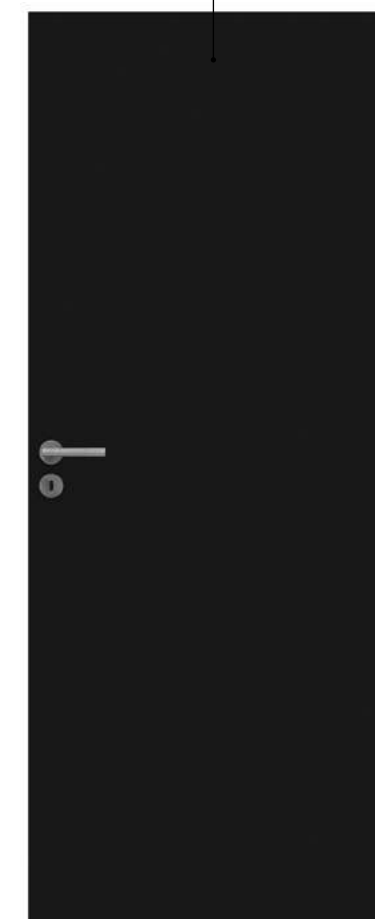
Stilren og varm

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.

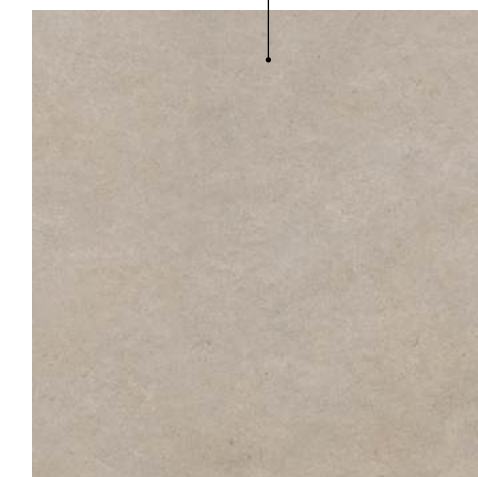
**Dørhåndtak**  
Stockholm, black nuance



**Innerdører**  
Stable, farge sort, NCS S8500-N,  
inkludert pluskarm og tetningslist.



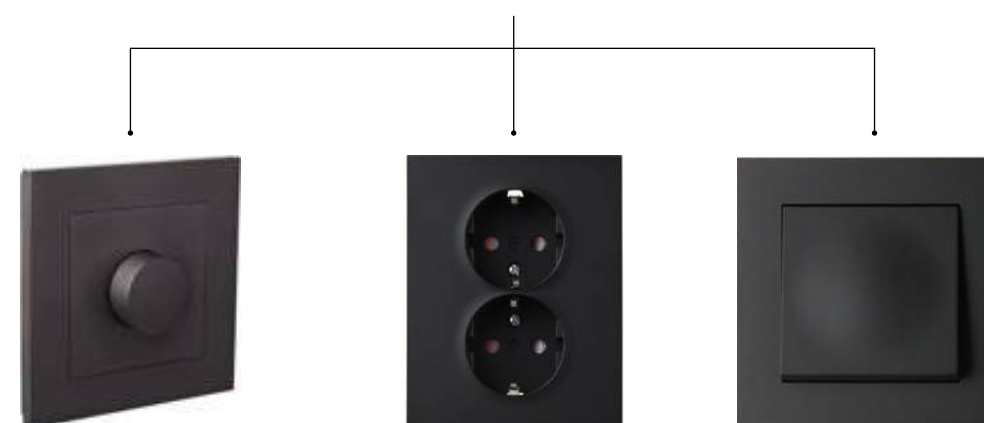
**Gulvflis entre**  
Marazzi Terratech, matt, 600 x 600 mm,  
farge: Canella



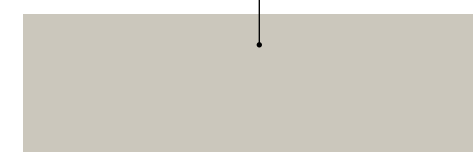
**Parkett**  
Pergo Lofoten Eik Norlys Accent FP220.  
Fargetilpasset fotlist



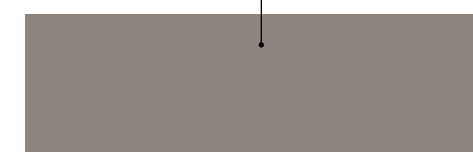
**Brytere/stikk**  
Elko Plus sort



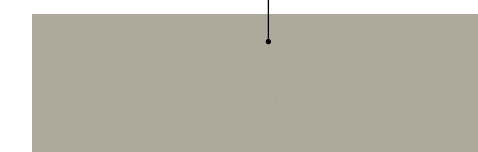
**Veggfarge**  
NCS 2102-Y26R



**Veggfarge**  
NCS 5302-Y32R



**Veggfarge**  
NCS 3504-Y19R





# Terra

Bad

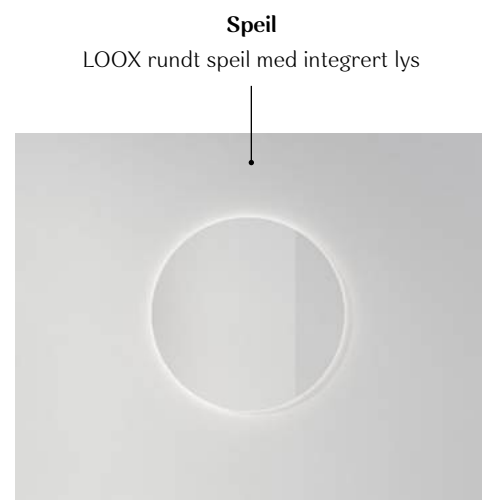
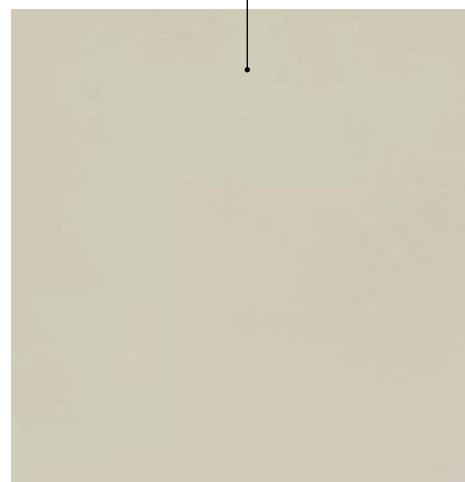


3D-illustrasjon. Illustrasjonen viser interiør fra stilpakke Terra på bad. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Hvitevarer, knagger, toaletttrullholder og håndkleholder inngår ikke i standardleveransen. Det er ikke besluttet endelig størrelse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



**Dusj**  
Tapwell TVM7200 takdusj med trykk- og termostatstyrt blande batteri, i farge Matt Sort

**Veggflis**  
Marazzi SistemS, matt, 600 x 600 mm, farge: Sand

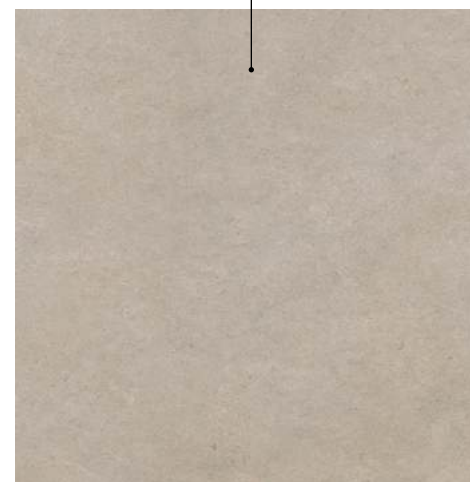


**Speil**  
LOOX rundt speil med integrert lys

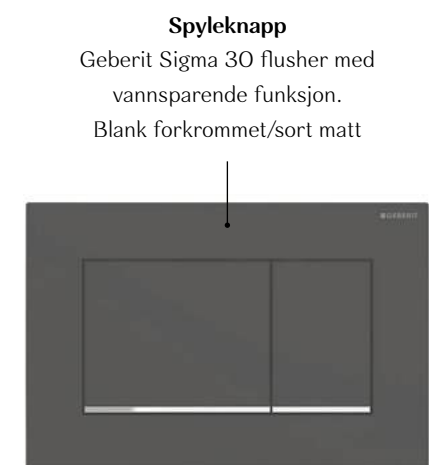


**Servantbatteri**  
Tapwell EVM071, inkl bunnventil i farge Matt Sort

**Gulvflis**  
Marazzi Terratech, matt, 600 x 600 mm, 50 x 50 mm i dusjsone, farge: Canella.



**Servant**  
Viskan Grip Black Oak



**Spyleknapp**  
Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende funksjon. Blank forkrommet/sort matt



**Toalett**  
Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact

## Terra

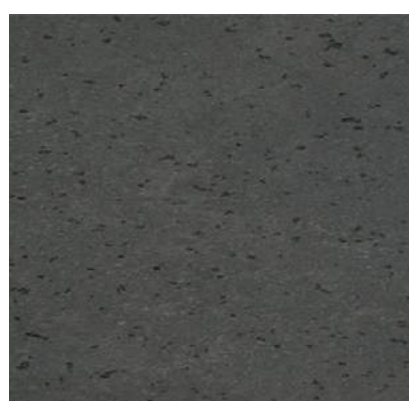
Kjøkken



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.

**Benkeplate**

Laminat: Surface 597

**Benkeskap**HTH Focus, lakkfarge:  
Leire (NCS S4005-Y20R)**Benkeskap**HTH Focus, lakkfarge:  
Leire (NCS S4005-Y20R)**Håndtak/grep**Overskap: Grepsfritt med integrert LED  
gripelist. Underskap: Line, børstet sort**Kjøkkenarmatur**

Tapwell RIN184, Matt Sort

**Kjøkkenvask**Underlimt Blanco Dalago 6.  
Utførelse: antrasitt



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 Roa X.



3D-illustrasjon fra leilighet B-501. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadetrykk/-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 skjoter 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 budstadsoppløsningsloven 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 interior 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 naboendom (11/66) er illustrert med delvis gjennomskiktig bygningsvolum. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

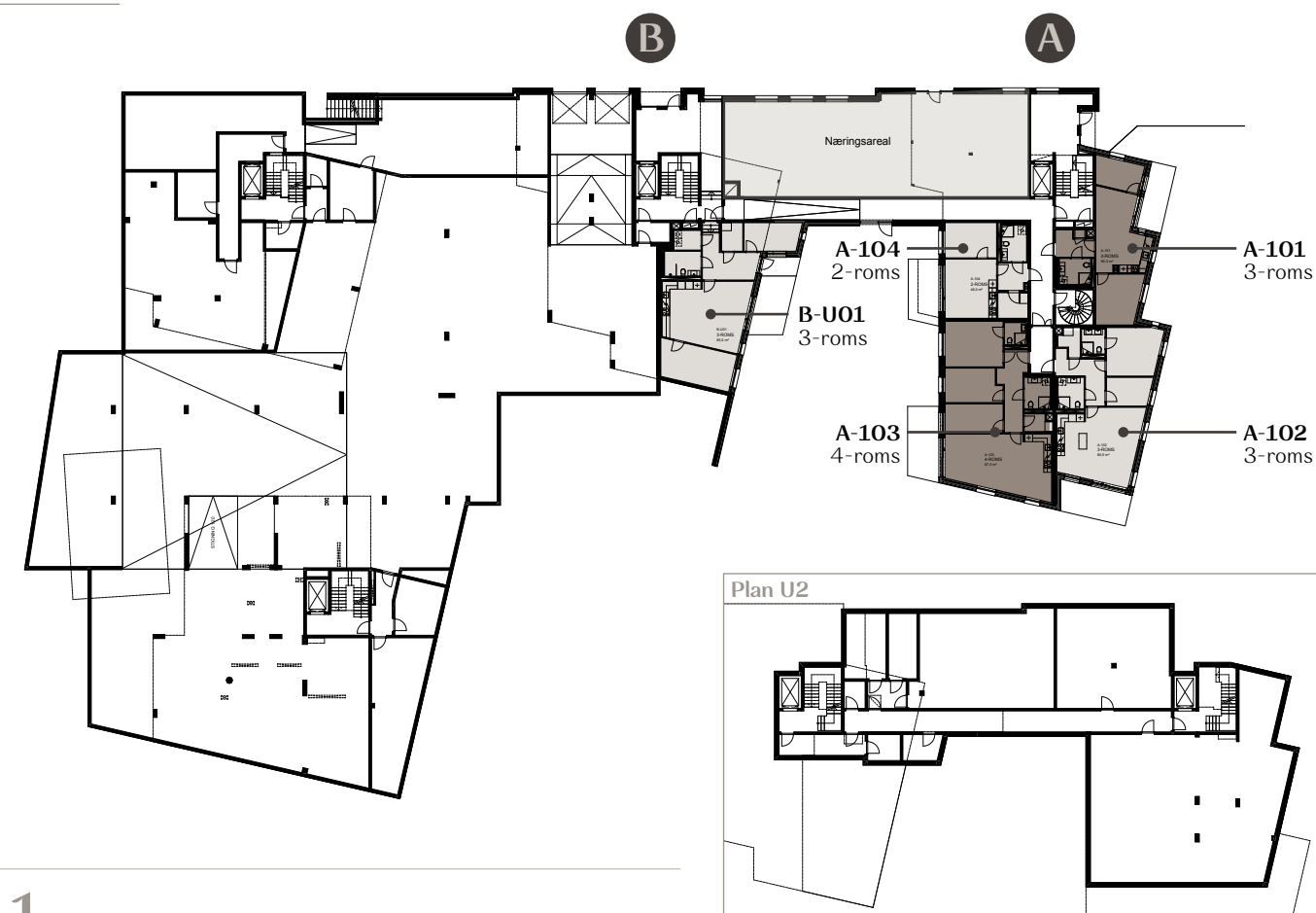


# Leilighetsoversikt og etasjeplaner



Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning vil kunne avvike fra ferdig prosjekt.

## Plan U1



## Plan 1







# Plan 2



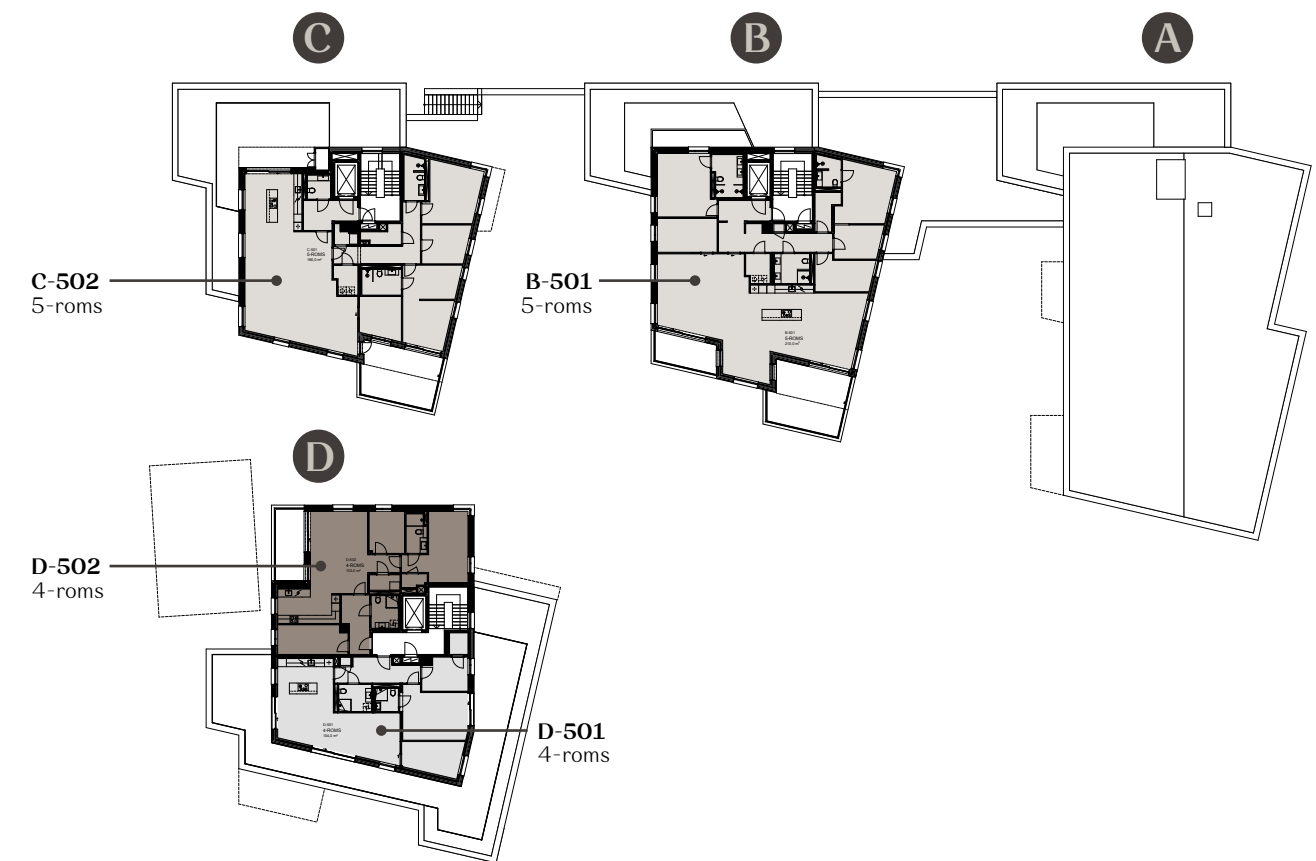
# Plan 4



# Plan 3



# Plan 5



# A-101

1. etasje

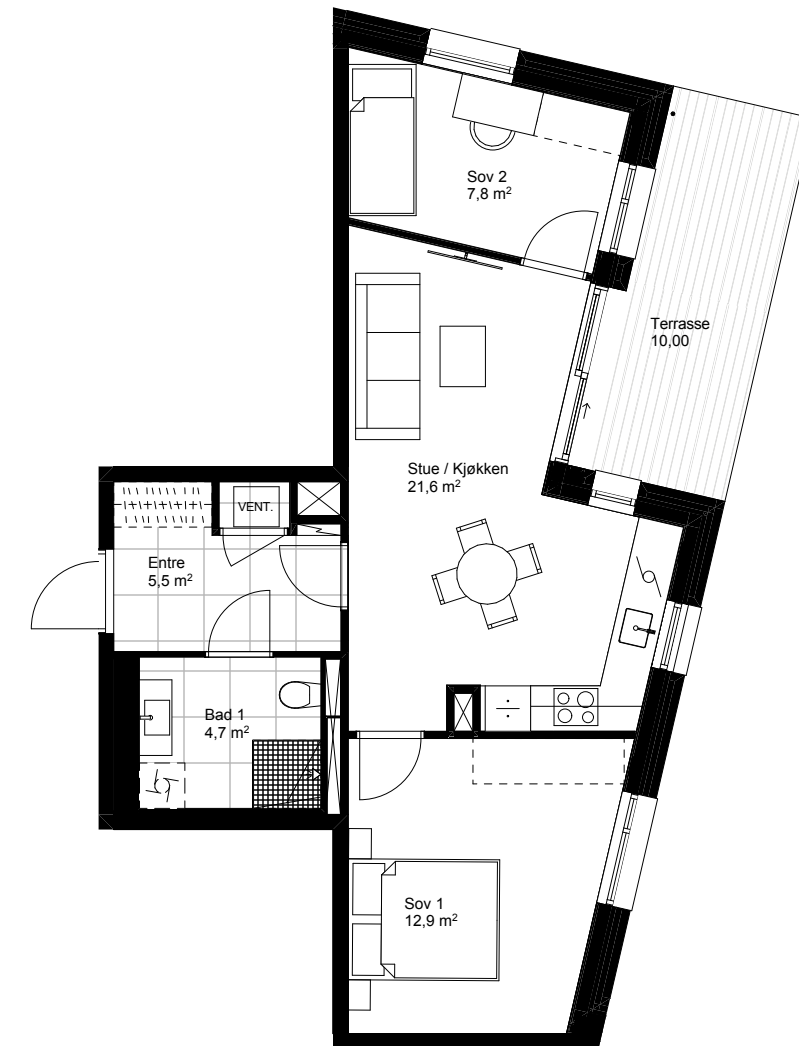
TBA terrasse 10 m<sup>2</sup>

BRA-i 56 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 61 m<sup>2</sup>

3-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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



# A-102

1. etasje

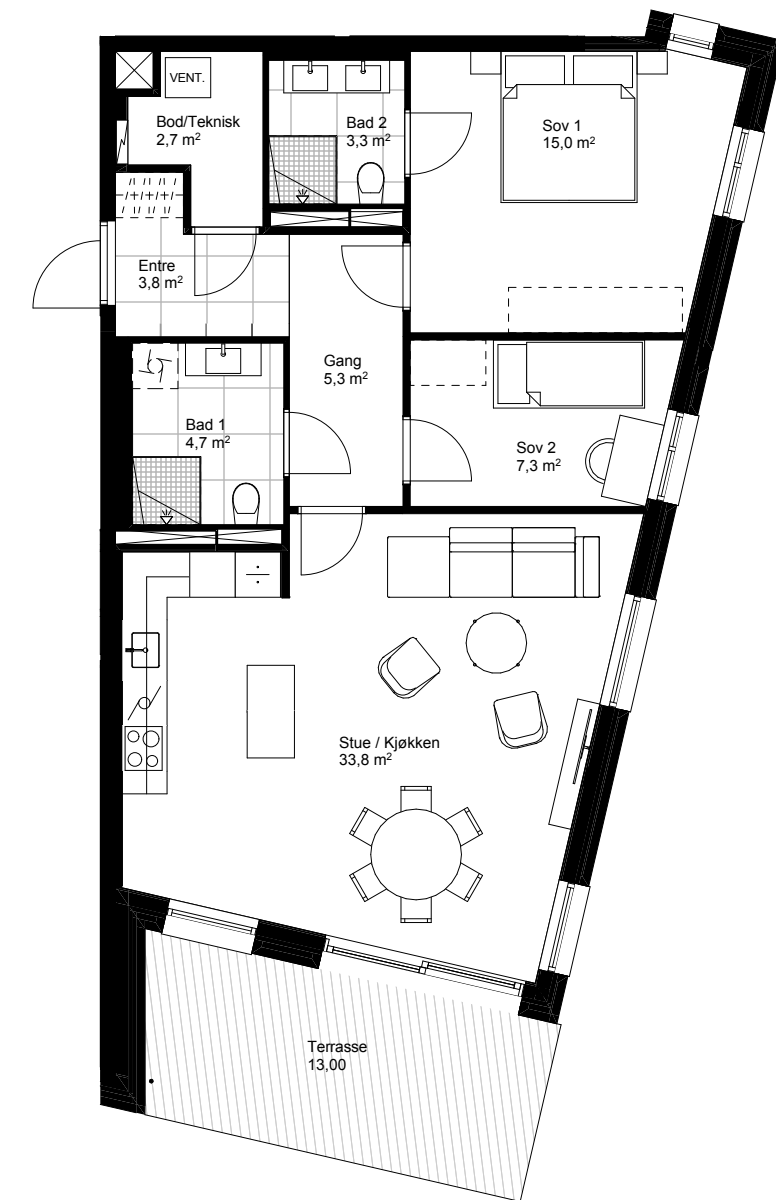
TBA terrasse 13 m<sup>2</sup>

BRA-i 81 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 86 m<sup>2</sup>

3-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# A-103

1. etasje

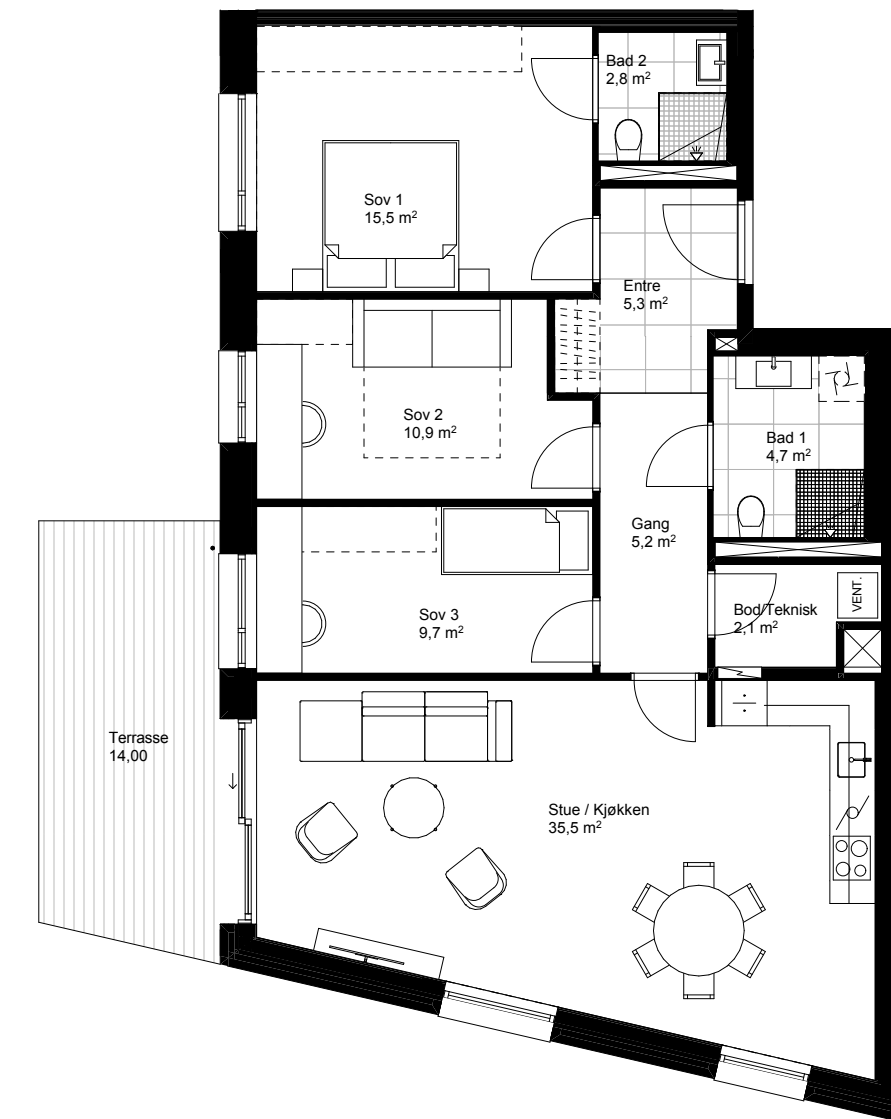
TBA terrasse 14 m<sup>2</sup>

BRA-i 98 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 103 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

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



# A-104

## 1. etasje

TBA terrasse 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 46 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 51 m<sup>2</sup>

2-roms



### Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# A-202

2. etasje

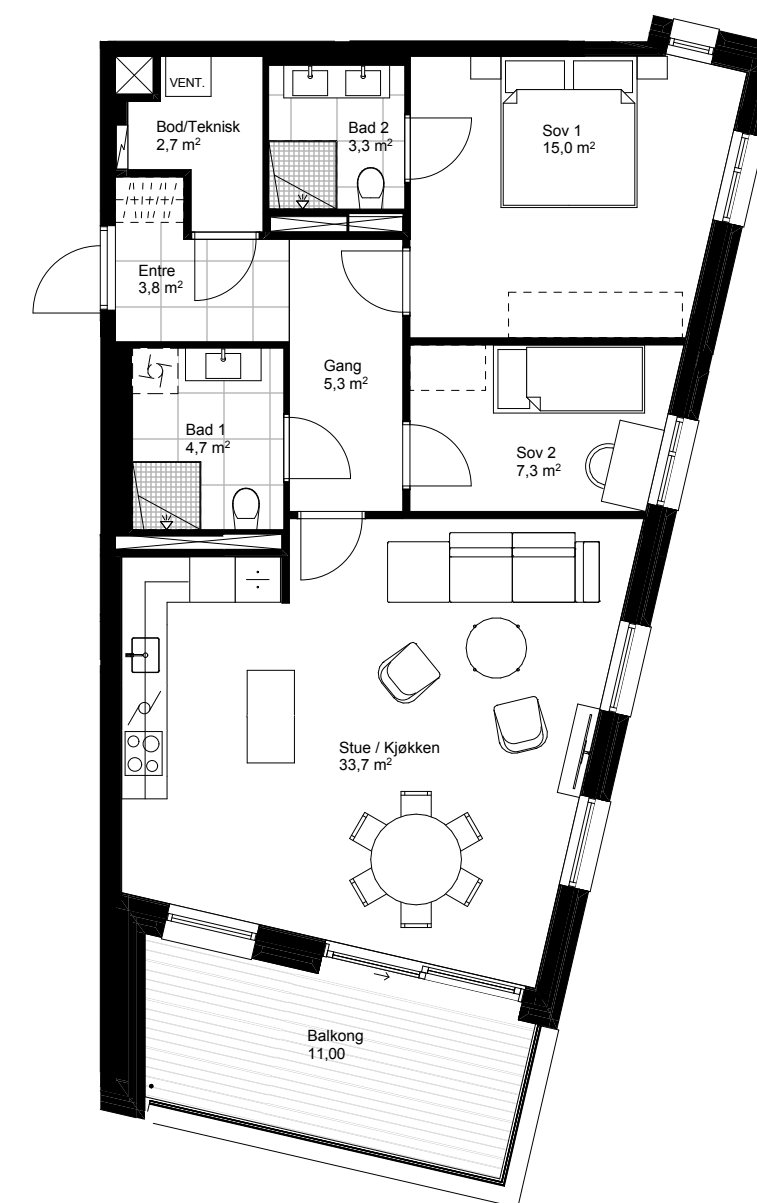
TBA terrasse 11 m<sup>2</sup>

BRA-i 81 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 86 m<sup>2</sup>

3-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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



# A-203

2. etasje

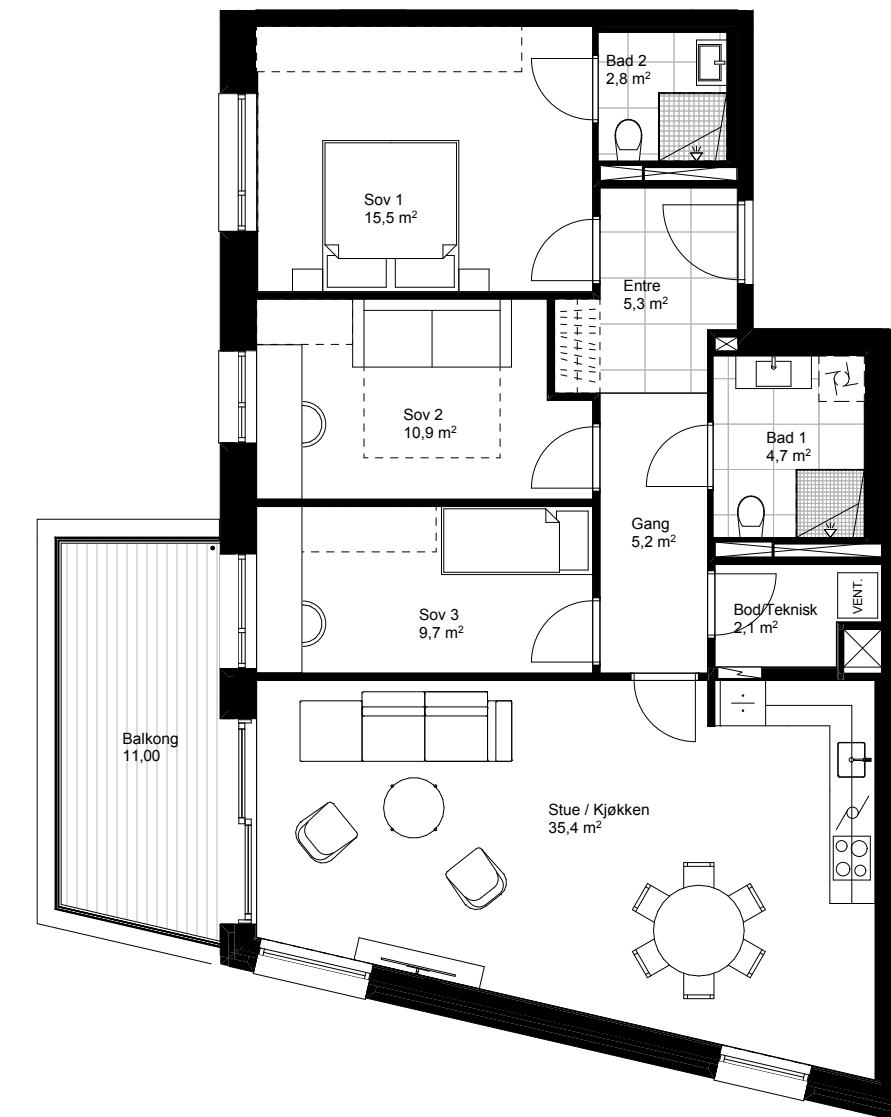
TBA terrasse 11 m<sup>2</sup>

BRA-i 98 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 103 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# A-205

2. etasje

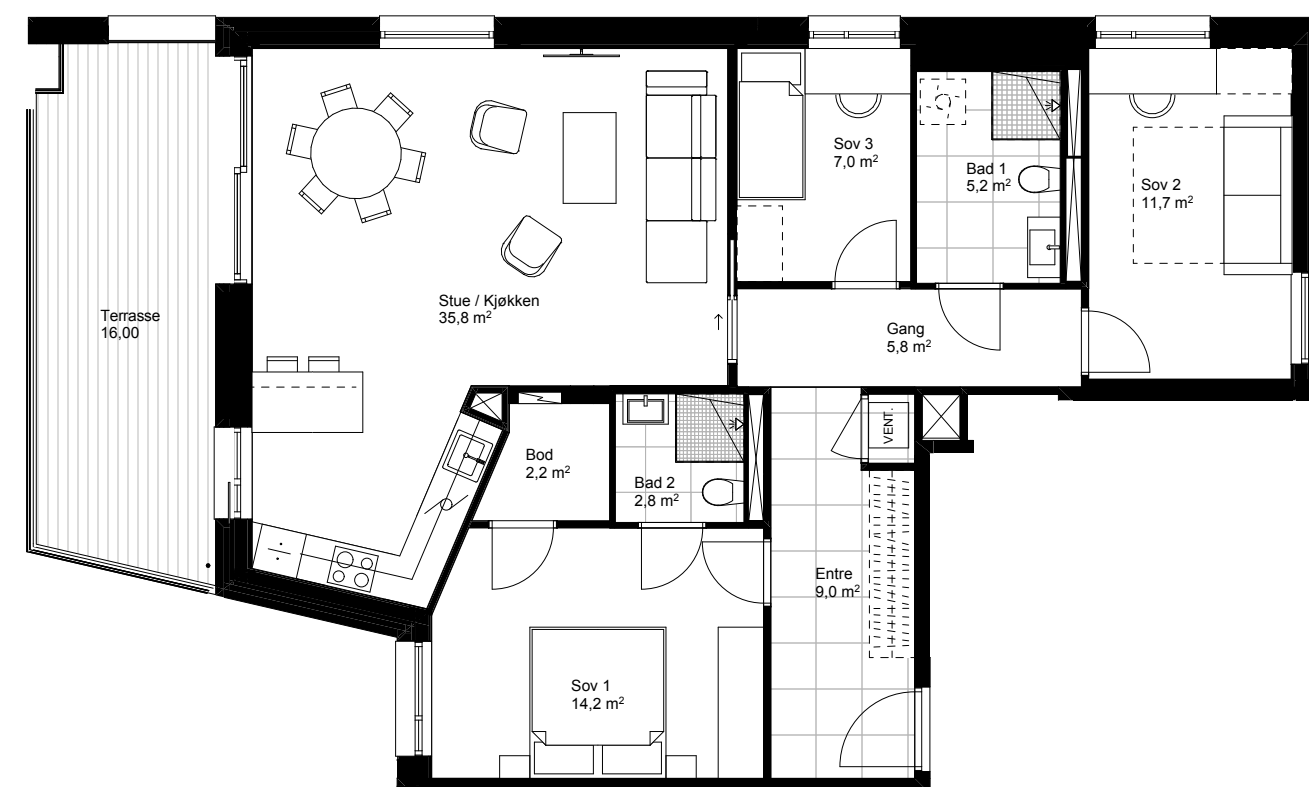
TBA terrasse 16 m<sup>2</sup>

BRA-i 100 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 105 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

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





# A-403

4. etasje

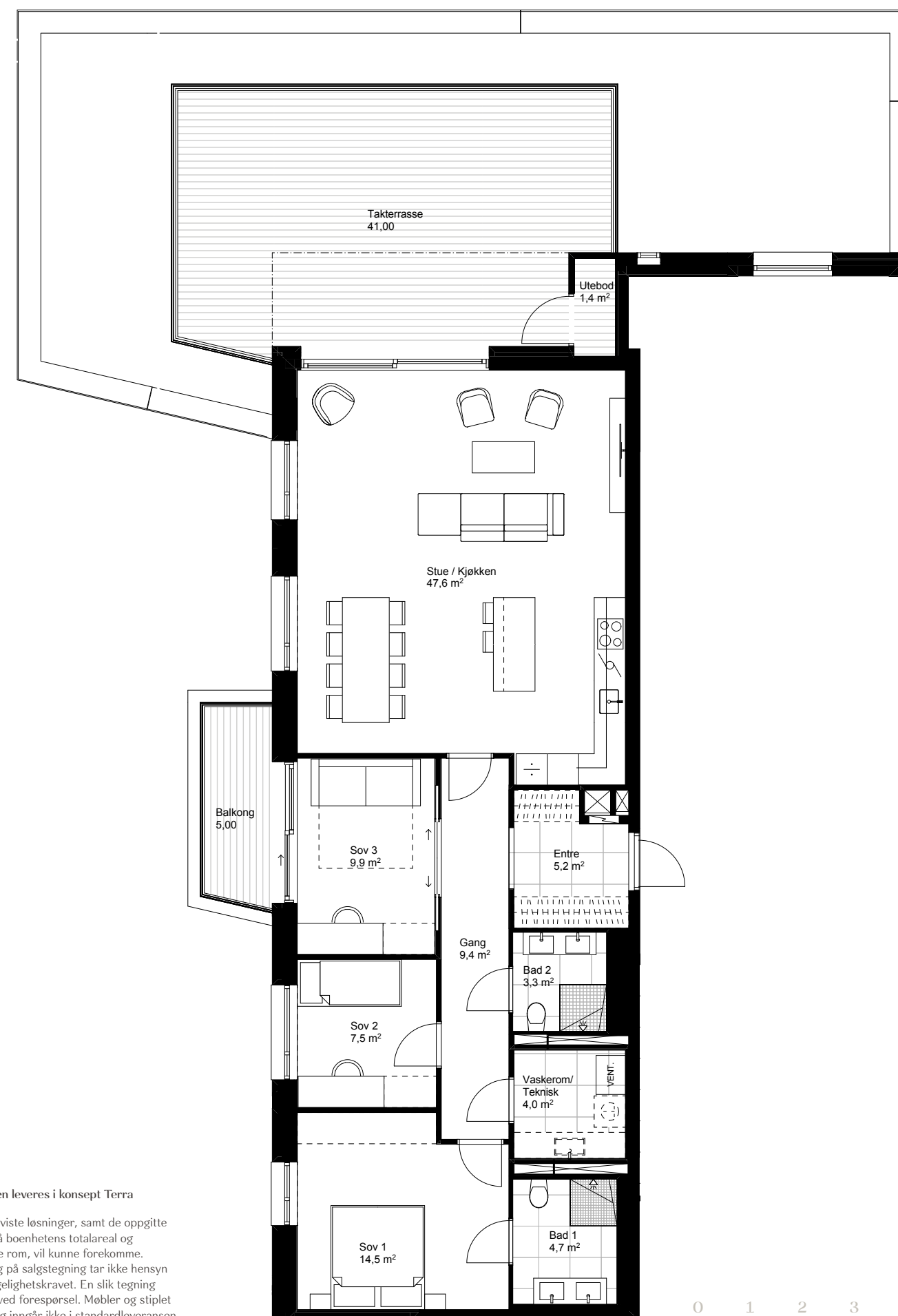
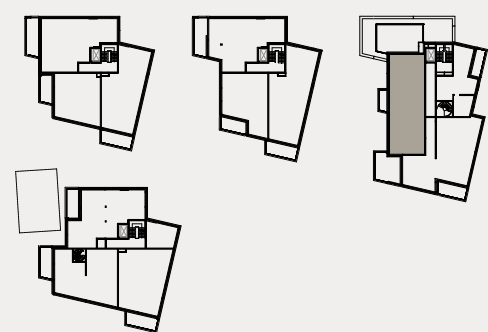
TBA terrasse/balkong 41 + 5 m<sup>2</sup>

BRA-i 112 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 117 m<sup>2</sup>

4-roms



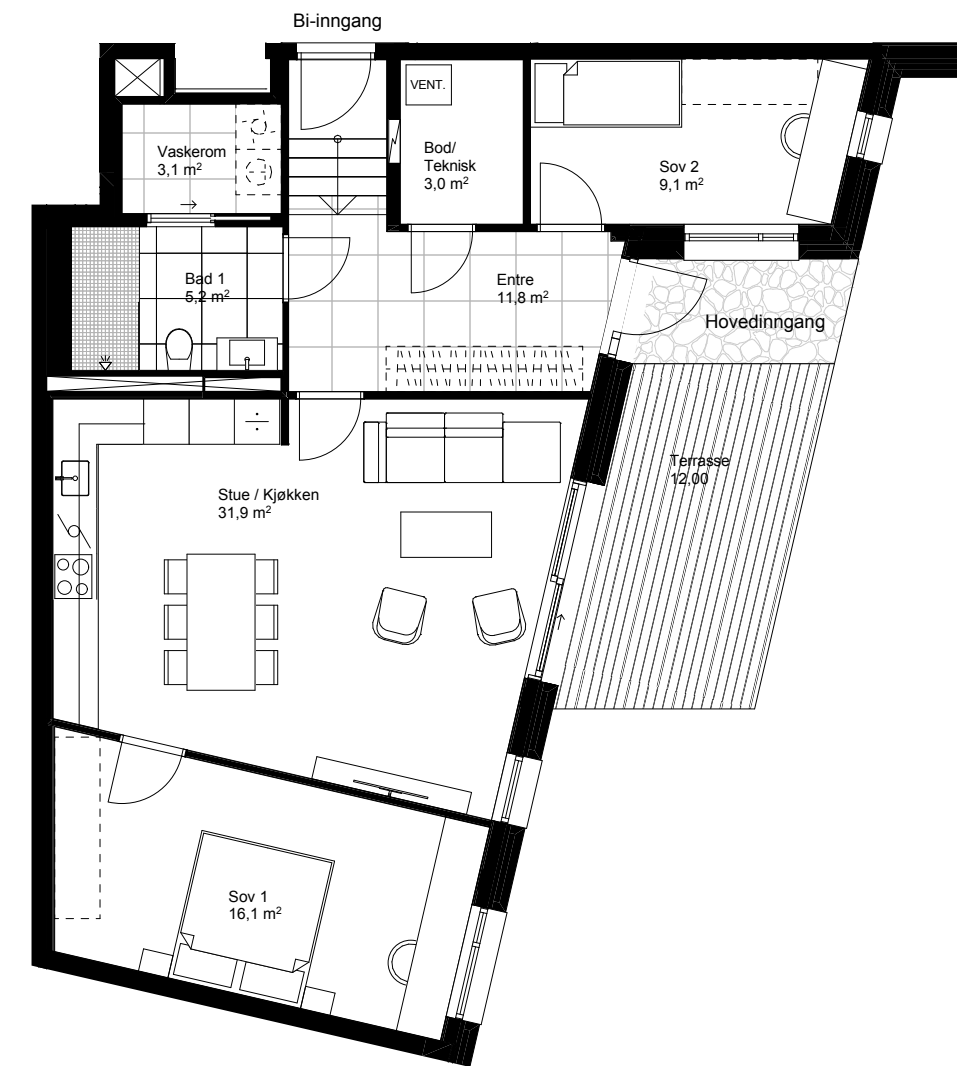
Leiligheten leveres i konsept Terra

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



# B-U01

Underetasje  
 TBA terrasse 12 m<sup>2</sup>  
 BRA-i 85 m<sup>2</sup>  
 BRA-e 5 m<sup>2</sup>  
 Total BRA 90 m<sup>2</sup>  
 3-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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



# B-101

1. etasje

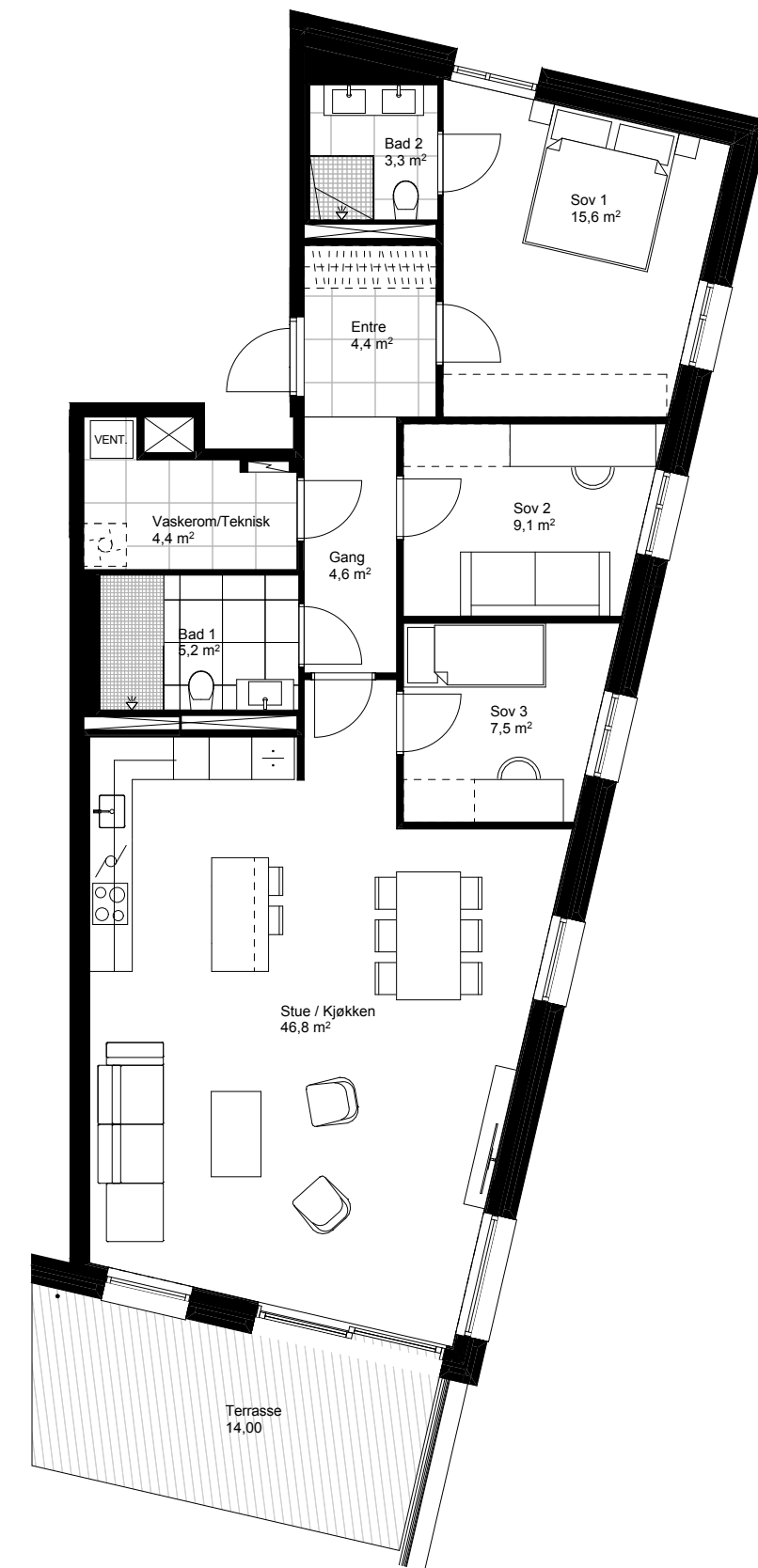
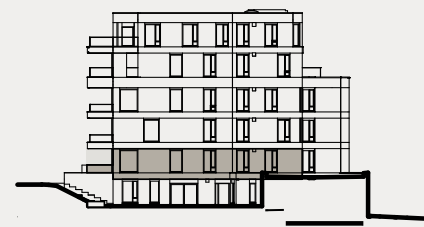
TBA terrasse 14 m<sup>2</sup>

BRA-i 107 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 112 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# B-103

1. etasje

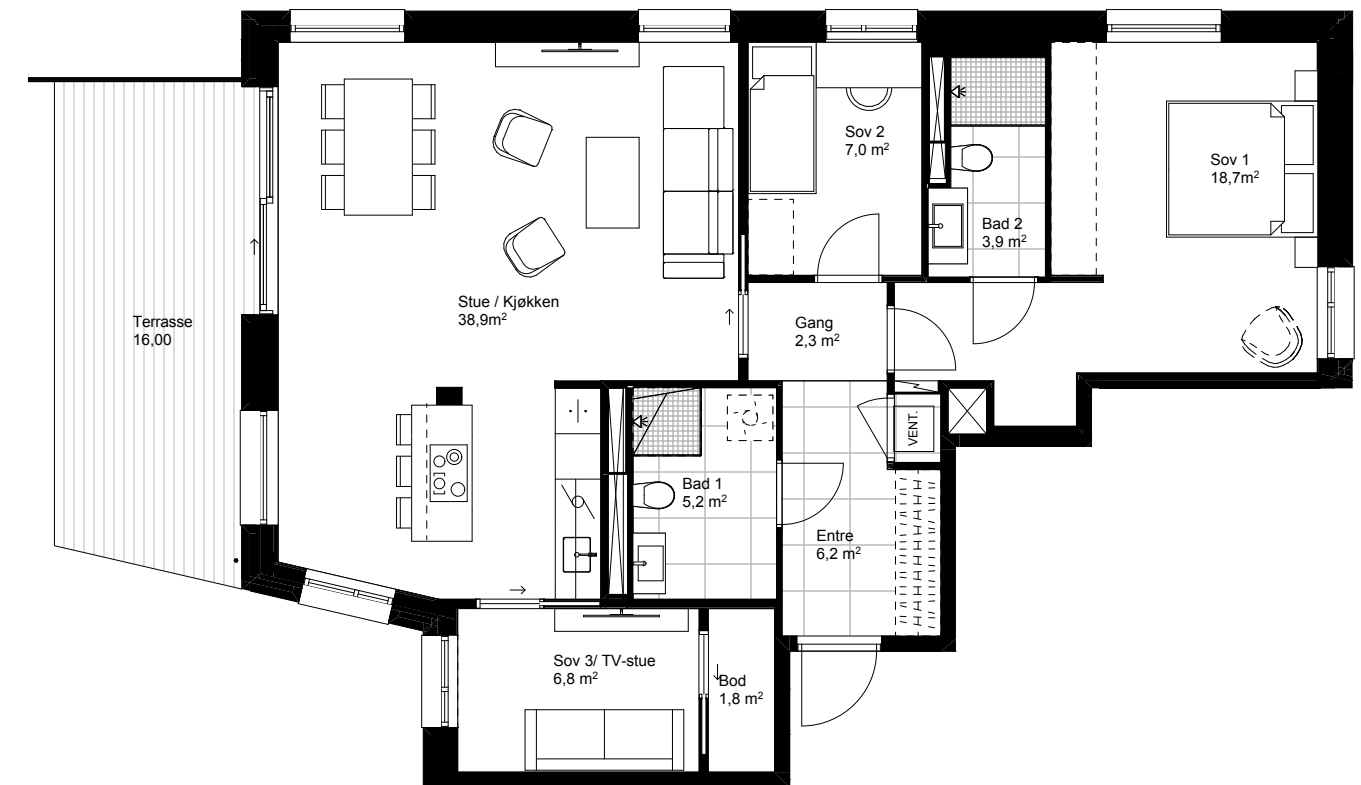
TBA terrasse 16 m<sup>2</sup>

BRA-i 97 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 102 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# B-201

2. etasje

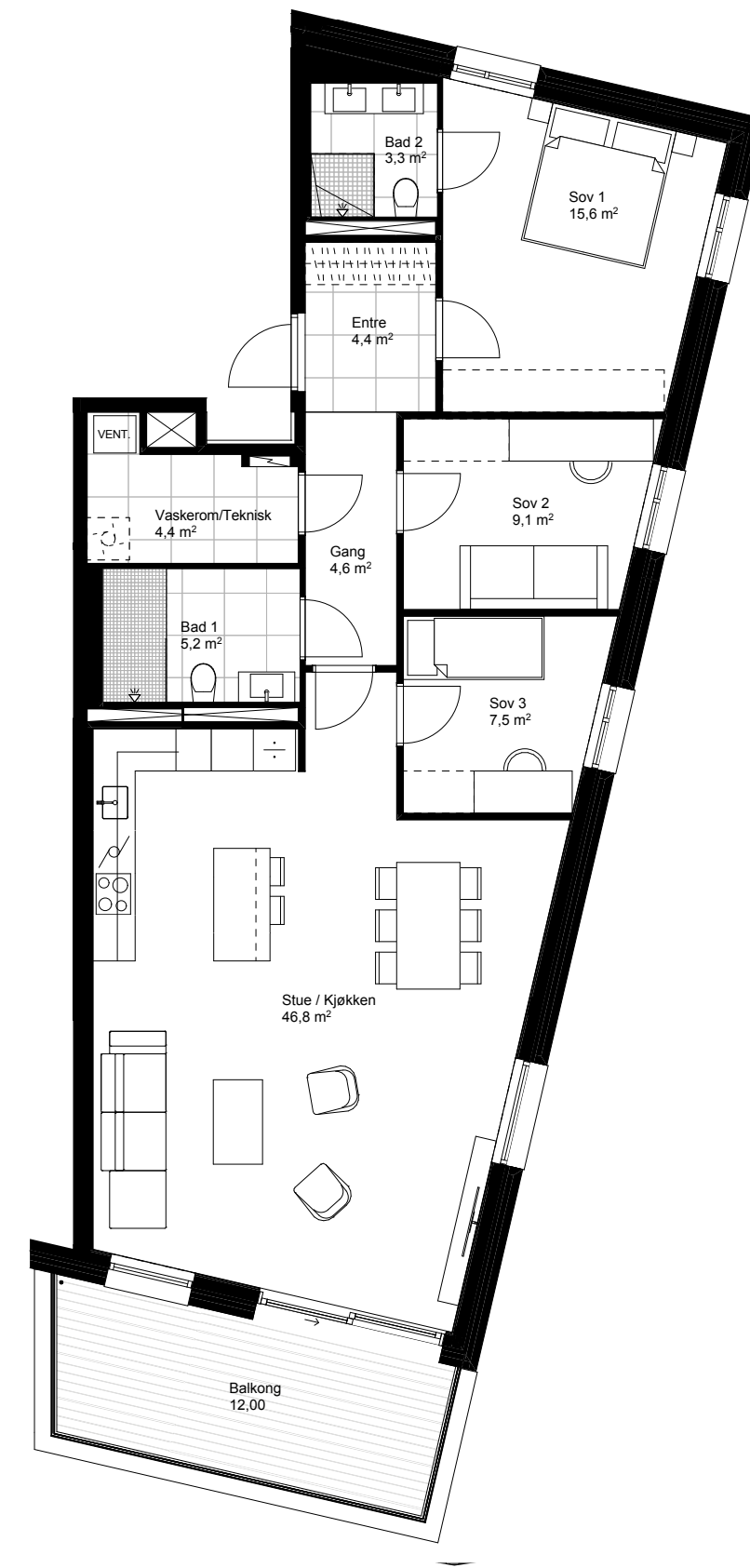
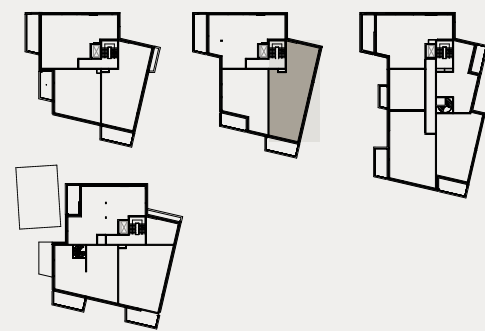
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 107 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 112 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

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



# B-203

2. etasje

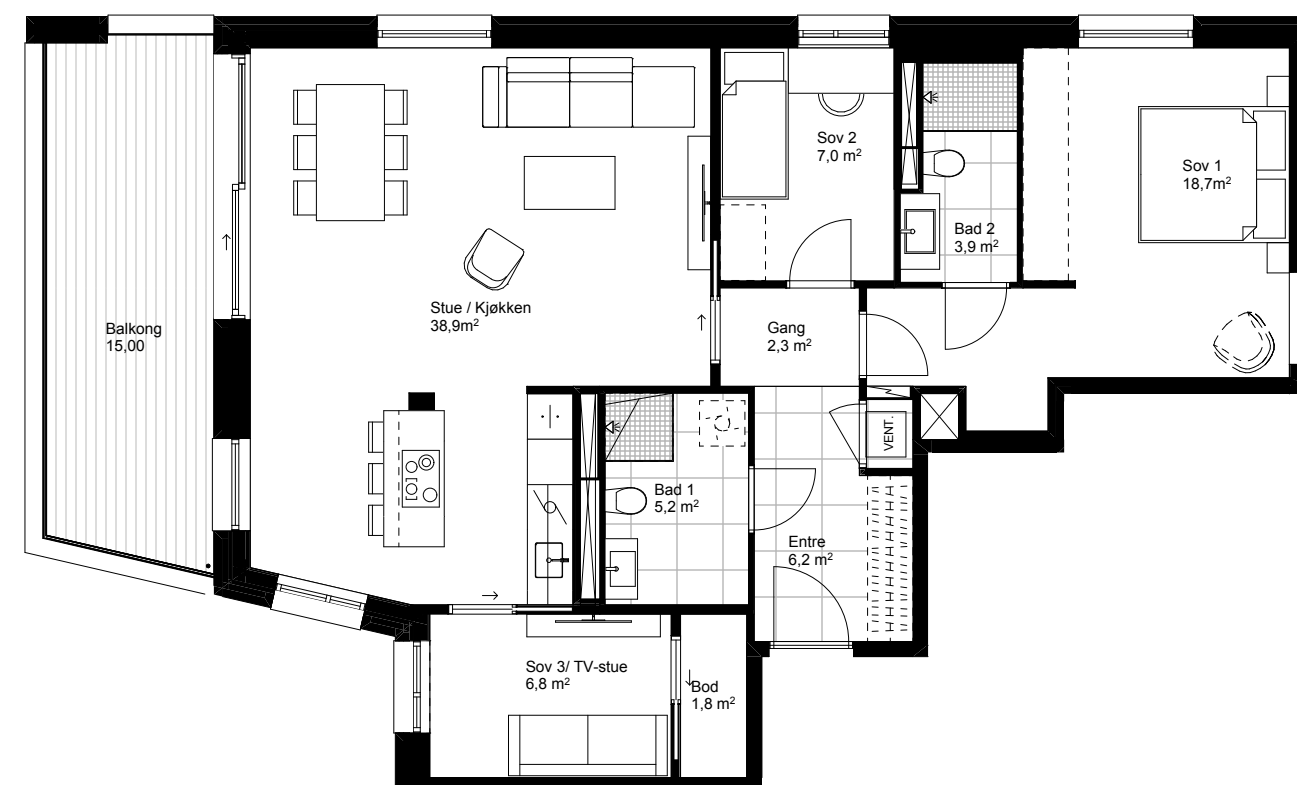
TBA balkong 15 m<sup>2</sup>

BRA-i 97 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 102 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

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



# B-301

3. etasje

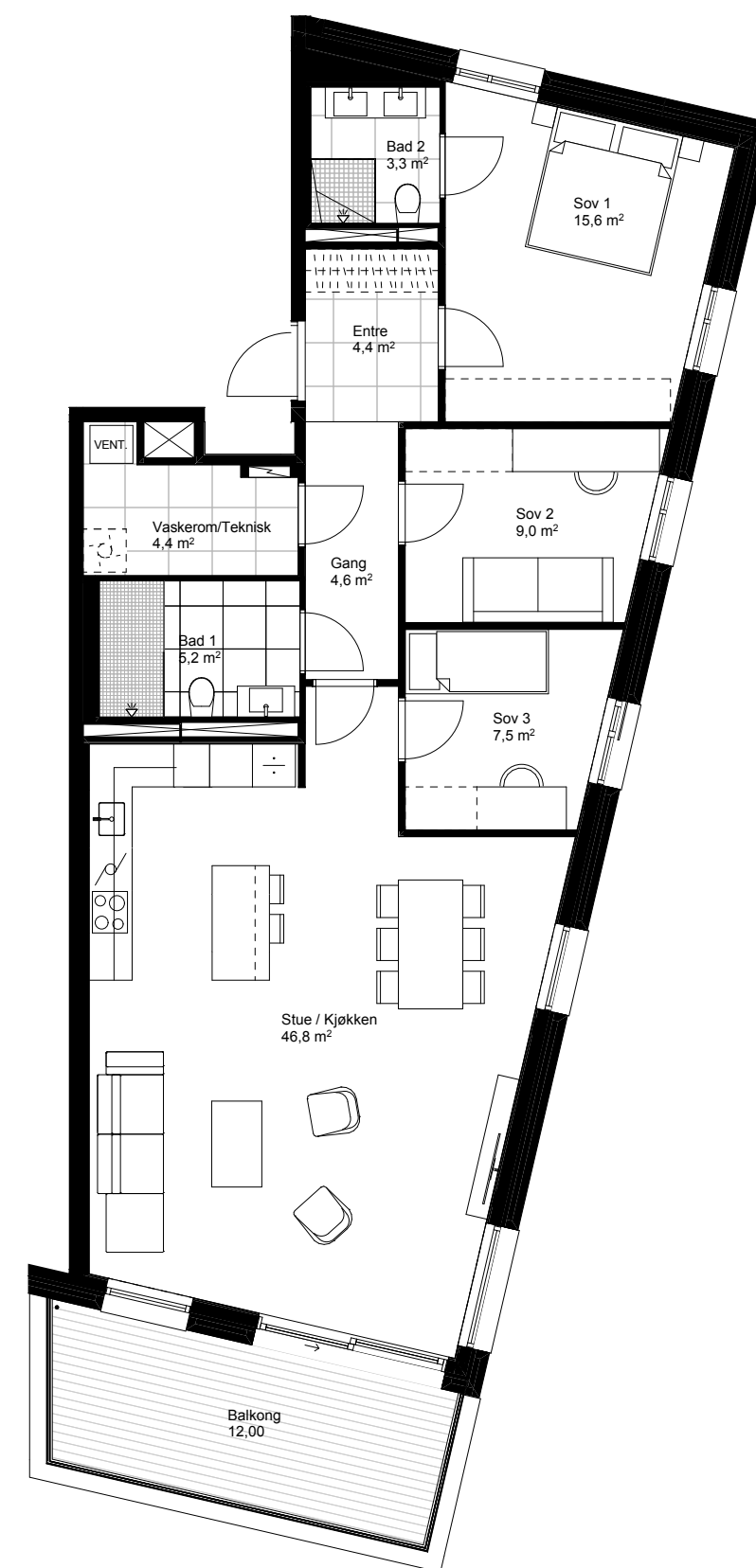
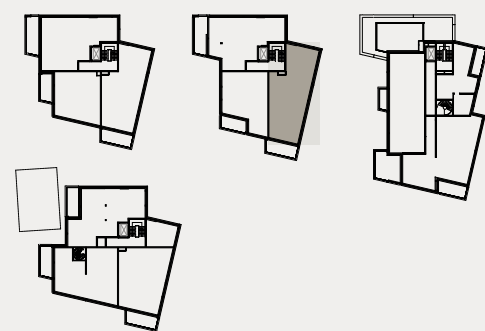
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 107 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 112 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# B-302

3. etasje

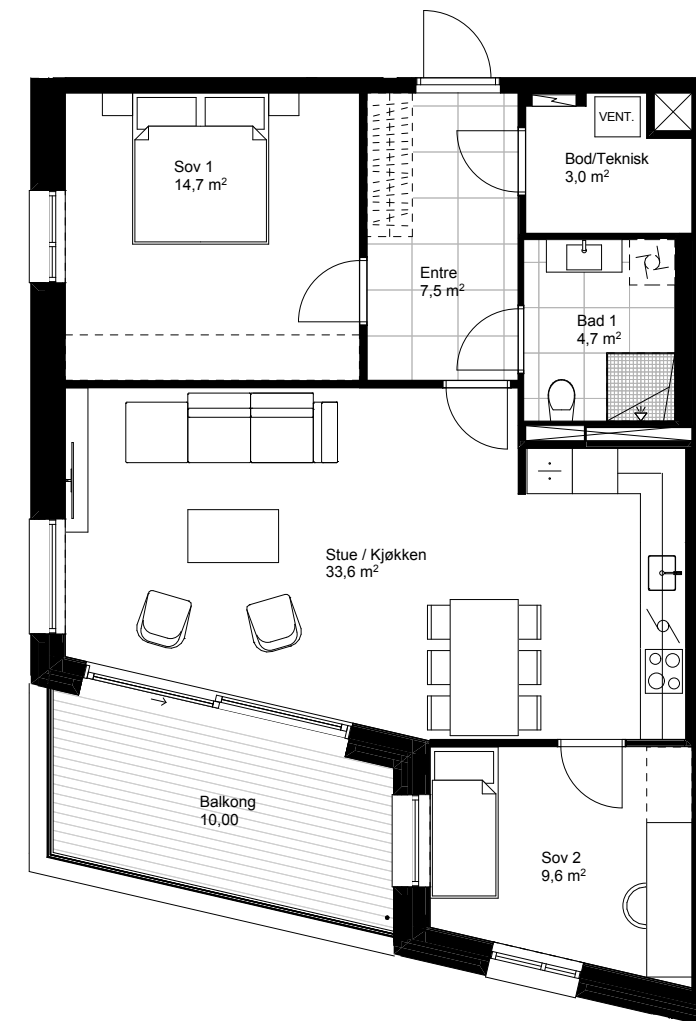
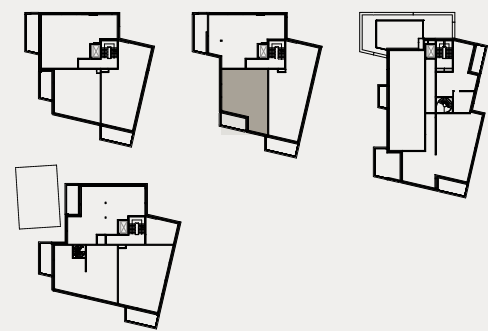
TBA balkong 10 m<sup>2</sup>

BRA-i 77 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 82 m<sup>2</sup>

3-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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





# B-303

3. etasje

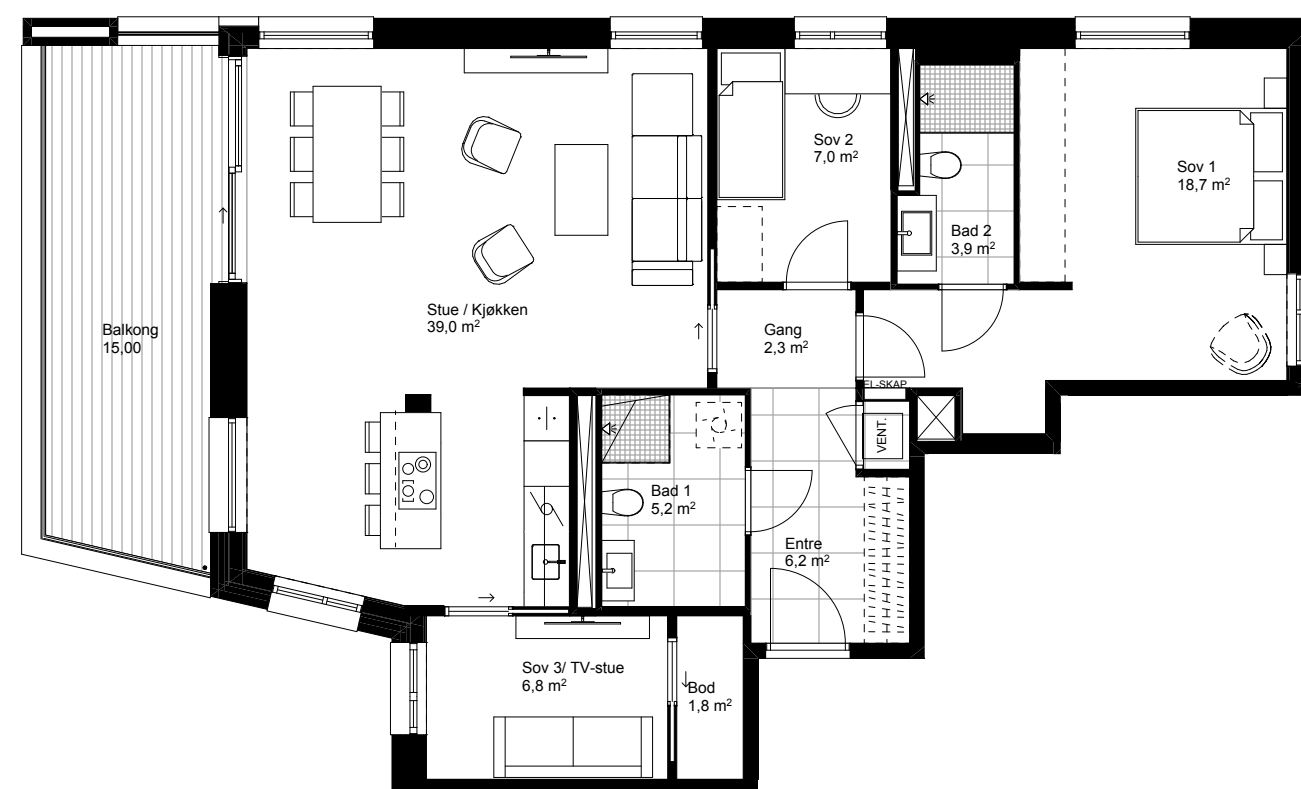
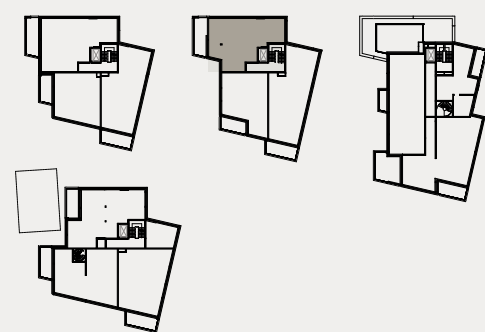
TBA balkong 15 m<sup>2</sup>

BRA-i 97 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 102 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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



# B-402

4. etasje

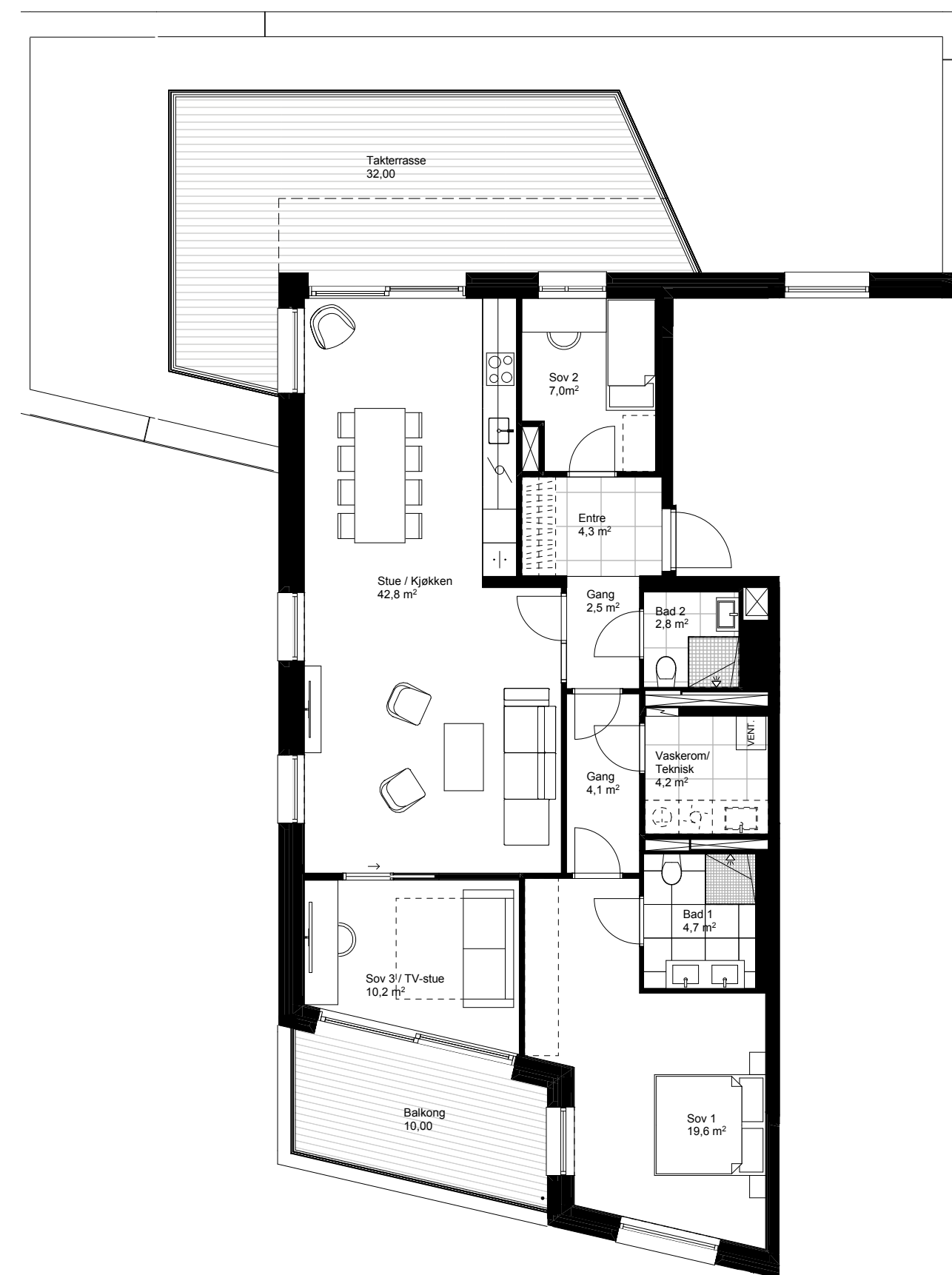
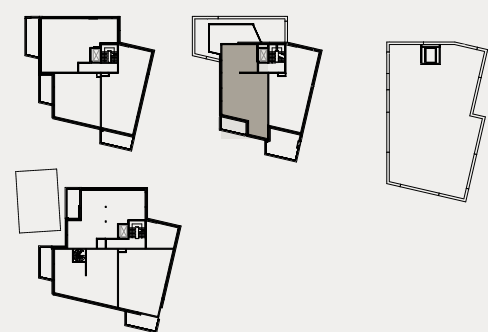
TBA takterrasse/balkong 32 + 10 m<sup>2</sup>

BRA-i 109 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 114 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# B-501

5. etasje

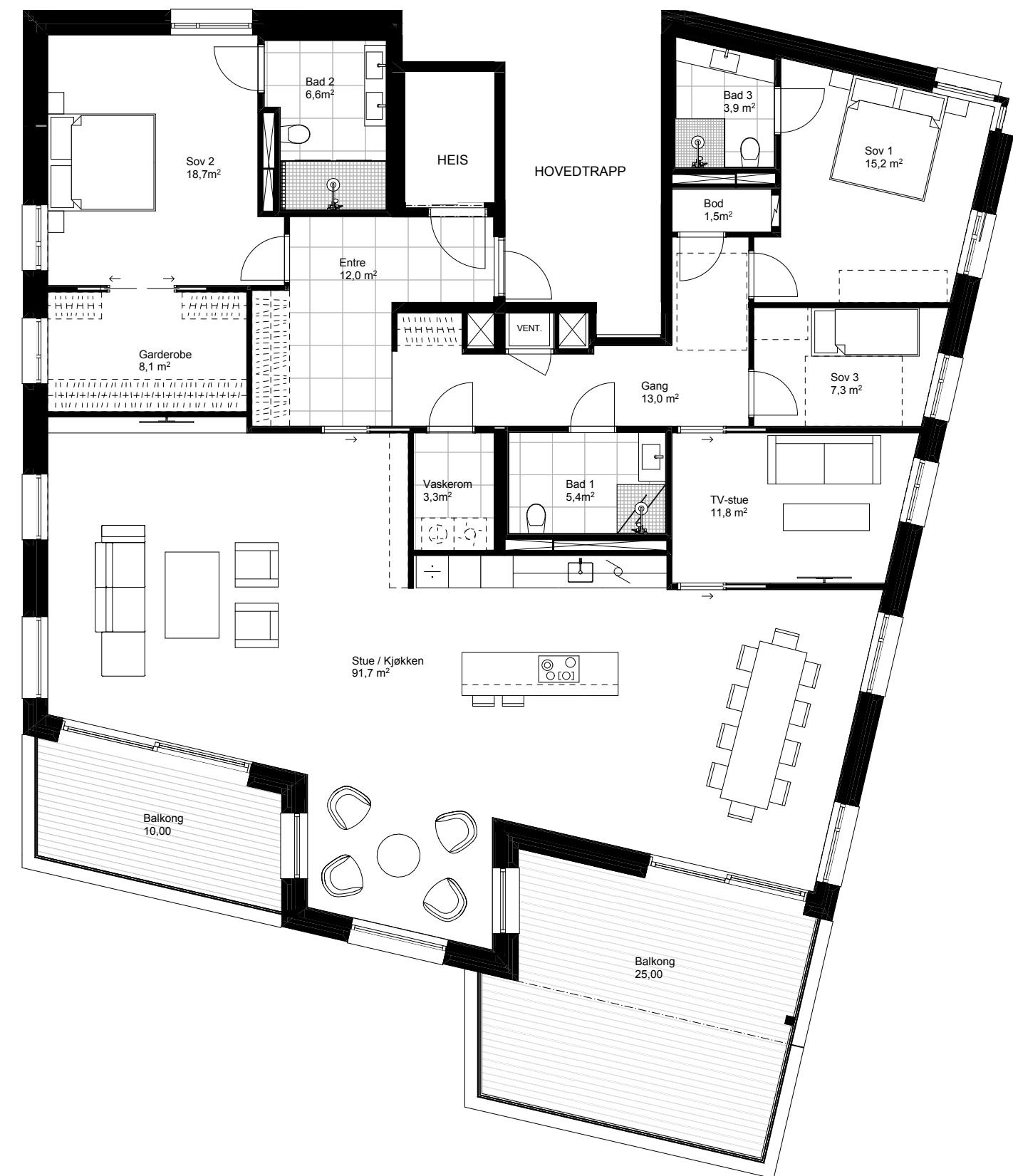
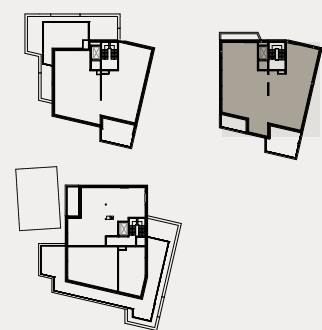
TBA balkong 25 + 10 m<sup>2</sup>

BRA-i 211 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 216 m<sup>2</sup>

5-roms



For leilighet B501, se eget salgsprospekt

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





3D-illustrasjon fra leilighet B-202. Bildet viser interior 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 kjøkkenfuring vil være i farge/utførelse som angitt på kjøkkentegning. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

# C-203

2. etasje

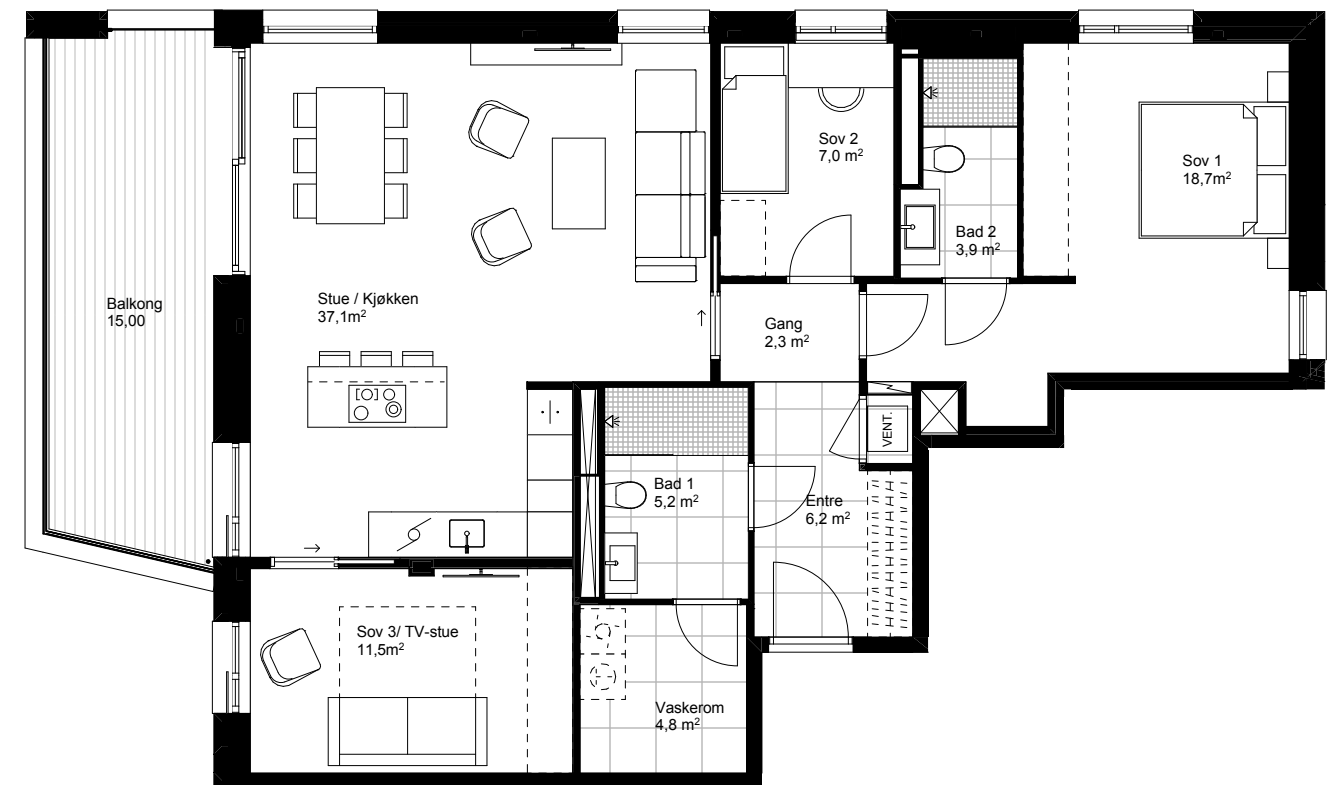
TBA balkong 15 m<sup>2</sup>

BRA-i 103 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 108 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

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



# C-301

3. etasje

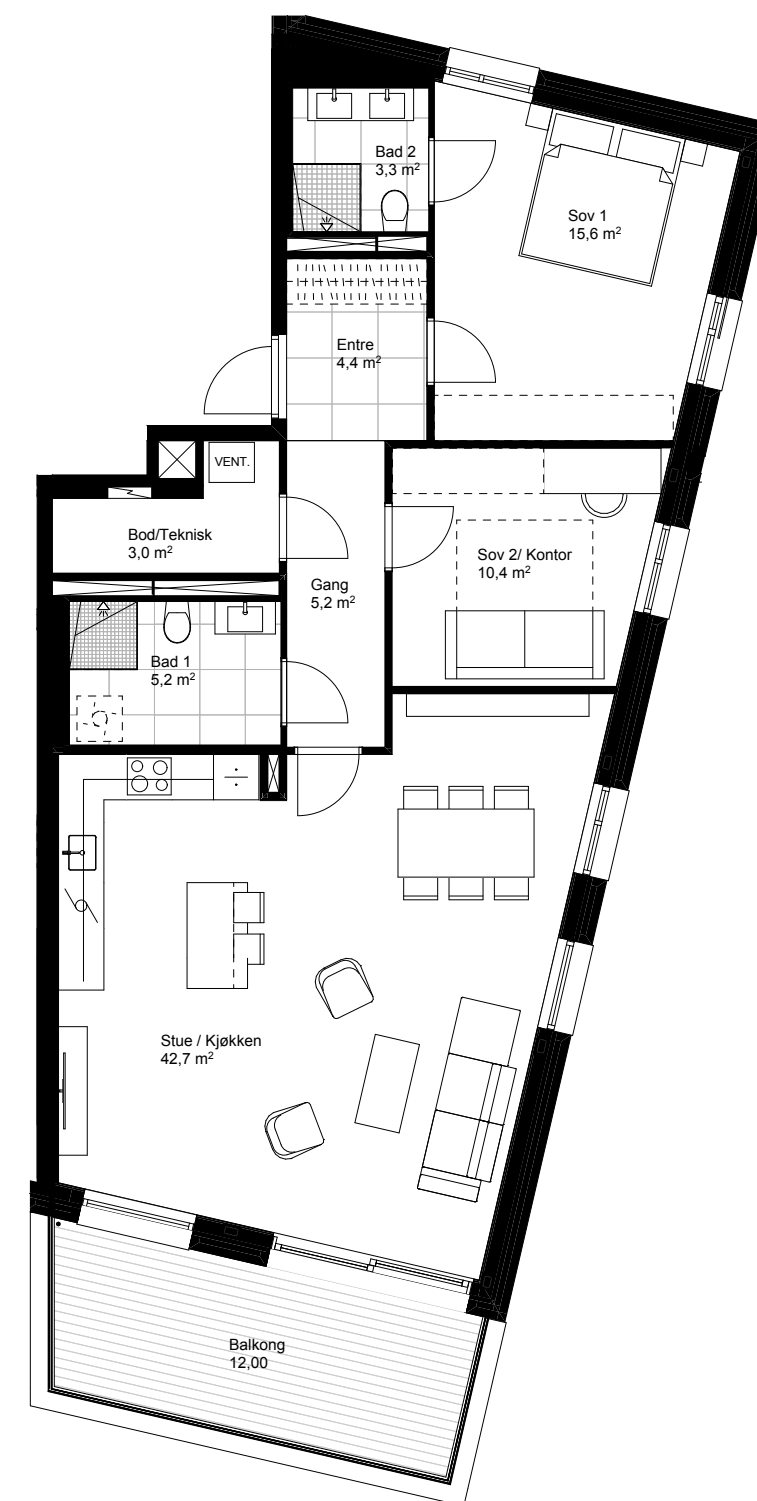
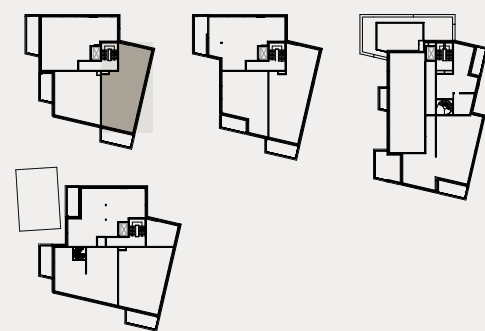
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 96 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 101 m<sup>2</sup>

3-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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



# C-401

4. etasje

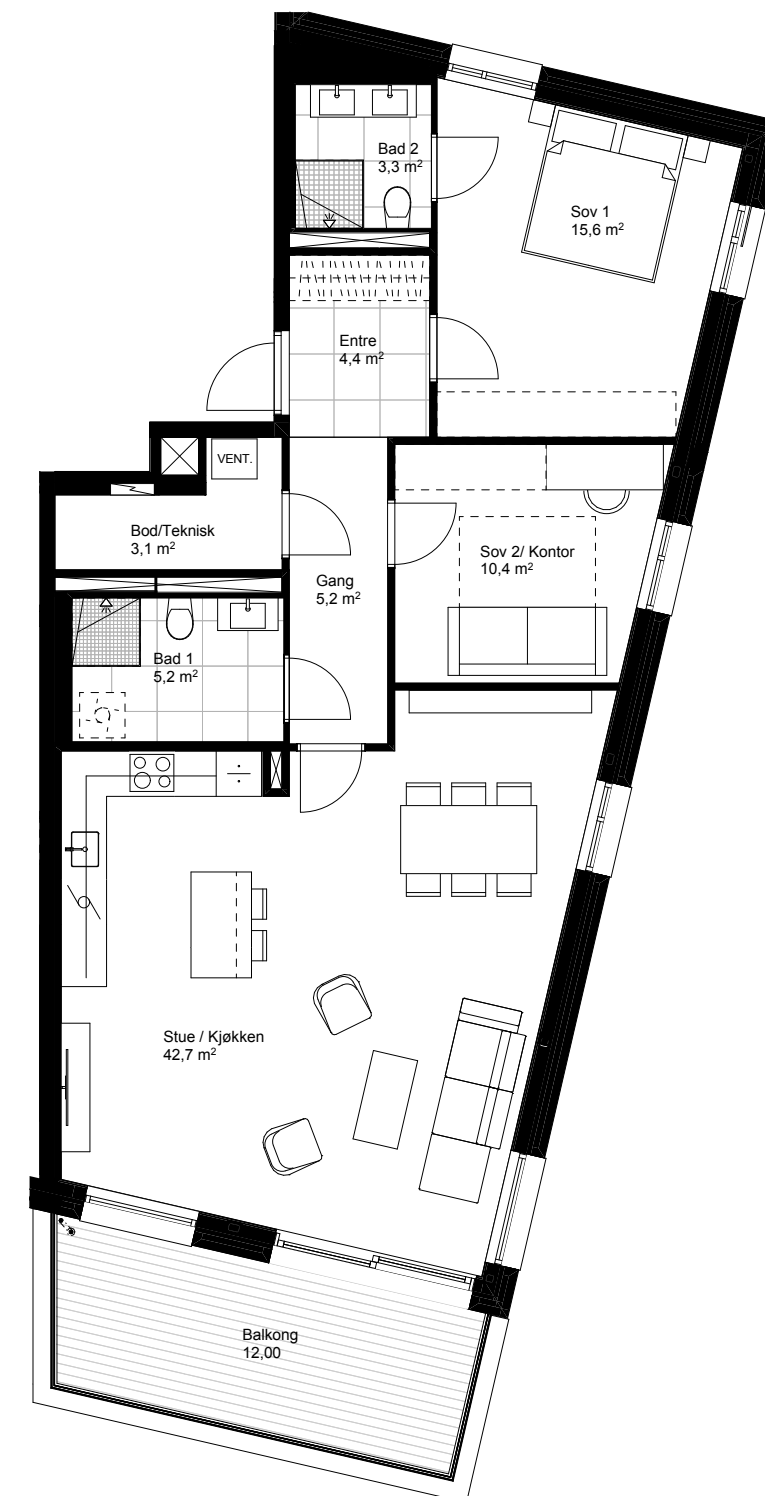
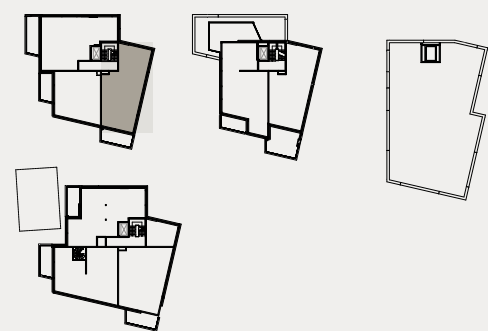
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 96 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 101 m<sup>2</sup>

3-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# C-402

4. etasje

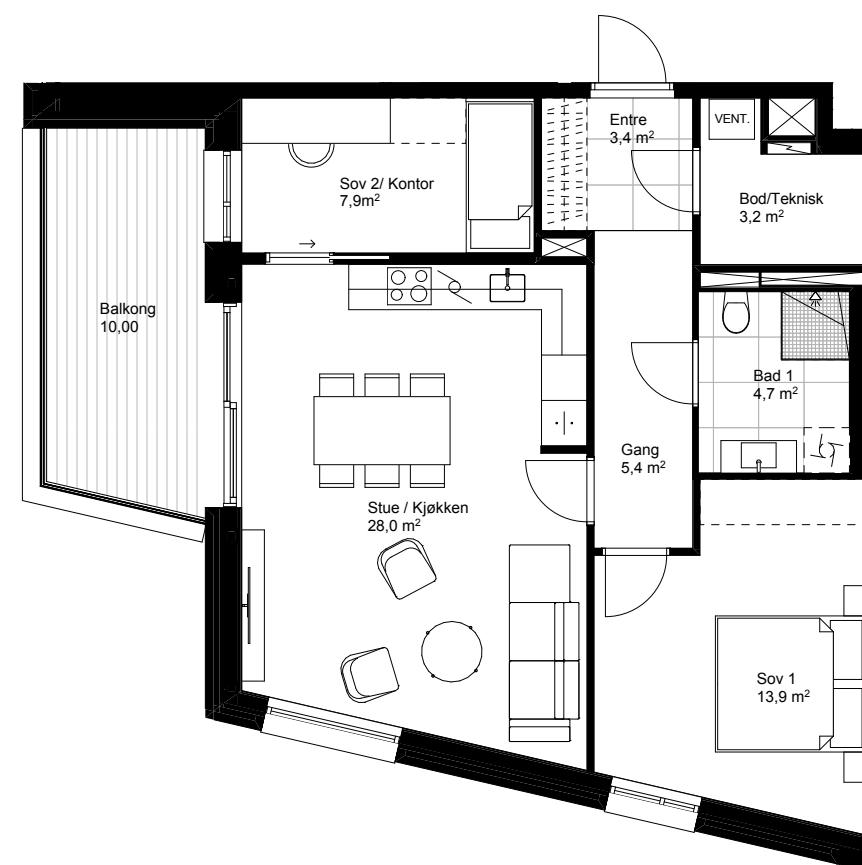
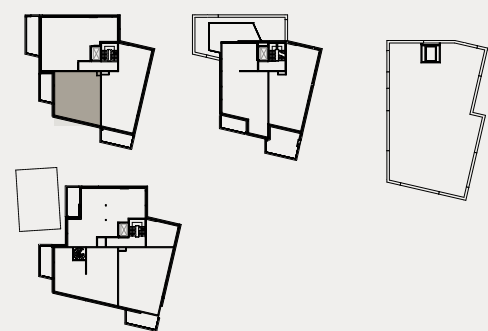
TBA balkong 10 m<sup>2</sup>

BRA-i 71 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 76 m<sup>2</sup>

3-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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





# D-101

1. etasje

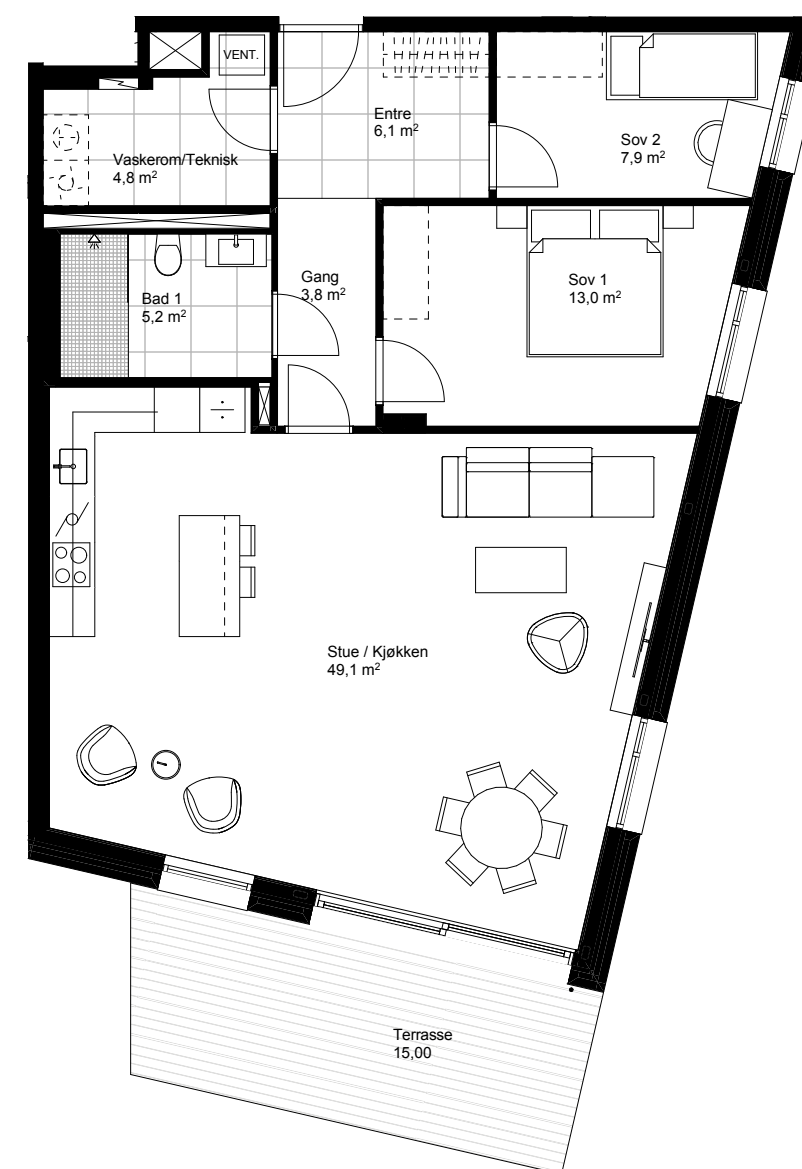
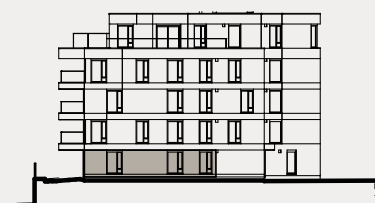
TBA terrasse 15 m<sup>2</sup>

BRA-i 95 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 100 m<sup>2</sup>

3-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# D-102

1. etasje

TBA terrasse 20 m<sup>2</sup>

BRA-i 97 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 102 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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



# D-201

2. etasje

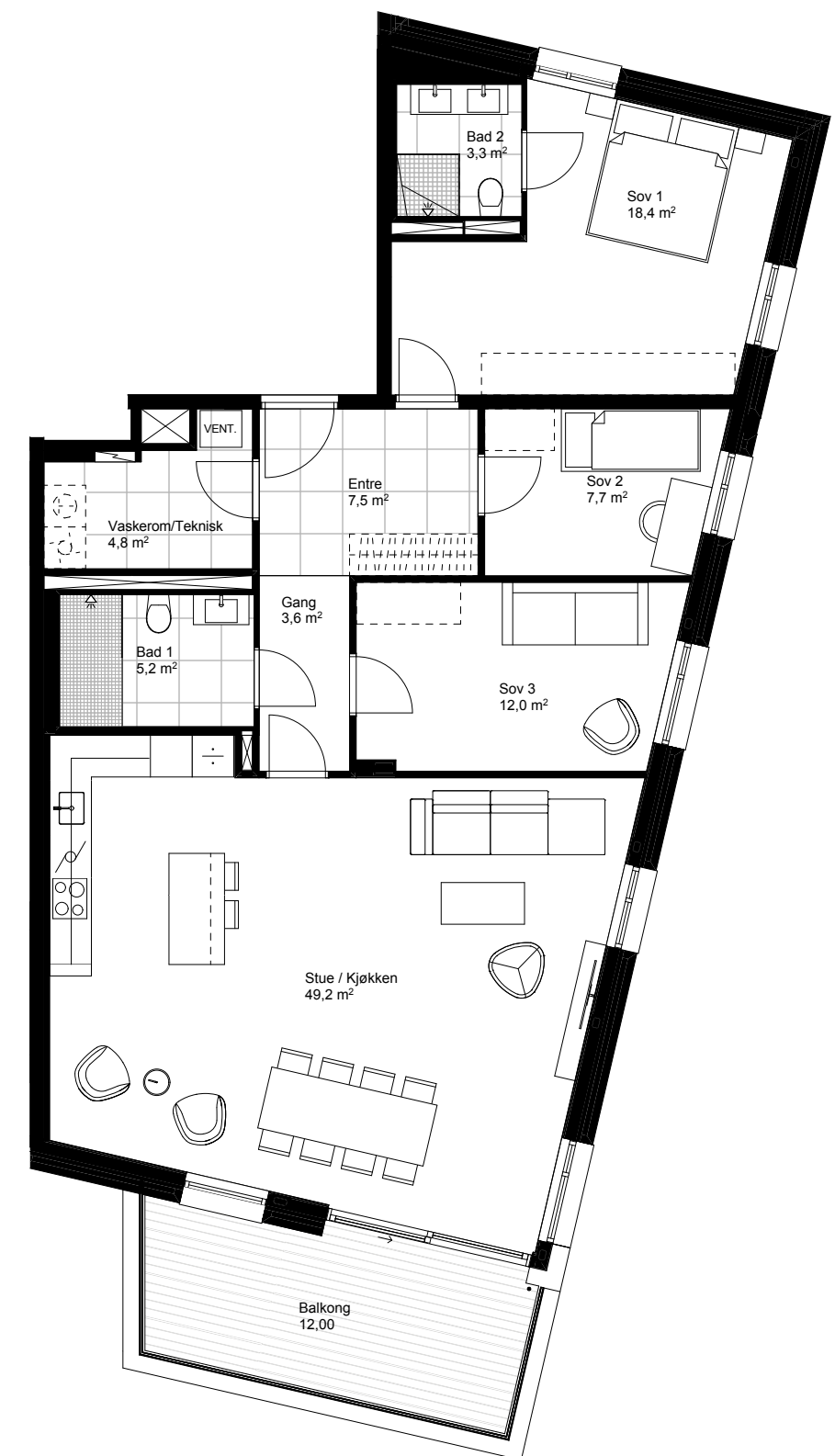
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 119 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 124 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# D-202

2. etasje

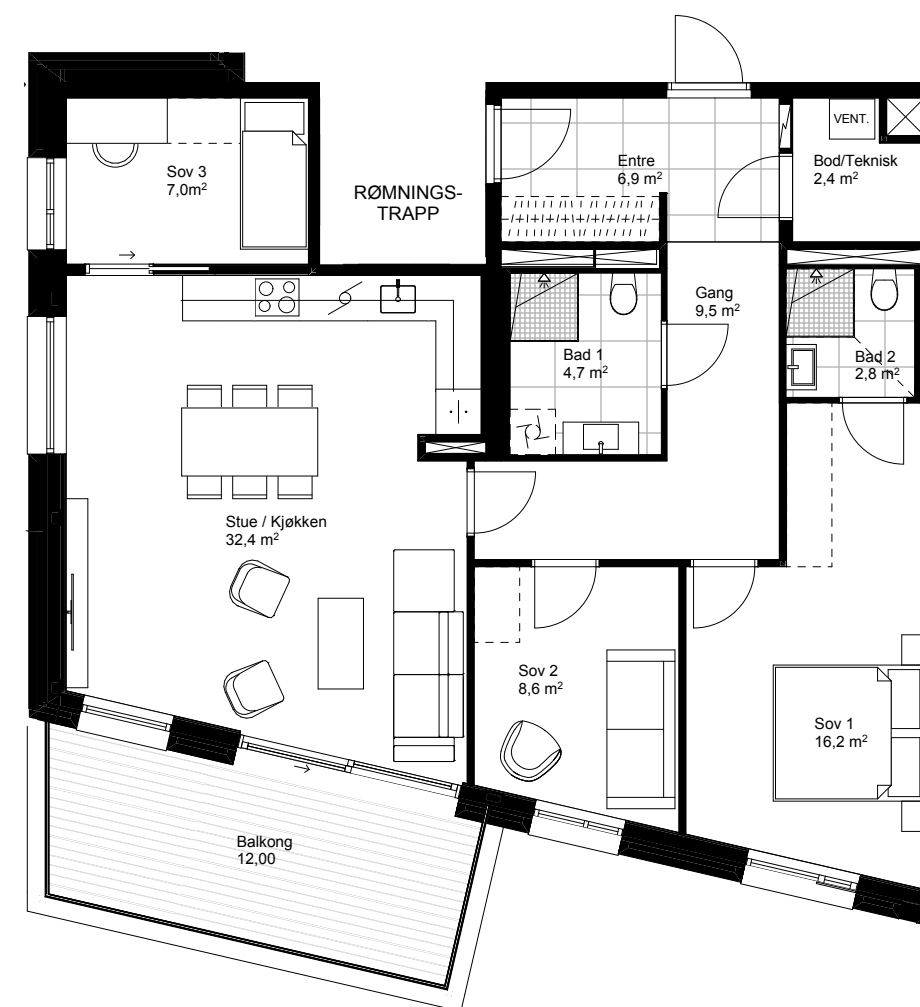
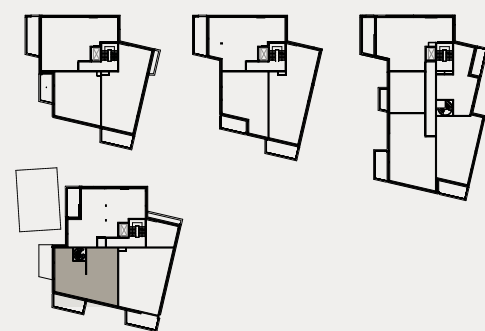
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 97 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 102 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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



# D-203

2. etasje

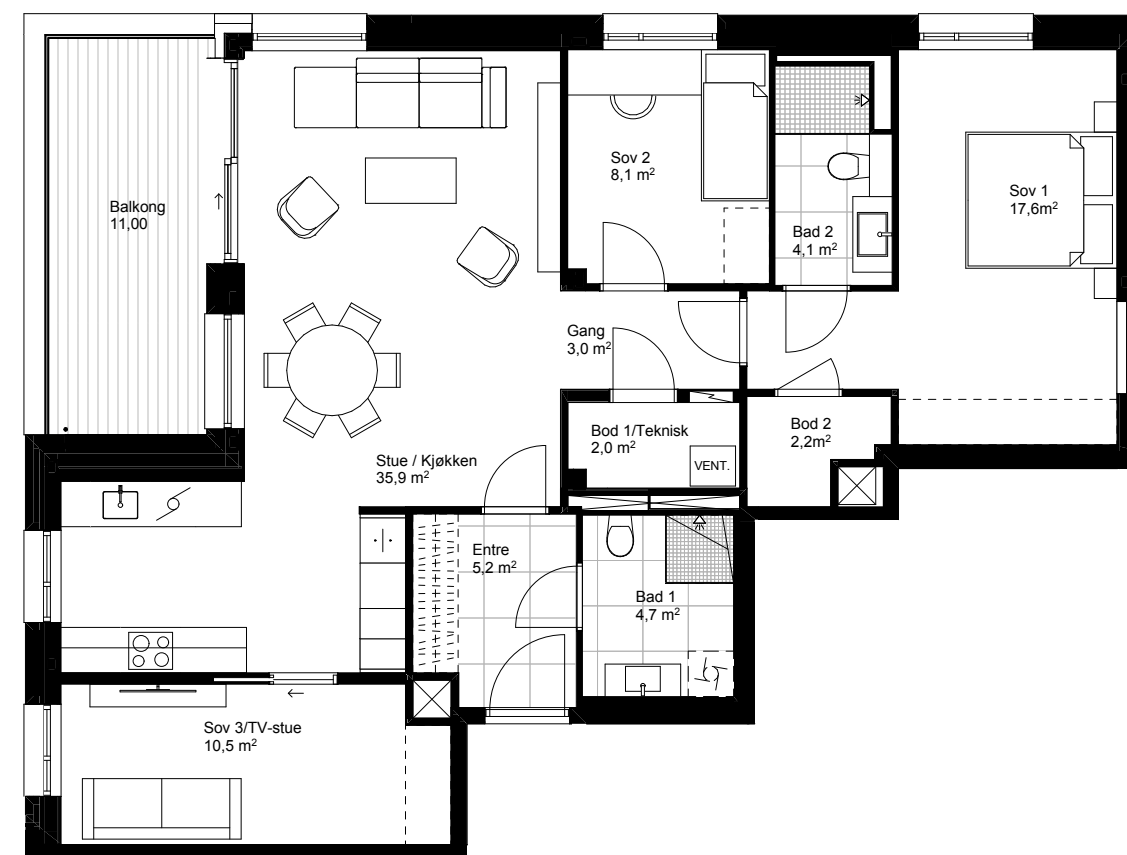
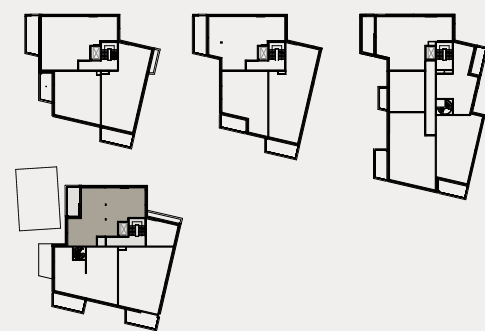
TBA balkong 11 m<sup>2</sup>

BRA-i 100 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 105 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

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



# D-301

3. etasje

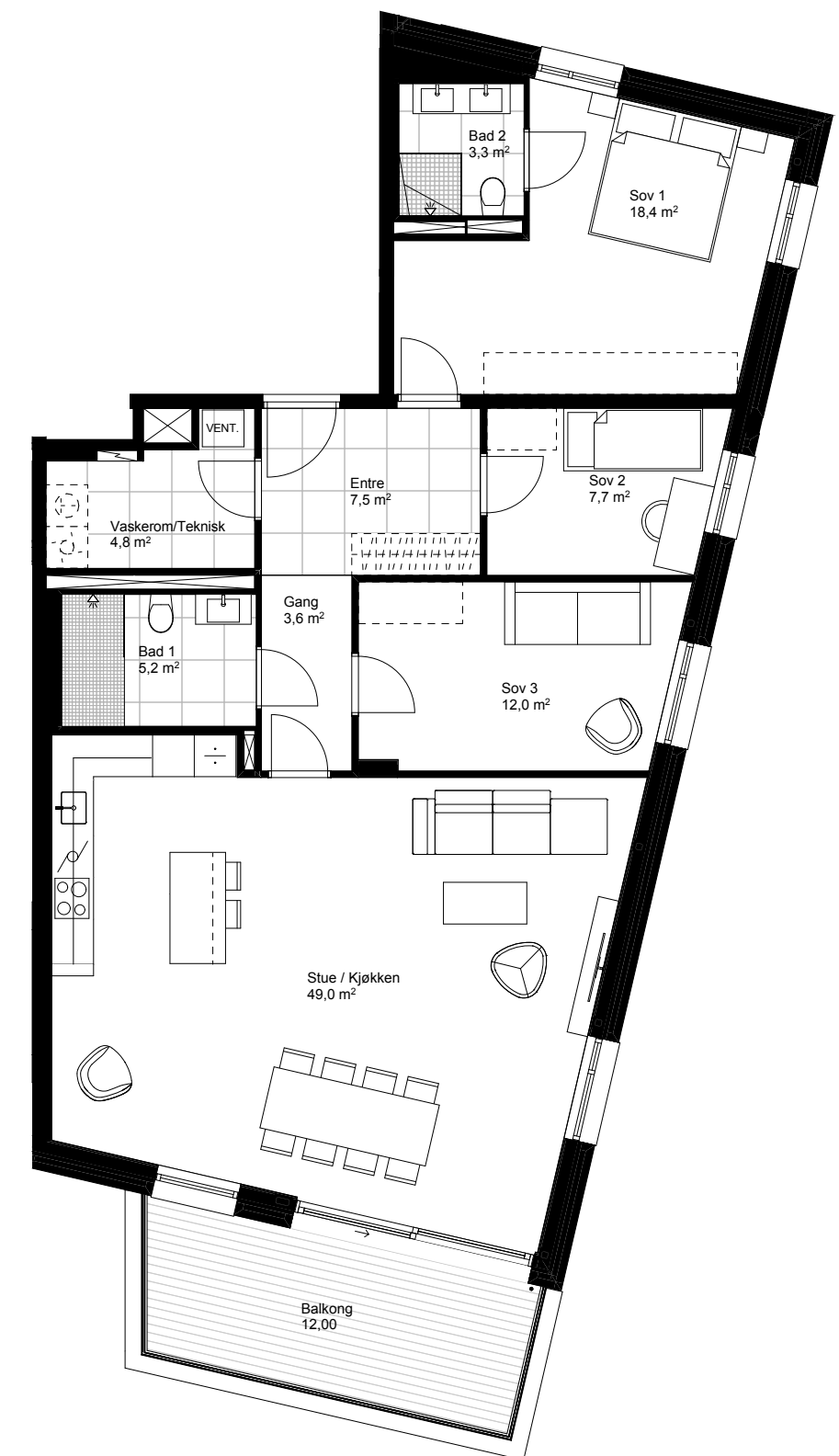
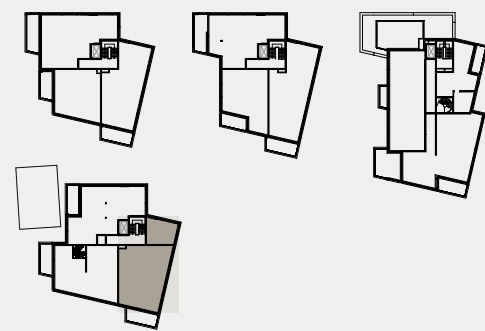
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 119 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 124 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

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



# D-302

3. etasje

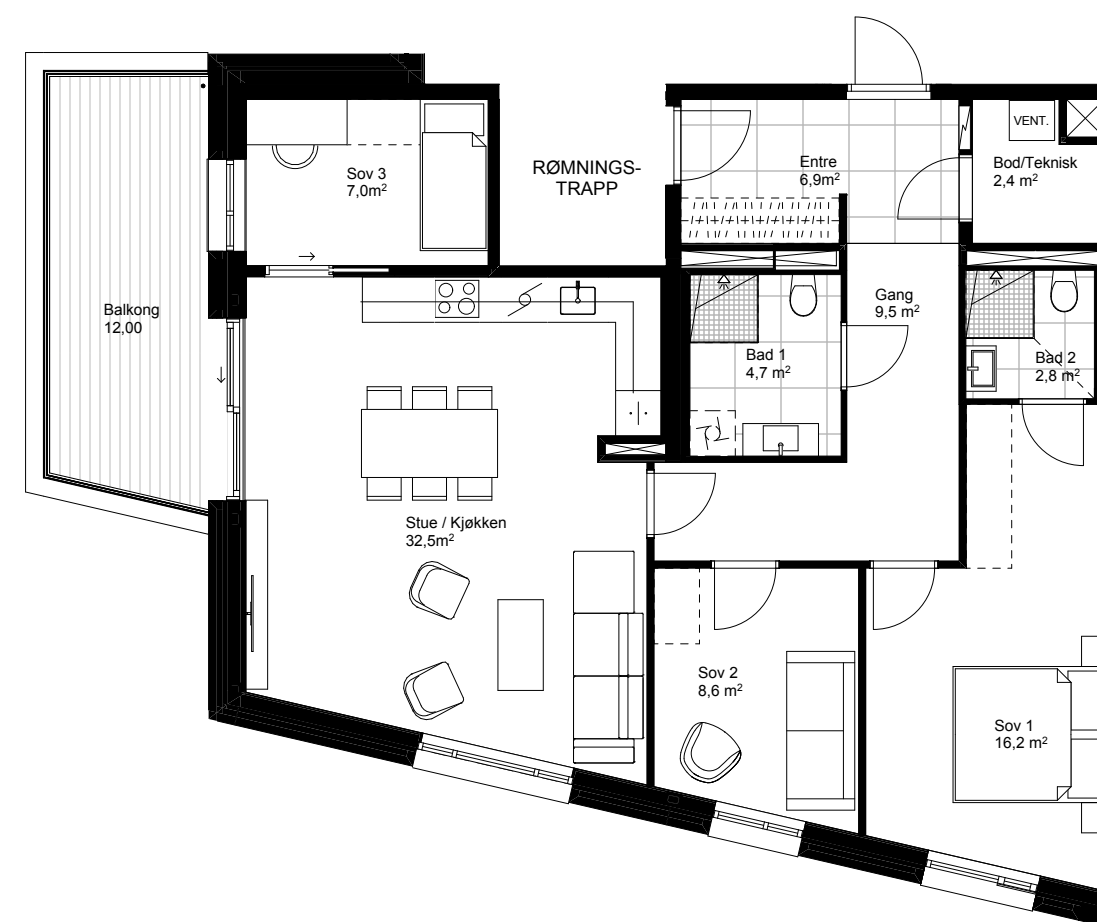
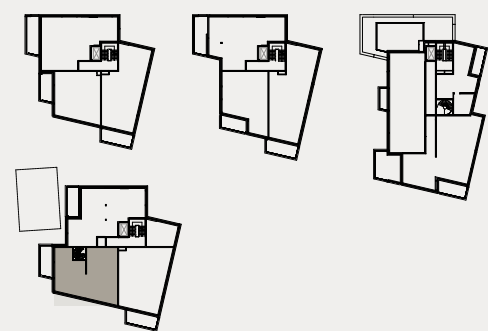
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 97 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 102 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# D-303

3. etasje

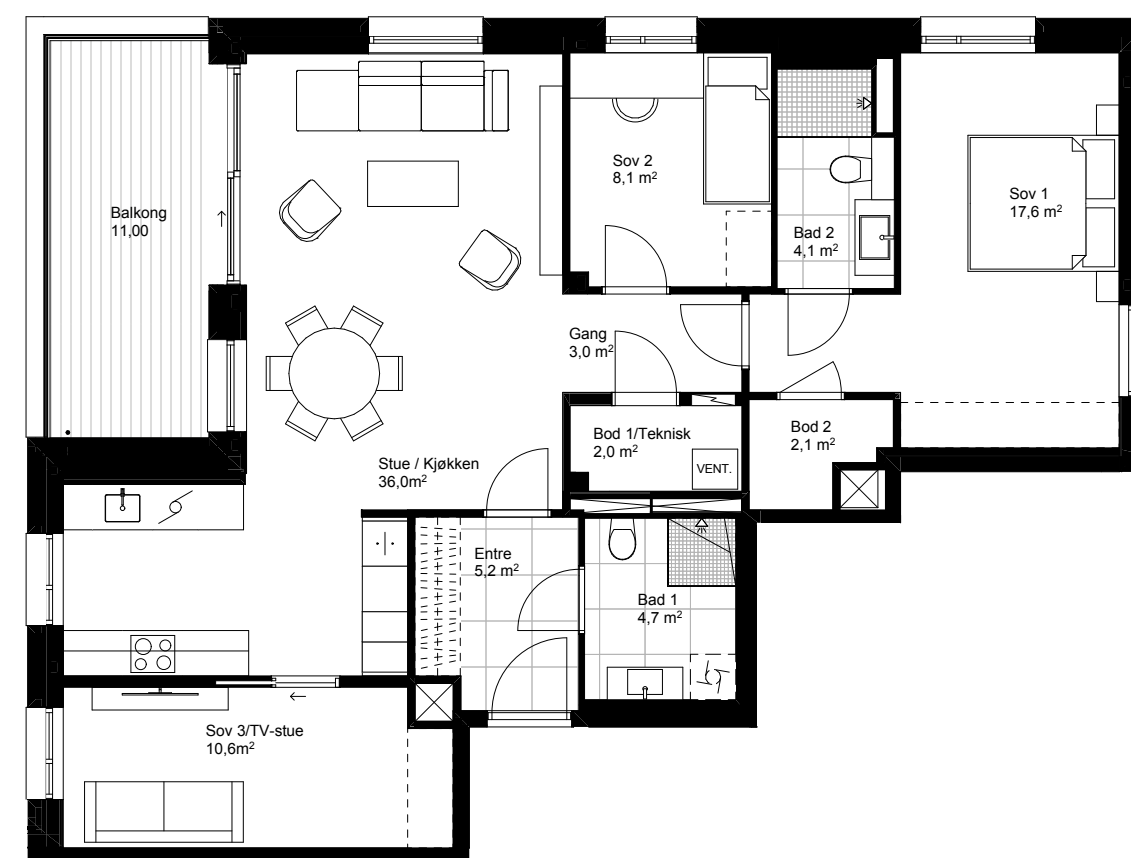
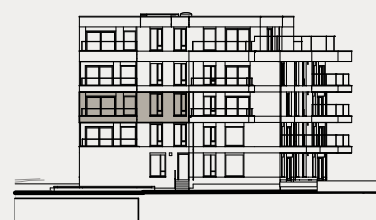
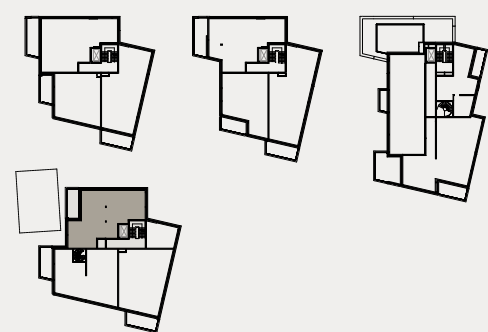
TBA balkong 11 m<sup>2</sup>

BRA-i 100 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 105 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Terra

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





# D-401

4. etasje

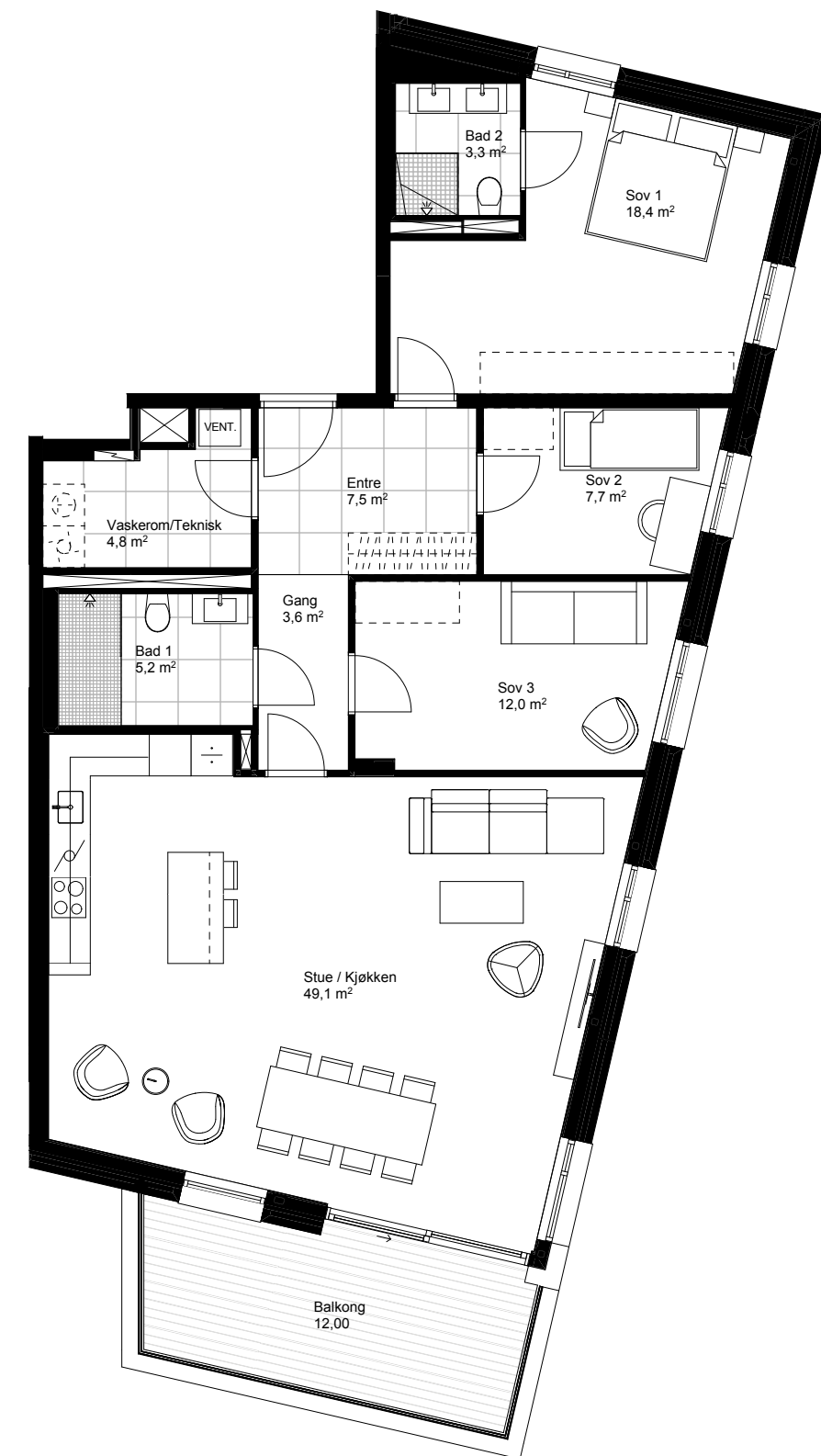
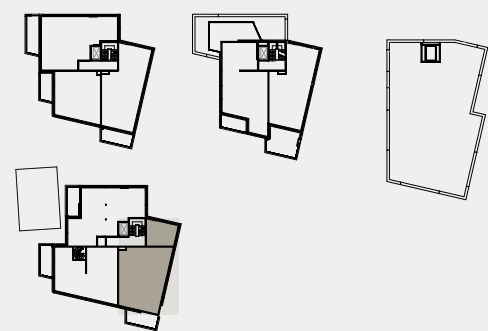
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 119 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 124 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Metro

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



# D-402

4. etasje

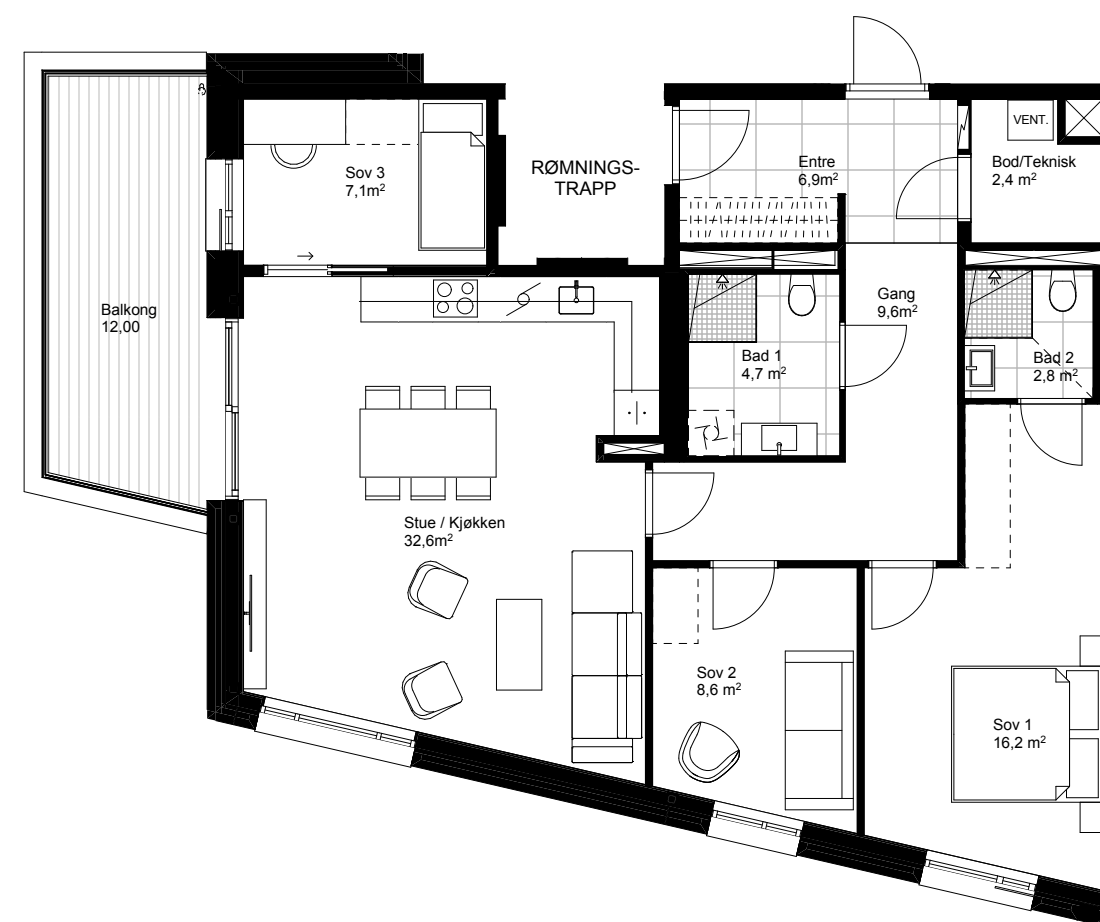
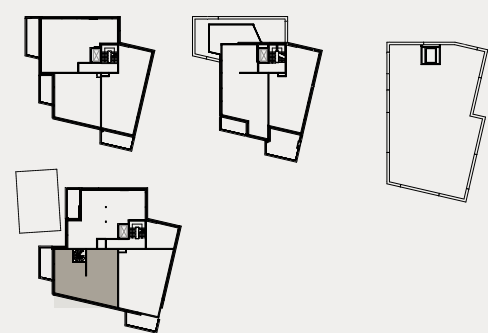
TBA balkong 12 m<sup>2</sup>

BRA-i 97 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 102 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

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



# D-501

5. etasje

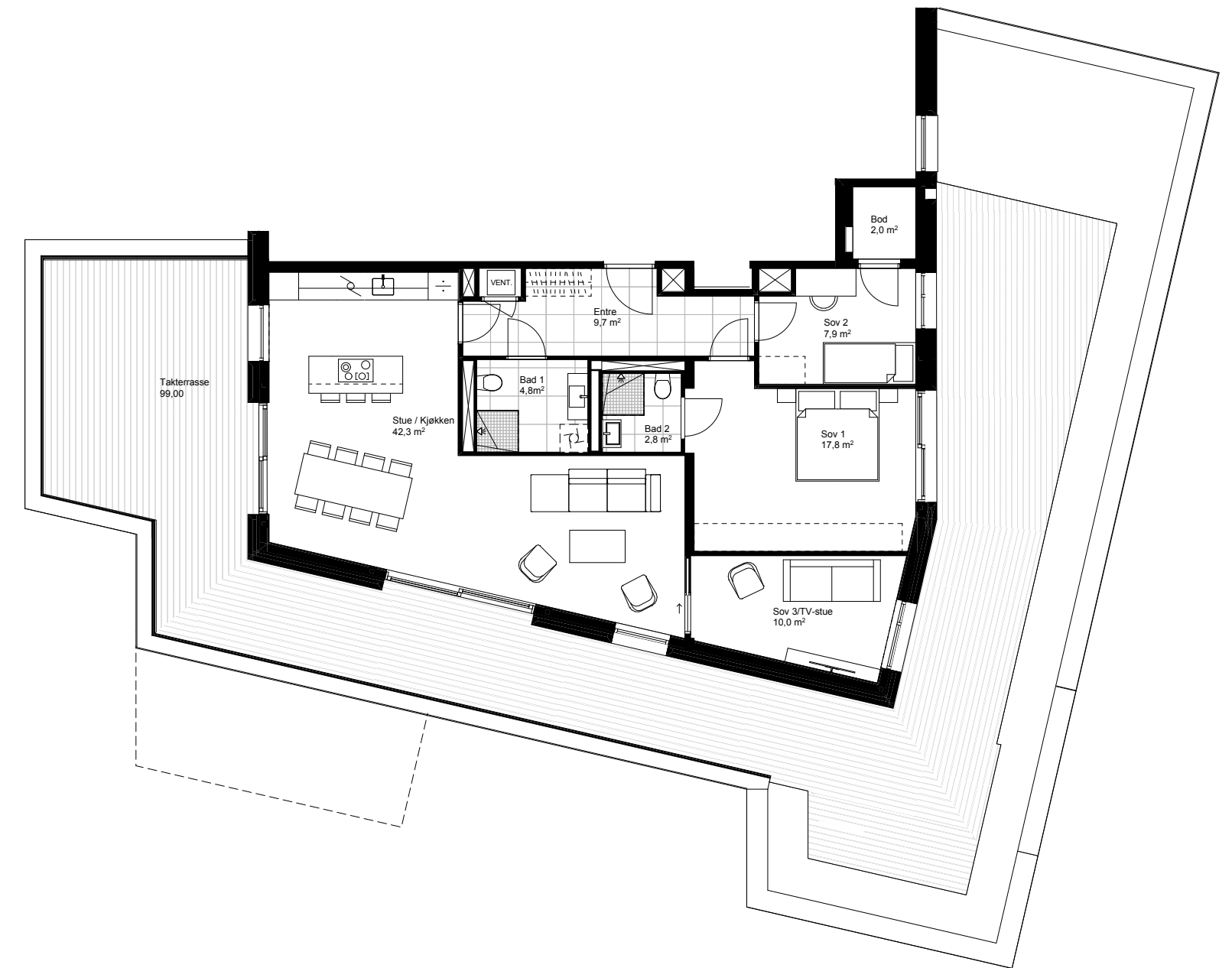
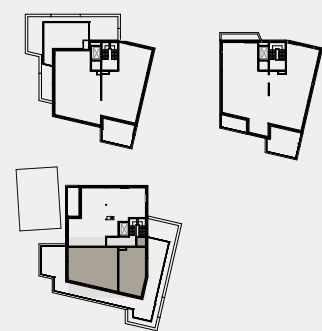
TBA takterrasse 99 m<sup>2</sup>

BRA-i 105 m<sup>2</sup>

BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Total BRA 110 m<sup>2</sup>

4-roms



Leiligheten leveres i konsept Arctic

Plantegning vises i 80% størrelse.

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



# Nøkkelopplysninger og andre viktige opplysninger



# Leveransebeskrivelse

<p><b>Generelt</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Generelt</b></p> <p>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.</p>
--	--

<p><b>Generelt</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Generelt</b></p> <p>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.</p>
--	--

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 Bolig 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 etterstrebtes 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 generelt med plattendekkeelementer i betong.

**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-/terrasedører 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. boligens interiørkonsept. Enkelte rom i enkelte leiligheter må av hensyn til dagslyskrav 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 dørblad 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 livlig fargevariasjon og trestruktur. Kviststørrelse på opptil 50 mm og små sparklede endesprekker kan forekomme. Type: Pergo Lofoten Eik Nordlys Accent 220 mm 2 fas, børstet, matt lakk.

Fargetilpasset fotlist med kvist og naturlige variasjoner i trestruktur. Fotlist leveres med synlige spikerhull.

Et areal i entré, 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 porselensservant eller spesialtilpasset hvit topp med integrert servant. Servantskap med skuffer med demping. Type: INR Viskan Grip eller spesialtilpasset servantskap i farge iht. boligens interiørkonsept i ulike dimensjoner som indikert på kontraktstegning. Rundt speil med integrert lys.

Ett-greps servantbatteri, Tapwell EVM071, med tilhørende Tapwell bunnventil. Farge iht. boligens interiørkonsept. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tapwell TVM7200, farge iht. interiørkonsept. Rette dusjvegger i klart glass med profiler og fingerhull/knott for åpning av dusjdør. Farge på profiler og fingerhull/knott iht. 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. Sистерne er plassert i vegg, med unntak av enkelte bad, hvor sистерnekassen avsluttes med en hylle på toppen (se kontraktstegning).

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

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. boligens interiørkonsept. Valgte flisserier for prosjektet er Marazzi Terratech på gulv og Marazzi SistemS på vegg.

Vannfordelingsskap innfelt i vegg, dør kles med samme flis som veggflis.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning.

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

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

Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.

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

**Kjøkken**  
 Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger.

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH, type Focus i farger iht. boligens 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. 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 underlimt vask i farge antrasitt, med hull til kjøkkenarmatur. Ettgreps kjøkkenarmatur type Tapwell RIN184 m/avstenging for oppvaskmaskin, utførelse iht. valgt interiørkonsept. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Avtrekk fra kjøkkenventilator med kullfilter, type Røroshetta Crystall 1160 med sølvgrå eller sort forkantlist iht. valgt konsept. Ventilator monteres under overskap. Enkelte leiligheter leveres med Røroshetta 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 oppvaskmaskin i stedet for 60 cm, kfr. kjøkkentegning.



# Leveransebeskrivelse

	Konsept 1 – Arctic	Konsept 2 – Metro	Konsept 3 – Terra
<b>Kjøkkenfronter/-dekkside/-foringer</b>	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)
<b>Kjøkkenarmatur</b>	Tapwell RIN184, krom	Tapwell RIN184, krom	Tapwell RIN184, matt sort
<b>Kjøkkenkum</b>	Underlimt Blanco Andano 500-U. Rustfritt stål	Underlimt Blanco Andano 500-U. Rustfritt stål	Underlimt Blanco Dalago 6 Antracit.
<b>Grep kjøkken</b>	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
<b>Benkeplate kjøkken</b>	Steinkompositt: Caesarstone, Fresh concrete.	Steinkompositt: Caesarstone, Clamshell.	Laminat: Surface 597
<b>Forkantslist på kjøkkenventilator</b>	Sølvgrå	Sølvgrå	Sort
<b>Innredning bad</b>	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.
<b>Servantarmatur, bad og WC</b>	Tapwell EVM071, krom	Tapwell EVM071, krom	Tapwell EVM071, matt sort
<b>Dusjarmatur, bad</b>	Tapwell TVM7200, krom	Tapwell TVM7200, krom	Tapwell TVM7200, matt sort
<b>Profil/håndtak på dusjdører</b>	Krom	Krom	Matt sort
<b>Dusjvegger</b>	Klart glass, krom	Klart glass, krom	Klart glass, matt sort
<b>Toalettfluser</b>	Geberit Sigma 30, hvit/krom	Geberit Sigma 30, hvit/krom	Geberit Sigma 30, matt sort
<b>Gulvflis, bad og WC</b>	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
<b>Veggflis, bad</b>	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.
<b>Veggfarger, WC</b>	NCS S6010-Y10R	NCS S3000-N	NCS 3504-Y19R
<b>Skyvedørsfronter**</b>	Sølv-farget profil, hvit front	Sølv-farget profil, hvit front	Svart profil, hvit front
<b>Stikkontakter og brytere, hele leiligheten</b>	Elko plus, hvit.	Elko plus, hvit.	Elko plus, matt sort.

	Konsept 1 – Arctic	Konsept 2 – Metro	Konsept 3 – Terra
<b>Innerdører, hele leiligheten</b> <b>NB! Foringer og gerikter i samme farge som dørblad.</b>	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.
<b>Dørhåndtak innerdører, hele leiligheten</b>	Sølvfarget	Sølvfarget	Sort
<b>Termostater, brytere</b>	Hvit	Hvit	Sort
<b>Ventilasjonsventiler til kjøkken</b>	Hvit	Hvit	Sort
<b>Gulvflis entre</b>	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
<b>Veggfarger*</b>	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			

## Tilvalg og endringer

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir foringer for hvilke endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Prosjektet er under oppføring, og det er ikke lenger mulighet til å foreta bestillinger fra en tilvalgsliste.

Kjøper har anledning til å bestille endringer 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 som utgjør mer enn S15 % 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/kanalforinger. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger 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:

- Sprekkdannelse 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.

# Leveransebeskrivelse

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

## Oppdrag

22-5005/25

## Prosjektets navn

Røa X

## Adresse og betegnelse

Griniveien 4 A-H iht. adressevedtak

Gnr 11, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune 0756 OSLO

## Selgere

Skanska Bolig AS

## Arealer

Internt bruksareal (BRA-i):

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

## Eksternt bruksareal (BRA-e)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e) og som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, men som tilhører boenheten(e).

## Terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealet av terrasser og åpne balkonger, verandaer og altaner tilknyttet boenheten.

## Innglasset balkong mv (BRA-b)

Bruksarealet av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.

## Definisjoner og beregninger er basert på

NS 3940:2023

## Bebyggelse

Røa X er planlagt med 56 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner for næringsvirksomhet, samt 1 næringsseksjon for parkering. Bebyggelsen er fordelt på 4 bygg, i tillegg til garasjeanlegg og bodareal under bakken.

I prosjektet inngår 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. 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 omgjøring av næringsarealet til boligformål, eller omvendt.

Det gamle huset blir en næringsseksjon i sameiet, og relokert til passasjen vest for bebyggelsen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Næringsseksjonene vil få tildelt eksklusiv bruksrett til nærmere angitte utendørsarealer i tilknytning til seksjonen.

## Garasje/Parkering

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

Parkeringsplassene i sameiet for boligparkering er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 59. Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/40 pr. parkeringsplass. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Røa-X Garasjesameie. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

55 boder er seksjonert som fellesareal og to overskuddsboder som tilleggsgdeler til de boligseksjonene som disponerer disse. Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

## Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Forventet ferdigstillelse av leilighetene i hus C og D vil være i tidsrommet fra 16. februar til 16. mai 2026. Ferdigstillelse av leilighetene i hus A og B vil være i tidsrommet fra 7. april til 7. juli 2026.

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.



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. Glassrekkeverk vil være oppdelt i flere glassfelt og ha vertikale skjoter mellom glassene. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



# Nøkkelopplysninger

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges 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 og selger

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.

Overtakelse av bolig

Ved overtakelse inntrer 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

Overtakelse av bolig

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

Overtakelse av bolig

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.

Overtakelse av bolig

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 bolig

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 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.

Overtakelse av bolig

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 av bolig

Overtakelse vil mest sannsynlig gjennomføres vinterstid, og utomhus vil av denne årsak mest sannsynlig ikke være ferdigstilt ved overtakelse.

Overtakelse av bolig

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

Overtakelse av bolig

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

Overtakelse av bolig

##### Utbyggers 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.

Overtakelse av bolig

Det tas forbehold om skrivefeil/trykkfeil i prospekt og leveranse-beskrivelse. 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.

Overtakelse av bolig

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.

Overtakelse av bolig

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.

Overtakelse av bolig

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

Overtakelse av bolig

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.

Overtakelse av bolig

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 kontrakttegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Overtakelse av bolig

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.

Overtakelse av bolig

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelesgrad 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.

Overtakelse av bolig

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.

Overtakelse av bolig

Tomtebetegnelse for hele prosjektet er gnr. 11 og bnr. 7 i Oslo kommune. Eiendommen vil bli seksjonert. Eiendommen vil få eiet tomt. 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.

Overtakelse av bolig

##### 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.

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig

Overtakelse av bolig





# Nøkkelopplysninger

Et eksempel på en detaljert plan 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:

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 eiendommen. 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.

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

**Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**
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 overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**Reguleringsplan og rammetillatelse**
Eiendommen utgjør felt A10 og del av A11 i reguleringsplanen S-4110, vedtatt 22.09.2004. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart

Et eksempel på en detaljert plan 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:

ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er regulert til; byggeområde for bolig, forretning, kontorer, offentlig bygninger, allmenntyttig formål, herberge og bevertningssteder.

Rammetillatsen er gitt, se sak på saksinsyn 2020018433.

Eiendommen på hjørne 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.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD**
**Garantibeskrivelse**
Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

**Tilvalg og endringer**
Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Prosjektet er under oppføring, og det er ikke lenger mulighet til å foreta bestillinger fra en tilvalgsliste.

Kjøper har anledning til å bestille endringer mot tillegg i pris. Ønsker om

Et eksempel på en detaljert plan 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:

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 rammetillatsen, 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.

**Avbestillinger**
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 g erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53.

**Salg av kontraktsposisjoner**
Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse 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.

**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.

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 mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

**Tilbud på lånefinansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

# Nøkkelopplysninger

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

#### Lovanvendelse

Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

#### Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha

misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Eiendomsmegler

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Eiendomsmegler

#### OM OPPDRAGET

#### Meglers vederlag

Vederlag betales av selger. Vederlaget er avtalt til kr 50 000,- pr. solgte enhet. Oppgjørshonorar prosjekt kr 7 900,-

Eiendomsmegler

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2025

Eiendomsmegler

#### Ansvarlig megler

Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner Tlf. 988 22 420

Eiendomsmegler

#### Megler 2

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf. 944 33 335

Eiendomsmegler

#### Meglerforetaket

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5 0751 OSLO

Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS Org. nr.: 924 873 396

# Vedtekter (utkast)

Røa X Eierseksjonssameie, org. nr. <organisasjonsnummer>

Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Røa X.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Røa X Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.20xx.

Eierseksjonssameie

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 55 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner for næringsvirksomhet og en næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 11, bnr. 7 i Oslo kommune.

Eierseksjonssameie

Seksjon 1–55	Boligseksjoner (bolig)
Seksjon 56–57	Næringsseksjoner for næringsvirksomhet i nybygg
Seksjon 58	Næringsseksjon i bevart frittliggende hus.
Seksjon 59	Næringsseksjon for parkering

Eierseksjonssameie

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Eierseksjonssameie

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser og uteservering), parkeringsplasser, boder og annet slik som angitt i seksjoneringssoeknaden.

Eierseksjonssameie

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eierseksjonssameie

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

Eierseksjonssameie

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssoeknaden.

Eierseksjonssameie

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/

terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.

Eierseksjonssameie

#### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Eierseksjonssameie

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Eierseksjonssameie

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Eierseksjonssameie

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Eierseksjonssameie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

Eierseksjonssameie

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Eierseksjonssameie

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Eierseksjonssameie

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Eierseksjonssameie

#### 3. eksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

# Vedtekter

1) Bruksenhets vedtekter gjelder for alle leietakerne i Røa X Eierseksjonssameie.
2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjons-eiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

4) Det tillates ikke løse gjenstander eller annet som potensielt kan falle ned fra balkong/terrasse og som kan være til hindrer for sporveisdriften. Det må vises særlig hensyn til løse gjenstander til nært Sporveiens eiendom i sør.

5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varme-pumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boble-bad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av bygningsmyndigheter i Oslo kommune.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har

• nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### 3-2 Enerett til bruk

1)ht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

- Bolig har herunder enerett til bruk av følgende arealer:
- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), boder, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner og tilleggsdel i kjeller.

Næring 56 og 57 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for uteservering, varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Næringsseksjon 58 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- uteareal og egen adkomst.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Næringsseksjonene 56, 57 og 58 har fortrinnsrett til bruk av avfallsrommet med inngang fra Griniveien. Dersom fremtidige krav fra renovasjonsetaten til avfallsfraksjoner e.l. for boligseksjonene medfører at sameiet får behov for å benytte deler av arealet i avfallsrommet for å oppfylle kravene, skal næringsseksjonene akseptere og medvirke til slik felles bruk, såfremt næringsseksjonenes behov fortsatt er ivaretatt

#### 3-3 Ordensregler og dyrehold

1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### 4. Sameiets parkeringsplasser og boder

##### 4-1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet for boligparkering er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 59. Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/40 pr. parkeringsplass. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Røa-X Garasjesameie. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

55 boder er seksjonert som fellesareal og to overskuddsboder samttilleggsdeler til de boligseksjonene som disponerer disse. Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

#### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

1) Parkeringsplass kan bare selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i sameiet.

#### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

#### 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles

• mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader tilknyttet parkeringsarealet

#### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### 4-7 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Røa X Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiet, med mindre garasjesameiet velger sitt eget styre.

#### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

##### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på









# Vedtekter

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

Vedtekter for Røa X

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.

# Vedtekter

De enkelte sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker be-handlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 10

### Styret

Styret i Røa X eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 49 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Røa X eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

## § 11

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Røa X eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

## § 12

### Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## § 13

### Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 14

### Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- eiendomsforsikring,
- kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
- drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
- andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg, g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg, g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

”Røa X eierseksjonssameie” skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet.

Røa X garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Røa X eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## § 15

### Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt Sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

# 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 Bolig AS  
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 på gårdsnummer 11 bruksnummer 7 i Oslo kommune. Selger er eier av eiendommen, Skanska Norge AS er registrert som hjemmelshaver. Eiendommen er regulert i henhold til plan S-4110, vedtatt 22.09.2004. Rammertilatelse er gitt med flere dispensasjoner fra reguleringsplan, se sak på saksinnsyn 202018433.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige

seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. [...].

Til eierseksjonen medfølger:

- Bruksrett til sportsbod i fellesareal iht. vedtekter  
 For seksjoner med markterrasse vil privat uteareal bli tilleggsdel.

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

Prosjektet er planlagt med 56 boligenheter, 3 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 [...]. 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 [...] 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. sameiebudsjett pkt. 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	<u>kr</u>
Kjøpesum	<u>kr</u>

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	<u>kr</u>

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/oppgjørmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 1450 14 34206 med kid: [...]

Eiendommen er formidlet av:

Oslo Vest Eiendomsmegling AS («Megler»)  
Tore Hals Mejdells vei 5  
0751 Oslo  
E-post: roa@nordvikbolig.no  
Organisasjonsnummer: 924 873 396

Oppgjør blir foretatt av:  
Nordvik Oppgjør AS («Oppgjør»)  
Postboks 397 Skøyen  
0213 Oslo  
E-post: oppgjør@nordvikbolig.no  
Organisasjonsnummer: 814449912

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 innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innstående 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 oppgjørmegler i hende senest 5 virkedager før overtagelse.

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

- 1) overtagelse er gjennomført
- 2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- 3) midlertidig brukstillatelse foreligger

## 5 HEFTELSE

Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. vedlegg [...]

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har

# Kjøpekontrakt

Et kjøpekontrakt er en avtale mellom kjøper og selger om overføring av eiendommen. Kjøper og selger kan være fysisk eller juridisk person. Kjøper og selger kan være den samme personen, men det er vanligvis ikke tilfellet. Kjøper og selger kan være den samme firmaet, men det er vanligvis ikke tilfellet. Kjøper og selger kan være den samme personen, men det er vanligvis ikke tilfellet. Kjøper og selger kan være den samme firmaet, men det er vanligvis ikke tilfellet. Kjøper og selger kan være den samme personen, men det er vanligvis ikke tilfellet. Kjøper og selger kan være den samme firmaet, men det er vanligvis ikke tilfellet.

legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameie-forholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbok-utskriften bemerkes særskilt:

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

Det er tinglyst en avtale mellom grunneier og Sporveien om delt ansvar for vedlikehold av støyskjerm mot T-banen.

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 eiendommen. 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 leilighetene i hus C og D vil være i tidsrommet fra 16. februar til 16. mai 2026. Ferdigstillelse av leilighetene i hus A og B vil være i tidsrommet fra 7. april til 7. juli 2026.

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 besiktiges 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 inntrer 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 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. De 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/oppgjørsmegler 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 forsikelse.

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.

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.

# Kjøpekontrakt

Denne artikkelen handler om kjøpekontrakt mellom privatpersoner.

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.

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

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 vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

**15 SELGERS FORBEHOLD**
Selger tar ingen forbehold.

**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 3 næringslokaler og parkeringskjeller. Det gamle huset (nåværende Vækerøveien 201), blir relokert i passasjen vest for bebyggelsen på sameiet eiendom, og utgjør en av næringsseksjonene i sameiet.

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

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 av noen boliger 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.

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 [...].

**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.

**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.

- Bustadoppføringslova
- Kontrakttegning av leiligheten
- Grunnbokutskrift
- Sameiebudsjett
- Situasjonsplan
- Digital boportal – generelle vilkår
- Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
  - Etasjeplaner

# Kjøpekontrakt

- Salgstegninger
- Leveransebeskrivelse
- Nøkkelopplysninger
- 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 Bolig AS .....

.....  
Ved Gro Elisabeth Skahjem  
iht. fullmakt

.....  
Kjøper (e)



SKANSKA

# Røa X utvikles av Skanska Eiendomsutvikling

**Når du åpner døren til ditt nye hjem fra Skanska, har du et solid lag med Norges fremste fagfolk i ryggen. Vi skaper hjem som er gode å bo i hele livet, med varige kvaliteter både inne og ute. Og når du kjøper din neste bolig fra Skanska, så kan du være trygg på at det er vi selv som bygger den.**

Med en av Norges ledende entreprenørvirksomheter i eget hus, tar vi oss av hele byggeprosessen selv – så du alltid vet hvem som gjør jobben. Kjøper du bolig av oss, gjør du avtalen med et tradisjonsrikt selskap med norske røtter helt tilbake til 1906, som i dag har en stor, internasjonal virksomhet i både Europa og USA.

Men akkurat som deg, er vi mest opptatt av det som kommer – og hvordan vi kan gjøre fremtiden bedre for alle. Derfor bygger Skanska også byer og lokalsamfunn som gjør hverdagen tryggere for kommende generasjoner.

Vi bygger nye skoler og sykehus, biblioteker og kontorer. Vi bygger veier, bruer og tunneler som får deg trygt hjem, og vi bygger vannkraften som sikrer oss fornybar energi. Vi forsker og utvikler energieffektive løsninger for fremtidens klimasmarte bygg, og vi deltar aktivt i byutviklingen for å skape stedene der folk møtes og trives.

I hele Skanska finner du 30 000 kollegaer som bygger for et bedre samfunn. Det gir trygghet å være stor og solid, både for oss og for deg som kunde. Men det er de nære relasjonene som er nøkkelen, og vi står alltid klare for å høre hvilke drømmer du har for ditt nye hjem.

## 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

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 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 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 utdrettet virksomhet/servering. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



# Megler



**Joakim Swartling**  
Eiendomsmegler / Partner

Telefon: 988 22 420  
E-post: j.swartling@nordvikbolig.no



**Peter Björklund**  
Eiendomsmegler / Partner

Telefon: 944 33 335  
E-post: p.bjorklund@nordvikbolig.no



Nordvik Bygdøy Allé  
Adresse: Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo  
Telefon: +47 22 04 98 98



SKANSKA

Røa

røa-x.no

