



# Røa X

Sentralt på Røa i Oslo har Skanska ferdigstilt boligprosjektet Røa X som nå står klart til å ta imot sine nye beboere.

**Arve Brekkhus**  
ab@bygg.no

Det var mot slutten av 2023 Skanska Bolig vedtok å sette i gang byggingen av fire boligblokker ved krysset sentralt på Røa, derav prosjektnavnet Røa X. Også på den tiden var det et krevende nyboligmarked, men Skanska bestemte seg for å satse. Utbyggingsarbeidet er det Skanska Norge som har stått for.

## 56 leiligheter

Prosjektet består totalt av 56 leiligheter fordelt på fire blokker,

hver på fem etasjer. I prosjektet er det også en underetasje som går under to av blokkene, med 41 parkeringsplasser, sykkelgarasje, tekniske rom samt boder. I første etasje er det også to næringslokaler, som er leid ut. Den ene delen er leid ut til Godt Brød, mens Nordvik Eiendomsmegling skal flytte inn i det andre lokalet. I prosjektet er det også lagt vekt på et påkostet utomhusområde.

Prosjektet ble ferdigstilt i starten av juni, og de første beboerne har allerede flyttet inn – og flere er på vei. Men i et krevende boligmarked er det også flere enheter som

## FAKTA

**Sted:** Røa, Oslo  
**Prosjekttype:** Leiligheter og næringslokaler  
**Byggherre:** Skanska Bolig  
**Areal:** 9.690 kvadratmeter (BTA)  
**Totalentreprenør:** Skanska Norge  
**Kontraktsum:** 322 millioner kroner ekskl. mva.  
**Arkitekt:** Lund+Slaatto Arkitekter  
**Landskapsarkitekt:** Lark  
**Rådgivere:** RIB: Core Technology | RIAku: Brekke & Strand | RIE: Granitor Electro | RIVA, RIVei, RIE Infra: Rambøll | RIM: WSP | RIG, RIBfy: Skanska Teknikk | Økolog: Asplan Viak  
**Underentreprenører og leverandører:** Blikkenslager: Arth Norderhaug | Gulvstøp: Betongmann | Parkett: Bo Andren | Fuging: Fugemesteren | Utomhus: GOTS | Gulvavretting: Gulvavretting | Glass/alu: H-Fasader | Kjøkken: HTH | Himling: Indunor | Trapper og rekkverk: Innore | Blåseisolering: Isoteks Miljø | Lås: Lexow Låsservice | Vinduer: Lian Vinduer | Tredører: Swedoor | Ståldører: Daloc | Røykluker: Velux | Ventilasjon: LS Solland | Maler: Malermester Dema | Mur og puss: Mjøndalen Mur og Puss | Flis: MPF Entreprenør | Elektro: Granitor Electro | Badekabiner: Parmarine | Sol-skjerming: Vental | Råbygg: Con-Form | Rørlegger: Veas Rør | Kontorfronter, dører: Modulvegger | Sliping betonggulv: Betotec | Branntetting: Mr. Fug | Garasjeporter: Mjøsa Port & Montasje | Riving: AF Decom | Grunnarbeider: Marthinsen & Duvholt | Taksystemer: Lett-Tak | Gulvbelegg, tepper: Vilpro Gulv | Takteking og sedum: HesselbergTak | Betongsaging og kjerneboring: BMO Kjerneboring





Blokkene er på fem etasjer.

ikke er solgt.

– Det gjenstår fortsatt en del ledige enheter, men det meldes om merkbart større interesse nå som prosjektet er ferdigstilt, sier prosjektleder Pål Arne Risstubben i Skanska Norge, forretningsområde bygg.

### Startet i 2023

Arbeidet på tomten startet helt mot slutten av 2023. På området sto det noen gamle boliger og en låve. Disse ble revet. I tillegg er det et lite vernet hus på tomten som ble flyttet i ett løft til et annet om-

råde på Røa mens byggarbeidene pågikk. Dette bygget, som er Røas eldste hus og som ble bygget på 1800-tallet, er nå pusset opp og igjen plassert sentralt på tomten. Dette bygget skal selges og benyttes til næringsvirksomhet.

– Dette var et lite prosjekt i prosjektet, men som gir området noe ekstra, mener prosjektleder Risstubben. Sammen med anleggsleder Michael Henrik Thomsen har han styrt prosjektet frem til ferdigstilling.

Grunnarbeidene startet for fullt i mars 2024.



Det er jobbet mye med parkanlegget med stein og beplanting.

– Det er gjennomført et nokså omfattende arbeid med grunnen, med mye sprengning. Det er en solid grunn, påpeker anleggsleder Thomsen.

Arbeidene med å støpe bunnplaten og kjelleren startet i mai 2024, og ble utført i egenregi av Skanska-ansatte.

Selve råbygget er reist med plattendecker og skallvegger, og er gjennomført i en større underentreprise av Con-Form, og sto ferdig i juni 2025. Ytterveggene er plassbygd, og byggene er kledd med en lys teglstein. Taket er tekket med membran på vanlig måte, og deler av taket har sedumdekke.

Etter at bygget var tett startet de omfattende arbeidene innomhus. Skanska har også utført tømrerarbeidene i egenregi, mens de øvrige oppgavene er gjennomført av underentreprenører.

De første leilighetene ble overlevert i mars 2026, og de siste ble overlevert 10. juni.

– Arbeidet har gått etter planen, og vi ble ferdige til avtalt tid, sier Risstubben.

### Krevende logistikk

Risstubben og Thomsen peker på logistikken i prosjektet som det mest utfordrende i gjennomføringsfasen.

– Tomten ligger sentralt på Røa, med Sørkedalsveien rett ved tomtegrensen, samt Roakrysset like ved. Det er heller ikke langt til t-banen, samt andre naboer, påpeker Thomsen.

Dette medførte at byggeplassen var trang, og de måtte leie fortauet ved Sørkedalsveien av kommunen til inn- og uttransport, og til noe lagring.

– Det mest krevende var transport inn og ut av en trang byggeplass med stor aktivitet. Det måtte dermed planlegges godt for å komme i mål på en god måte. Dette løste seg fint, legger Risstubben til. Det er benyttet to tårnkraner i prosjektet, og det har vært samtidig drift i alle de fire byggene.

– På topp var vi rundt 110 personer på byggeplassen samtidig, sier Thomsen.

### Påkostet prosjekt

Prosjektet har totalt 56 leiligheter, som varierer i størrelse fra 46 til 210 kvadratmeter. Sistnevnte er fremdeles ledig i markedet, og har blant annet privat heisadkomst og to terrasser. Prisen ligger på rundt 55 millioner kroner.

Alle leiligheter har enten balkong, tak- eller markterrasse.

– Det er en god variasjon i ty-

Vi er stolte over å ha realisert prosjektet Røa X

SKANSKA



GULVAVRETTING AS  
TRINNLYD GULVAVRETNING SKUMBETONG

Vi leverer gulv du kan stole på, med kvalitet i hvert eneste lag.

FLYTSPARKLING • TRINNLYD GULV MED VANNBÅREN VARME • SKUMBETONG

www.gulvavrettingas.no

Telefon: 913 68 624 | post@gulvavrettingas.no





Deler av taket har sedumdekke.

pe leiligheter, men de fleste har en størrelse fra 68 kvadratmeter og oppover. Hele prosjektet er gjennomført med en god kvalitet og påkostede løsninger. Det er benyttet en teglsteinfasade som vi mener passer byggene og området godt, sier Risstubben.

Det er vannbåren varme via jordvarme i alle gulv. Prosjektet er sertifisert som Breeam Very Good.

#### Flere tusen planter

Det er også lagt mye ressurser i utomhusområdet. Gårdsrommet er delt i to separate soner der den ene

delen er vendt mot Røa sentrum, og den andre mer tilbaketrukket mot øst.

– Det er jobbet mye med parkanlegget med stein og beplantning, samt ulike sittegrupper. Samlet er det plantet rundt 5.000 planter og busker, sier Risstubben.

Både Risstubben og Thomsen er godt fornøyde med gjennomføringen av prosjektet og samarbeidet med underentreprenørene og leverandørene.

– Byggingen har gått veldig bra, uten store utfordringer. Alt har gått fint, påpeker Risstubben.



Alle leiligheter har enten balkong, tak- eller markterrasse.

HTH Prosjektavdeling AS,  
Norges største kjøkkenprosjektleverandør

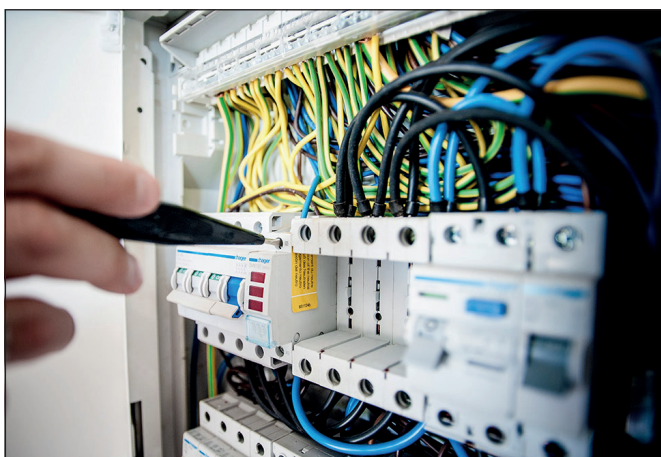


**HTH Prosjektavdeling AS**  
Strømsveien 245, 0668 Oslo  
Tlf. 22 91 40 40 • [www.hth.no](http://www.hth.no)

Råbygget er utført av:



[www.con-form.no](http://www.con-form.no)



Elektroinstallasjonene er utført av Granitor Electro AS. Totalleverandør av tjenester innenfor elektro og byggautomasjon.

**granitor**  
ELECTRO

**Granitor Electro AS**

**Besøksadresse:** Gråterudveien 5, 3036 Drammen

**Sentralbord:** +47 23 89 84 11, **E-post:** [post.electroas@granitor.no](mailto:post.electroas@granitor.no)

**Org nr:** 897 688 182 • **Web:** [www.granitor.no](http://www.granitor.no)



Utsikt fra femte etasje.



Kjøkkenløsningen i den dyreste leiligheten i prosjektet.



Fra ett av badene i prosjektet.

**Mur- og pussarbeider er utført av**

Strandveien 18, 3050 Mjøndalen  
Tlf. 32 87 46 12 - [www.mmpas.no](http://www.mmpas.no)

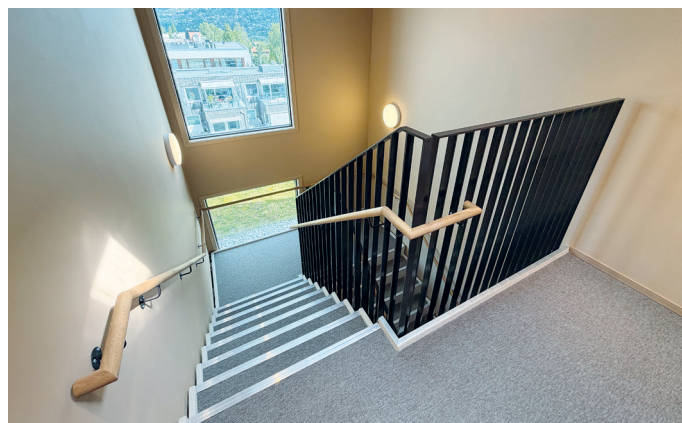
Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB  
Nordens største fasadekonsern.

For informasjon om konsernet besøk [fasadgruppen.se](http://fasadgruppen.se)

Leverandør av  
lettklinker og mørtel  
**bmc-norge.no**

**Mjøndalen**  
**MUR & PUSS**

FASADGRUPPEN



Trappeløp i en av de fire blokkene.

**TAKTEKKING**

Hesselbergtak har levert taktekkning og sedum til tak.

**HELSELBERGTAK**

Innlandet Stor Oslo Vestfold

[hesselbergtak.no](http://hesselbergtak.no)

**Lian**

-vinduer til prosjektmarkedet-

[www.lian.no](http://www.lian.no)