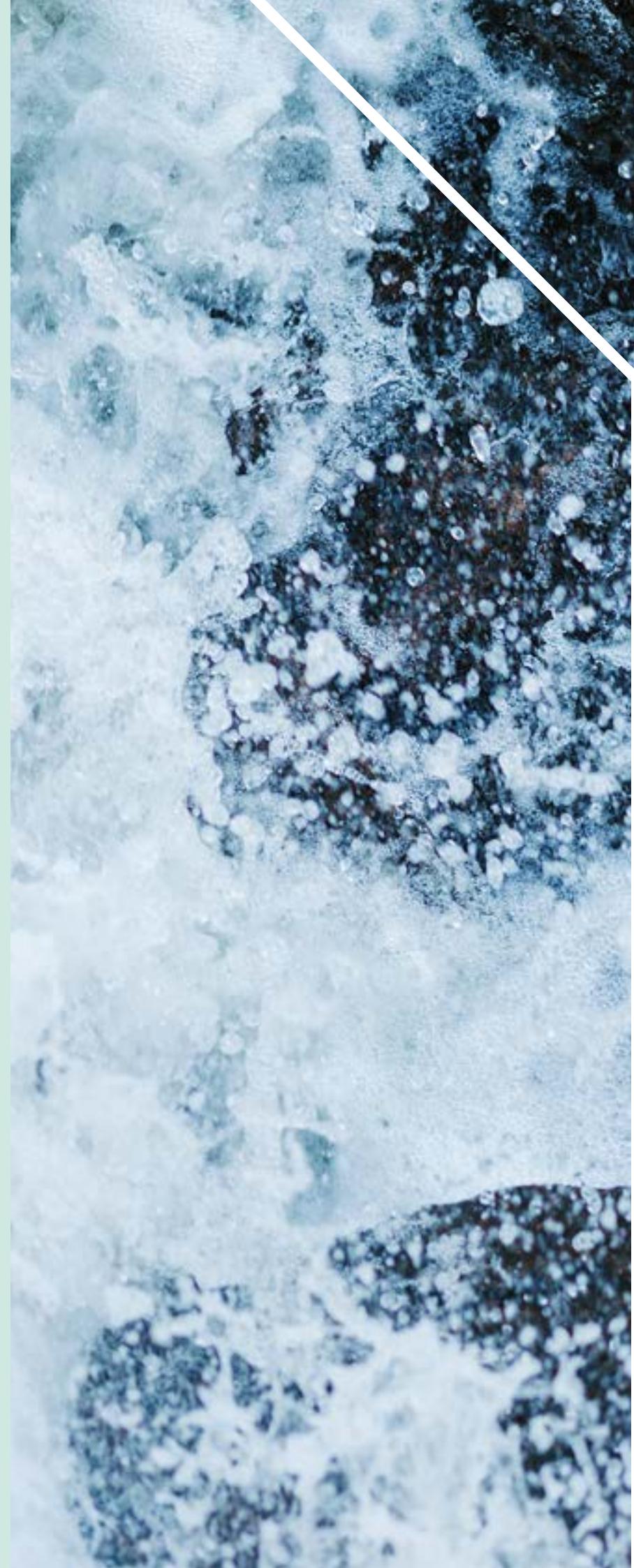




TRINN 2 - FRYSJALIA BORETTSLAG

Stille og rolig, med  
gode solforhold.  
Salgstrinn 2 er boligene  
nærmest marka.



Bo ved begynnelsen av	s. 4
Velkommen til Frysjaparken	s. 7
Din enkle hverdag	s. 8
Ditt hyggelige nabolag	s. 9
Markapassasjen	s. 12
Fire møter ved elva	s. 14
En ny start på Frysja	s. 16
På tur i Nordmarka	s. 18
Slik lykkes du med din parsellhage	s. 20
Arkitektene om prosjektet	s. 24
Ditt nye kvalitetshjem	s. 26
Ditt nye kjøkken	s. 28
Interiørtips og idéer	s. 30
2-roms leilighetene	s. 41
3-roms leilighetene	s. 55
4- og 5-roms leilighetene	s. 75
Toppleilighetene	s. 91
Etasjeplaner	s. 94
Utomhusplan, uteområdene	s. 102
Utomhusplan, takterrassene	s. 106
Smart å bo i borettslag	s. 110
Ni grunner til å kjøpe ny bolig	s. 112
Finansiering i OBOS-banken	s. 113
Romskjema	s. 114
Leveransebeskrivelse	s. 122
Salgsoppgave	s. 126
En trygg utvikler og en aktiv eier	s. 134
Generell informasjon	s. 137
Kontaktinformasjon	s. 138



# Bo ved begynnelsen av



## MARKA

Det er markas skogkledde åser og mange aktivitets-tilbud som gjør den så tiltrekkelige. Nordmarka er din nye nabo og Oslos eget rekreasjonsområde.

## ELVEN

Akerselva renner som en brusende åre gjennom Oslo. Ta deg en tur langs elvas historiske bredder, og utforsk byen din!

## OG BYEN

Med kort vei til marka og elven, ligger Frysjaparken fortsatt i byen. Her starter bypulsen, hvorfor ikke ta med en kaffe på vei ned til sentrum.







- 1 Frysjaparken trinn 2
- 2 Nærmeste bussholdeplass, Frysja
- 3 Stilla, badeplass
- 4 Servicetilbud
- 5 Akerselva
- 6 Fremtidig skole
- 7 Fremtidig bussholdeplass
- 8 Bussholdeplass, Frysjaveien 1
- 9 Fremtidig barnehage
- 10 Bussholdeplass, Brekke

#### TRANSPORT

Kjelsås togstasjon	550 m
Tåsen T-banestasjon	1.8 km
Kjelsåsalléen	
trikkholdeplass	850 m
Frysja bussholdeplass	200 m

#### SPORT

Engebråten Idrettshall	900 m
Akerselva miljøpark	1.3 km
Stadion Fysio/Treningss.	500 m
Lysløype nr 603	200 m

#### VARER OG TJENESTER

Rema 1000 Kjelsås	500 m
Vitusapotek Kjelsås	500 m
Brekkehagen Kiosk	1 km

#### SKOLER OG BARNEHAGER

Kjelsås skole 1-7	1 km
Engebråten skole 8-10	900 m
Stilla bhg 1-6 år	700 m
Engebråten bhg 1-6 år	800 m
Kjelsås (skole) bhg 1-6 år	1 km

#### KULTURTLBUD

Teknisk museum	600 m
Frysja kunstsenter	550 m

# Velkommen til Frysjaparken

likhet med mange andre industriområder langs Akerselva skal også Frysja forvandles til et moderne nabolag. I Frysjaparken blir det ca. 900 boliger, kaféer, butikker, skole, park, torg, barnehage og andre urbane kvaliteter. Beliggenheten i overgangen mellom marka og byen er unik, og gjør dette til et helt spesielt sted å bo.

Vi har lagt stor vekt på moderne arkitektur og et bymessig bomiljø der du kan snøre på deg turskoene, kjøpe en «kaffe to go» og trække rett inn i Nordmarka.

Navnet «Frysja» kommer fra ordet «fruse», og er et gammelt navn for Akerselva som inrammer Frysjaparkens østre side.

Frysjaparken tilbyr et liv i nærheten av naturen – selv om du bor i byen!





# Din enkle hverdag

**F**rysjaparken ligger sentralt til med gode service- og kollektivtilbud. Busstoppet «Frysja» er tilnærmet rett utenfor døren, og buss nummer 54 kommer fra Kjelsås stasjon og tar deg rett til Aker Brygge. Andre busser går i retning Majorstuen, Ellingsrudåsen, Lørenskog og Kjelsås. I tillegg er det kort vei til Kjelsås togstasjon, som tar deg til Oslo S, hvor du igjen har gode forbindelser til resten av Østlandsområdet og Oslo Lufthavn Gardermoen.

Frysjaparken ligger i et levende område med gode aktivitets- og kulturtilbud. Her finner du både trenings-senter, matvarebutikk og spisesteder. I Frysjaparken skal det bygges en barnehage med seks avdelinger, samt at det planlegges en stor matbutikk. Her vil du få alt du trenger for en enkel hverdag!

**TOG** L3 og R30 fra Kjelsås stasjon

**BUSS** Nr 54 Kjelsås - Aker brygge

Nr 25 Lørenskog stasjon - Majorstuen

**TRIKK** Nr 11 og 12 Kjelsås - Majorstuen



# Ditt hyggelige nabolag

## TEKNISK MUSEUM

ligger rett ved Frysjaparken. Museet er kjent for innovative utstillinger om industri, vitenskap, teknologi og medisin.

## FRYSJA KUNSTSENTER

ligger vakkert til vis-à-vis Teknisk museum i O. Mustad og Søns gamle fabrikkbygninger. Kunstnerfelleskapet som holder til her arrangerer åpne atelierer, og holder kurs for deg som vil lære.

## SKJERVEN GÅRD

ligger idyllisk til ved Maridalsvannet. Her er det mye å finne på. Gården tilbyr blant annet ridning, lefse- og flatbrødkurs og har årlige julemarkeder.

## BREKKEDAMMEN «STILLA»

er Akerselvas flotte badeplass. Du kan sitte på både sva-berg og gressletter, og bade i det klare og deilige vannet fra Maridalselva.

## FISKEPLASS

Akerselva kryr av fisk. Både ørret og laks går opp elva for å gyte. Langs Akerselva ligger det mange fiskeplasser, og fra Frysjaparken er det en kort tur til elvebredden når du ønsker å kaste ut snøret.











# Markapassasjen

**D**et urbane preget i Frysjaparken sikres av et spennende spill i arkitekturen. Kaféer og butikker i handlegaten gir beboerne bymessige kvaliteter som gjør hverdagen enkel og funksjonell, samtidig trekkes naturen inn på tvers mellom boligene. I tillegg til grønne gårdsrom får marka en tydelig plass – også inne i Frysjaparken! Langsmed trinn 1 og trinn 2 går et grøntdrag med trær, busker og gress som vanligvis er en velkjent del av Nordmarkas miljø. Nordmarkas naturlige frodighet får en sammenhengende passasje helt ned til Akerselva, noe beboere og besøkende kan nyte godt av på flere måter. Ta en pust i bakken på en av de solide trebenkene eller kos deg med en god bok på de romslige liggebenkene under trærne. Markapassasjen blir et sted hvor du kan senke skuldrene, glede deg over den frodige naturen og få med deg det yrende fuglelivet på veien hjem til leiligheten din. En liten bekk sildrer gjennom området og ligger stedvis under stien som svinger seg nedover. Markapassasjen vil gi barna en naturlig plass for fri lek i en forlengelse av skogen – og med kort avstand fra hjemmet.



Frysjaparken blir urbant og grønt - det beste fra to verdener!





# Fire møter ved Akerselva

Frysja er et attraktivt turområde for mange Oslo-beboere. Vi møtte Astrid, Marianne, Lin Anett og Nils en onsdagskveld i juni.

**1** Hva er spesielt med Frysja?  
- Det er nært sentrum, samtidig som det er nært marka som jeg er veldig glad i. I tillegg får jeg en ro over meg hver gang jeg går inn i Frysja-området – det er en helt egen stemning. Jeg gleder meg til å fortsette å gå tur her med barnevognen! *Astrid Harper Hustoft*

**2** Hva liker du best med å bo her?  
- Det er vanskelig for meg å svare på. Jeg har bodd her i 70 år og kan ikke tenke meg noe annet sted å bo. Må jeg svare noe er det nok alle de flotte turområdene! Det er flott at de bygger boliger istedenfor industri, det er den typen av fortetting vi burde ha! *Nils Grønntun*



**3** Hva er det som er fint med å bo her?  
- Nærheten til marka! Det er helt fantastisk å kunne ta på seg skiene ved garasjen og gå rett inn i marka. *Lin Anett Haugslund*

**4** Hva gjør du på Frysja i dag?  
- Jeg går tur med hunden. Det er et fint sted å gå tur, i tillegg er det fint for hunden siden hun er så glad i å bade. Hun kan bare gå ned til vannet når hun vil avkjøle seg. *Marianne Hvittberg.*







# En ny start på Frysja

## FRYSJAPARKENS BOOT CAMP

3 RUNDER

SPENSTHOPP  
20 rep

PLANKEN  
2 min

GÅENDE UTFALL  
2 min

PUSH UPS  
25 rep

SKRÅ SIT UPS  
50 rep

RYGGHEV  
25 rep

**N**aturen demper stress, og har god effekt på mental helse. Frysjaparkens nærhet til Nordmarka og Maridalsvannet gir en god forutsetning for å leve sunt i byen året rundt. Her er det bare fantasien som setter grenser! Ta styrketreningen ute, eller finn den

perfekte motbakken for bakketrening. Fra parkeringsplassen på Brekke har du hele nettverket av skiløyper som venter på deg i marka. På østsiden av Maridalsvannet ligger Lillomarka med sine idylliske markastier og stuer. Vil du oppleve marka fra en annen side er det mulig å stå på skøyter på et av markas mange vann. Nordmarka skogsmaraton arrangeres årlig, og tilbyr halv- og helmaraton. Vil du heller ta sykkelen kan du følge merkede løyper, eller selv velge veien gjennom terrenget. Området rundt Maridalsvannet er populært for rulleski, og runden rundt vannet er akkurat passe utfordrende for enhver mosjonist. På Stilla er det sandvolleyballbane på sommerstid. Ønsker du å kombinere treningsturen med litt sight-seeing, er en gåtur langs Akerselva fra nord til sør en passe utfordrende, vakker og kulturell tur gjennom Oslos historie.



## SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Vi legger til rette for et aktivt liv. Som beboer i Frysjaparken får du tilgang til en 53 kvm stor smørebod og sykkelverksted. Her kan du reparere, pumpe dekk, vaske sykkelen og legge den optimale smøringen på skiene for best gli i Nordmarka!



### IDRETTSKLUBBER OG TRENINGSSENTER I NÆROMRÅDET

**Aktivum treningssenter** – dansekurs for barn og ungdom, Pilates, Aerobic, spinning m.m.

**Heile deg HOPPLA** – utendørs gruppetrening i Kjelsås- og Frysjaområdet

**Kjelsås yoga**

**Tiger karateklubb**

**Nydalen skiklubb**

**Korsvoll I.L.** – fotball, håndball, innebandy, kampsport m.m.

**Kjelsås I.L.** – Kjelsåsmyra kunstgressbane

**Costum golfsenter** – simulatorgolf







# På tur i Nordmarka

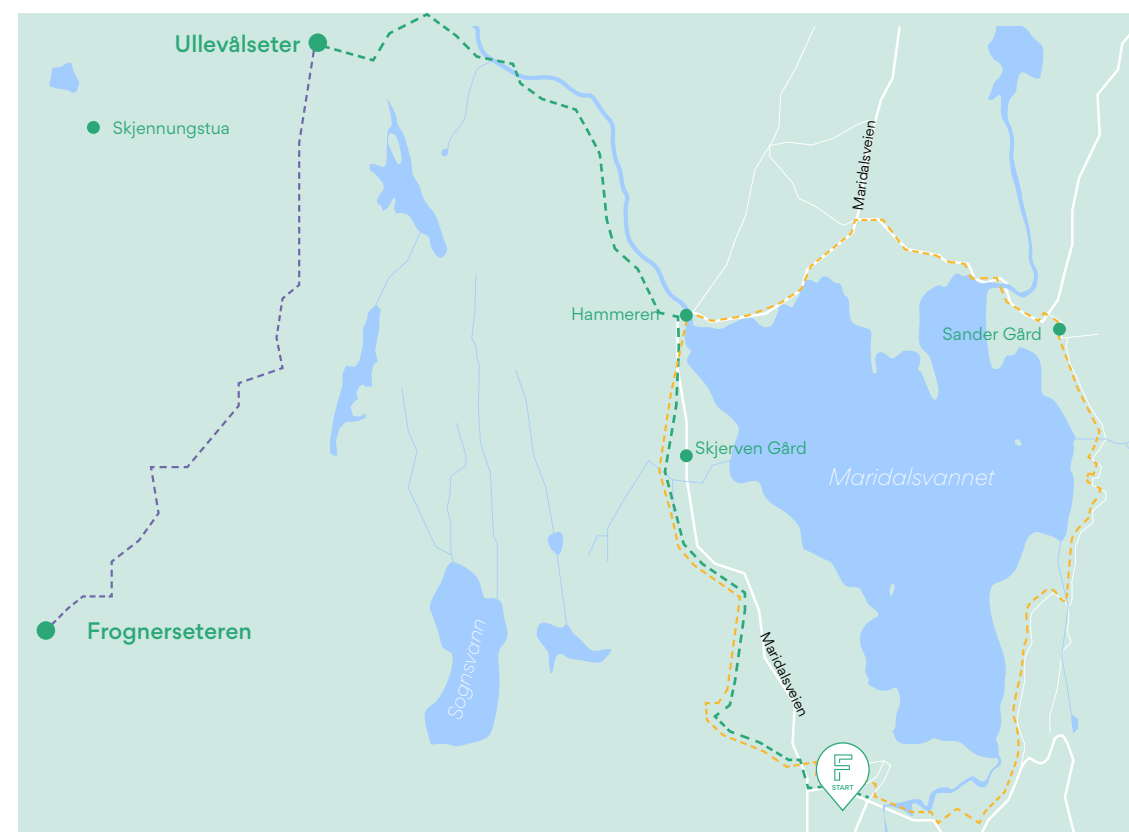
**N**ordmarka byr på sanselige turmuligheter gjennom alle årstider. Turistforeningen har flere ubetjente og betjente hytter det er enkelt å benytte seg av, og alt er tilrettelagt for å nyte et lite stykke villmark. Velger du ski, sykkel, kano eller beina – Nordmarka kan utforskes på alle vis.

**SETERTUREN** -----  
 Nord for Frysjaparken ligger Ullevålseter, et av Nordmarkas største knutepunkter for turveier og skiløyper. Fra Frysjaparken kan du gå (ca. 1,5 time) eller sykle (ca. 40 min) de drøye 8 km til seteren. Her er det åpen kafé i solveggen.

**VIDERE TIL SETERS** -----  
 Dette er en tur for den spreke! Fra Ullevålseter kan du fortsette 4,5 km i variert terreng nedover mot Frognerseteren. Her venter en fantastisk utsikt du kan nyte med medbrakt niste eller på kaféen som er åpen hver dag hele året.

**RUNDTUREN** -----  
 Den 13 km lange sykelturen rundt Maridalsvannet gir fantastisk utsikt over innsjøen og naturlandskapet. Ønsker du å gjøre turen litt lengre kan du ta en avstikker opp Sanderåsen. Ikke glem å stoppe opp for å nyte panoramautsikten ved utløpet til Akerselva!

Flere tips til markaturer: [skiforeningen.no/marka/turer](http://skiforeningen.no/marka/turer)



## DYRENE I NORDMARKA

Lek med barna/barnebarna

- Elg
- Rådyr
- Rype
- Gaupe
- Maur
- Hare
- Ravn
- Ugle
- Mus
- Hakkespett
- Rev
- Mår
- Kråke
- Gråspurv

\* For hvert 5. dyr får du en is







## Slik lykkes du med din parsellhage

### TIPS FRA JON IVAR

- ✓ Begynn forsiktig og prøv deg frem. En vanlig feil mange gjør, er å starte altfor stort og glemme at også en liten parsell krever stell.
- ✓ Dyrk det som kan høstes ofte, så får du glede av det hele sommeren.
- ✓ Den beste jorden er porøs og luftig. Er det for mye leire er det vanskelig for røttene å trenge igjennom. Bruk gjerne leca-kuler i bunnen.
- ✓ Gulrøtter, salat, sukkererter, reddiker og urteplanter er bra å starte med.
- ✓ Ikke vær redd for å spørre naboen om hjelp med vanning – om du drar på ferie.
- ✓ Søk råd hos de som har litt erfaring.



**P**å Skjerven gård i Maridalen, ikke langt unna Frysjaparken, bor bonden Jon Ivar Bakke sammen med ektefellen Tori. Siden 1931 har familien drevet gården, og i dag er Skjerven et tradisjonelt gårdsbruk med kornproduksjon og dyr.

Til deg som drømmer om å bli en ekte bybonde serverer vi her Jon Ivars beste tips for å lykkes med parsellhagen.

«Er du nybegynner og ønsker deg en kjøkkenhage synes jeg du skal starte å dyrke vekster med store frø, de er enklest å lykkes med. Reddiker og sukkererter er eksempel på vekster som har store frø. Og så smaker de veldig godt!»

For en parsellhage vil Jon Ivar anbefale å satse på salater!

«Salat vokser fort og kan dyrkes på nytt etter ca. 14 dager, så har du stadig kortreist salat til alle sammenhenger hele sommeren!»

Les flere tips fra Jon Ivar.



### IKKE KAST RESTENE

Legg en tynn skive kuttet tomat under én cm jord og la den vokse seg til en stor og frodig tomatplante. Du kan også bruke paprika- og chilifrø fra grønnsakene du kjøper i butikken. Frø dem gjerne inne tidlig på våren og la dem stå og spire i vinduskarmen. Når de varme vårdagene kommer kan du plante dem ute, og slik får du raskt overflod av selvdyrkede og saftige tomater, sprø chili og paprika.









# Arkitektene om prosjektet

Industriområdet fremstår i dag som en lukket «øy» i byen, og potensialet for ny byutvikling er stort.

Frysjaparken etablerer gode forbindelser med allmenn tilgjengelighet og sammenheng i uterom. Slik åpnes industriområdet opp mot omgivelsene og integreres i den store «byveven».

Vår visjon for Frysjaparken er å skape et nytt urbant møtested og attraktivt boligområde nær marka, med moderne arkitektur og byrom av høy kvalitet, variert bomiljø og bærekraftige løsninger, hvor flest mulig skal få nytte å kunne ta på seg skiene rett utenfor stuedøren og ta turen inn i Oslomarka.

## Funksjonsblanding

Den gode, opplevelsesrike byen er flerfunksjonell og har en bymessig intensitet og tilbud. Frysjaområdet er i hovedsak et boligutviklingsområde, men vil ha mulighet for etablering av lokale servicefunksjoner mot de viktigste gate- og byrommene. Dette vil tilføre nærområdet flere møtesteder med urbane kvaliteter.

På bilde:  
Tonje Løvdahl  
Charlie Marsden  
Timea Nicolaisen  
Martin Vaagland



## Variasjon i arkitektur og uterom

Planens fremste utformingsprinsipp handler om å lage en tydelig byromstruktur og innføre variasjon i bebyggelse og uterom. Hvert kvartal er sammensatt av flere separate bygg. De ulike byggene varierer i volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Hensikten er at ny bebyggelse skal tilføre området identitet og opplevelsesrikhet. Variasjonen i høyder skaper bedre dagslys og solforhold, og bidrar til bedre tilpasning til omkringliggende boligområder.

Grepet bryter skalaen på prosjektet ned og skaper et variert uteromsforløp med sekvenser av ulike steder. Dette har stor betydning for opplevelsen av området. At ingen byrom eller gateløp er like, gjør det lett å gjenkjenne ulike steder og orientere seg i området.

Alle leilighetene er lyse og funksjonelle, og har private utearealer i form av balkong, markterrasse eller takhage. I tillegg kommer grønne fellesarealer i gårdsrom og solrike takterrasser med utsikt, noe som gir alle beboere tilgang til forskjellige typer uterom tilpasset ulike aktiviteter og bruk.

[Martin Vaagland - Arkitekt m.arch., A-lab](#)

## INFO

a-lab.no  
+47 22 12 22 63  
office@a-lab.no





# Ditt nye kvalitetshjem

Leilighetene får et nordisk og minimalistisk preg, med rene linjer og et moderne uttrykk. I leiligheten er det valgt tidløs enstavs-parkett i eik og et stilrent merkevarekjøkken av god kvalitet. Soverommene er lune og tilbaketrukkne, og leilighetenes gode planløsning gir store muligheter for oppbevaringsplass. Badet er flislagt på vegger og gulv.

Alle Frysjaparkens leiligheter får balkong eller markterrasse, med utelampe og mulighet for varme, slik at du kan sitte ute selv på kjølige dager. Med skyvedør ut til balkong, får leilighetene et åpent og luftig preg. På taket blir det felles takterrasse, med parsellhager og flott utsikt over området og byen. Her kan du dyrke egne planter og grønnsaker, og nyte selvdyrket mat midt i byen.



## FRYSJAPARKENS KVALITETER

- ✓ 2,60 m takhøyde
- ✓ 1-stavs eikeparkett
- ✓ Integreerte hvitevarer
- ✓ Skyvedører til balkong/terrasse
- ✓ Rene linjer og moderne uttrykk
- ✓ Stilrent HTH-kjøkken (eller tilsvarende)
- ✓ Smarte planløsninger
- ✓ Takterrasse
- ✓ Skyvedører mellom rommene (i et utvalg av leilighetene)
- ✓ Flere tilvalg er mulig



# Ditt nye kjøkken

**E**t skandinavisk kjøkken med tidløst og klassisk uttrykk vil vente på deg i din nye leilighet. Kjøkkenet blir like flott som det er funksjonelt, med god oppbevaringsplass, integrerte hvitevarer, underlimt vask og en benkeplate der du får god plass til å tilberede dagens måltider. I et kjøkken er holdbarhet og soliditet viktige faktorer, derfor vil leilighetene i Frysja-parken leveres med et kvalitetskjøkken fra HTH, Sigdal, Norema eller tilsvarende leverandør. Du gir enkelt kjøkkenet ditt et personlig uttrykk ved tilvalg av benkeplate, fliser, fronter eller farger – alt etter egen smak og stilpreferanser.

## FLOTT OG FUNKSJONELT KJØKKEN

- Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende
- HTH, Sigdal, Norema eller tilsvarende
- LED-lys i overskap
- Ovn i børstet stål
- Svart induksjonstopp
- Benkeplate i mørk laminat
- Underlimt vask

Illustrasjonsbilde modell HAVANNA av HTH. Dette er ikke standardleveranse.



## SMART MULIGHET

Som et tilvalg på kjøkkenet kan et skap som åpnes i nitti grader og konverteres til bord, bestilles som endring.





# Interiørtips og idéer

Interiørarkitekt Åshild Engeseths 5 beste tips for å skape et herlig hjem i en nybygd leilighet.

**1 La alt ha sin egen plass**  
Hemmeligheten bak et vakkert hjem heter... oppbevaring! Med god plass for lagring har alt du eier en egen plass, selv småtingene. Benytt gjerne møbler med integrert oppbevaringsplass, for eksempel sittebenker med skuffer eller hyller under. Veggmonterte hyller gir en mer åpen og luftig løsning enn store møbler plassert på gulvet.

**2 Velg møbler med stil og funksjon**  
Hva skal rommet brukes til og hvem skal benytte det? Svarene på disse spørsmålene legger grunnsteinen for valget av møbler. I en leilighet er det fint å velge nette møbler, men vær oppmerksom på at mange små møbler også kan gi et rotete og urolig inntrykk. Velg en stor sofa som gir rommet et visuelt fundament – med lette stoler og bord til. Plassér gjerne sofaen inntil veggen slik at den åpner opp mot rommet, aktiviteten og til utsikten.

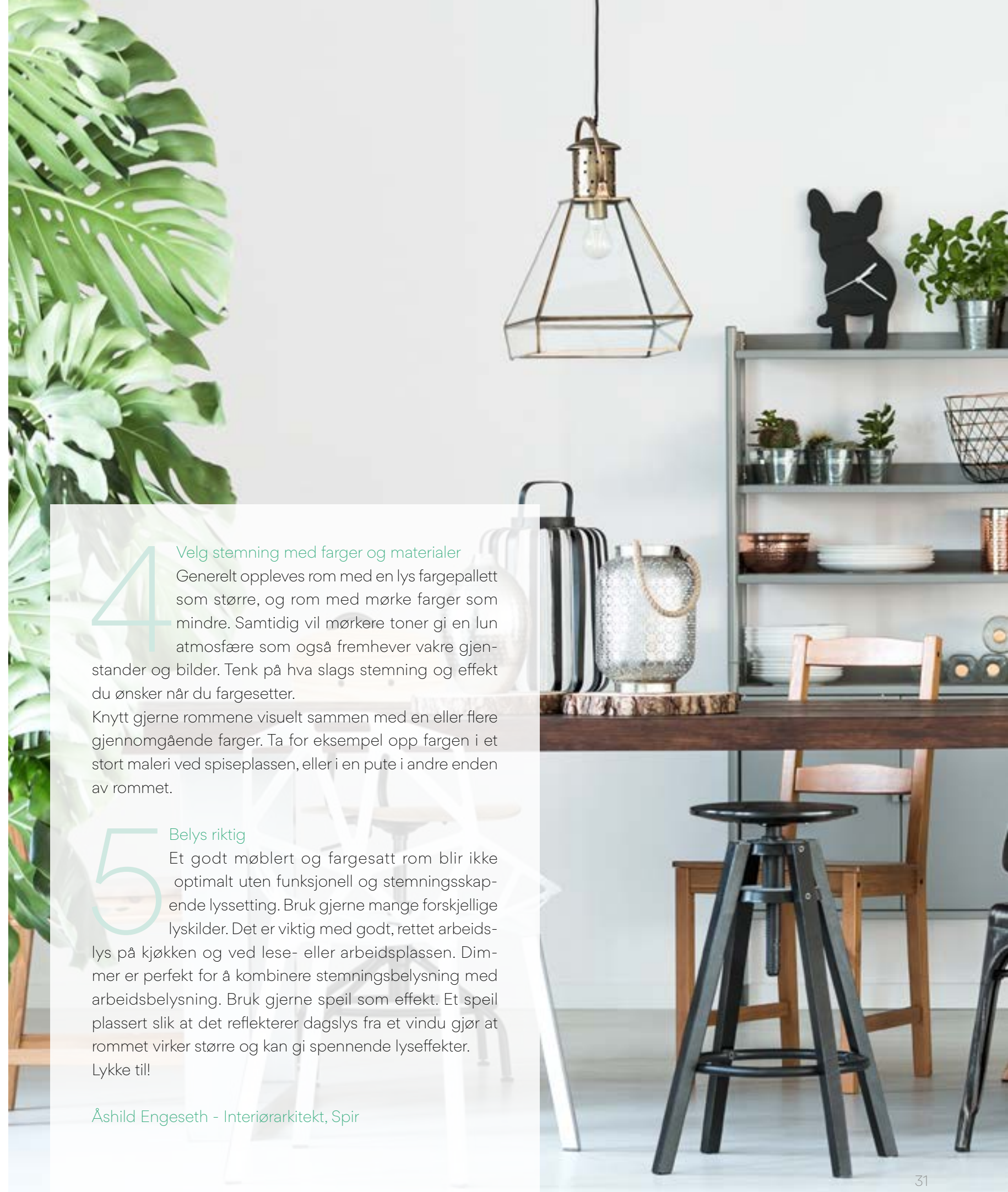
**3 La favorittene stå framme**  
Velg gjerne ut noen få gjenstander som har spesiell personlig verdi for deg og gi dem fokus, enten ved omramming ved hjelp av farge eller fremhev dem med rettet lys.

**4 Velg stemning med farger og materialer**  
Generelt oppleves rom med en lys fargepalett som større, og rom med mørke farger som mindre. Samtidig vil mørkere toner gi en lun atmosfære som også fremhever vakre gjenstander og bilder. Tenk på hva slags stemning og effekt du ønsker når du fargesetter.

Knytt gjerne rommene visuelt sammen med en eller flere gjennomgående farger. Ta for eksempel opp fargen i et stort maleri ved spiseplassen, eller i en pute i andre enden av rommet.

**5 Belys riktig**  
Et godt møblert og fargesatt rom blir ikke optimalt uten funksjonell og stemningsskapende lyssetting. Bruk gjerne mange forskjellige lyskilder. Det er viktig med godt, rettet arbeidslys på kjøkken og ved lese- eller arbeidsplassen. Dimmer er perfekt for å kombinere stemningsbelysning med arbeidsbelysning. Bruk gjerne speil som effekt. Et speil plassert slik at det reflekterer dagslys fra et vindu gjør at rommet virker større og kan gi spennende lyseffekter. Lykke til!

Åshild Engeseth - Interiørarkitekt, Spir





Se VR-visning fra lignende leilighet på [obos.no/frysjaparken](https://obos.no/frysjaparken)



















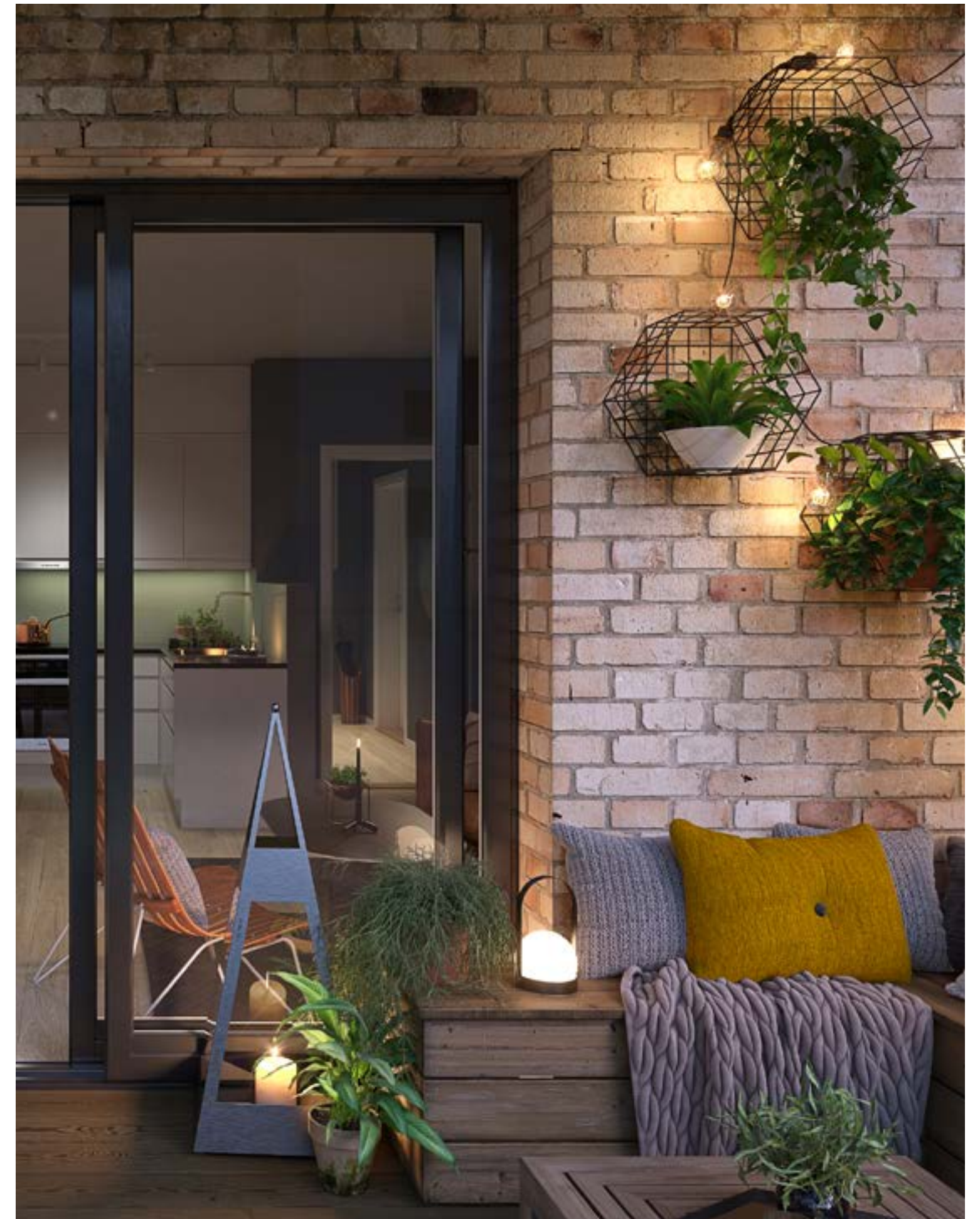
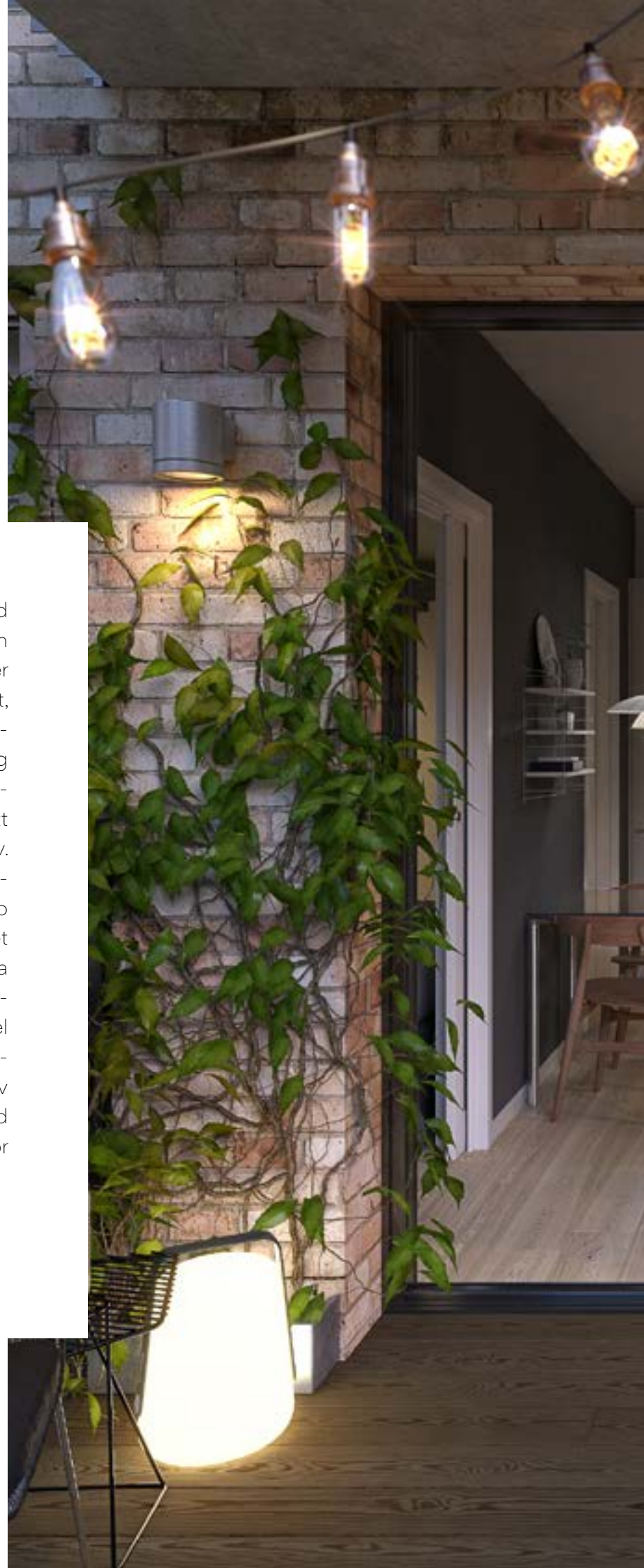
2-ROMS





# Delikate og effektive 2-roms

**T**oromsleilighetene har ett soverom, bad og åpen planløsning mellom kjøkken og stue. Det gir effektive kvadratmeter hvor du inspireres til å skape ditt eget, lune rede. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer. Med romslig gang får du plass til god oppbevaring. Gulvet blir enstavs hvitlasert eikeparkett og på badet blir det keramiske fliser på vegg og gulv. Her får du også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mange av leilighetene har et lunt soverom med to skyvedørsinnnganger fra stuen, dette gjør soverommet mer tilgjengelig og gir større plass til møbler i stuen. Fra soverom eller gang får du tilgang til bod med mye oppbevaringsplass som også kan innredes til for eksempel walk-in-closet. Skyvedører fra stuen til balkong eller terrasse vil gi leiligheten et lyst preg og maksimal bruksflate av balkongen. Alle leilighetene får balkong eller terrasse med tilhørende lampe, og dobbel stikkontakt med kapasitet for terrassevarme. Her kan du nyte morgenkaffen ute – året rundt.





# 2-roms

LEILIGHET

324

ETASJE

3

ROM

2

AREAL BRA

59 KVM

P-ROM

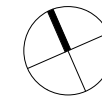
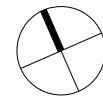
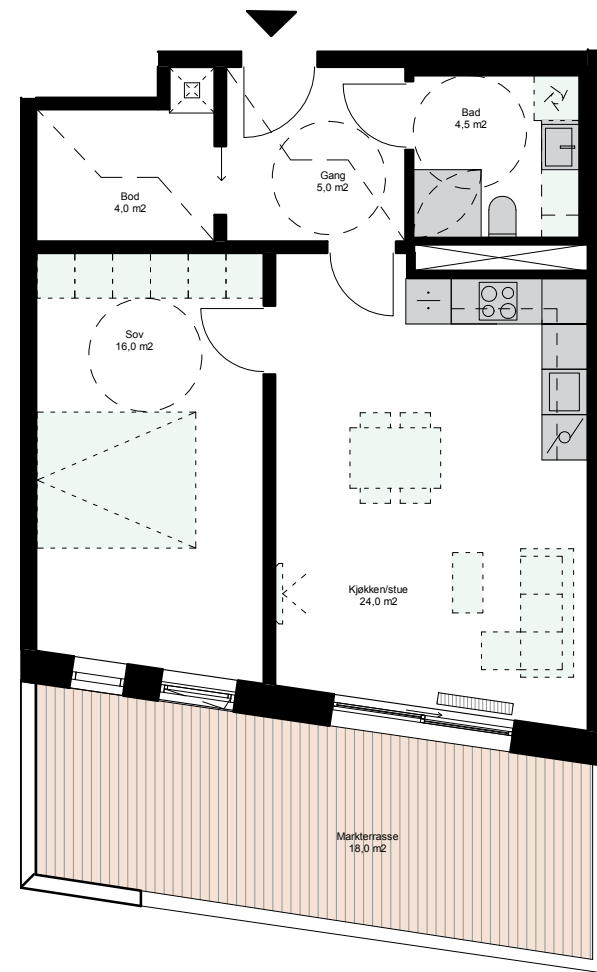
52,5 KVM

TERRASSE

18 KVM

HUS

3



# 2-roms

LEILIGHET

424, 524, 612, 704

ETASJE

4, 5, 6 og 7

ROM

2

AREAL BRA

59 KVM

P-ROM

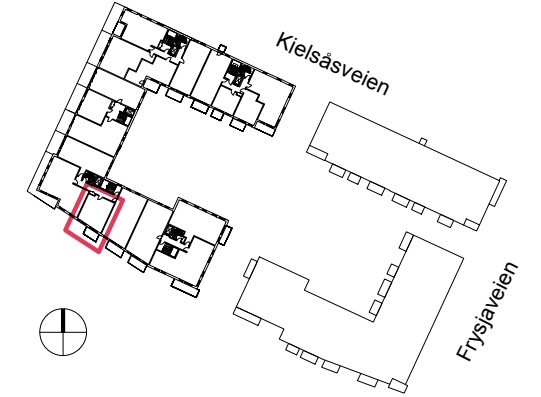
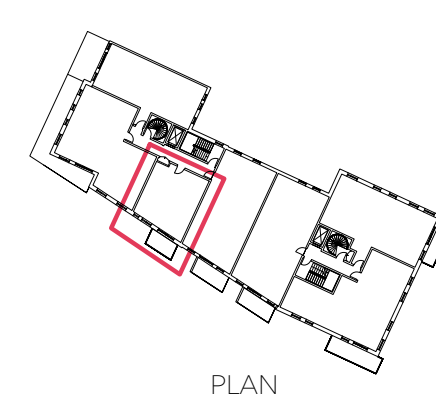
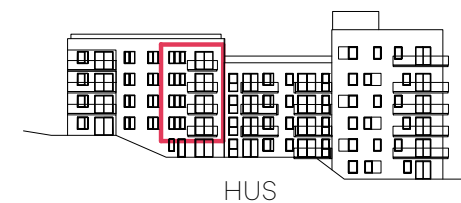
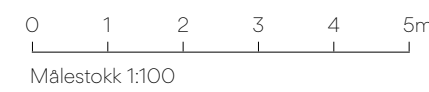
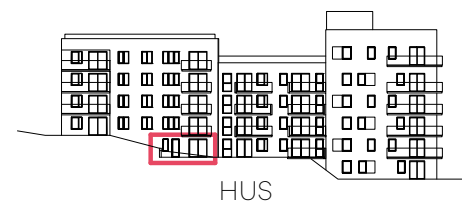
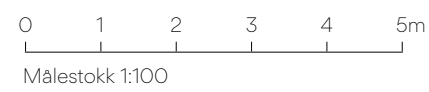
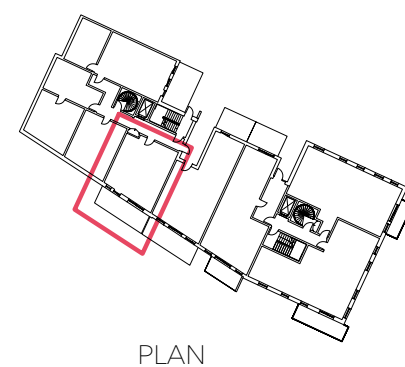
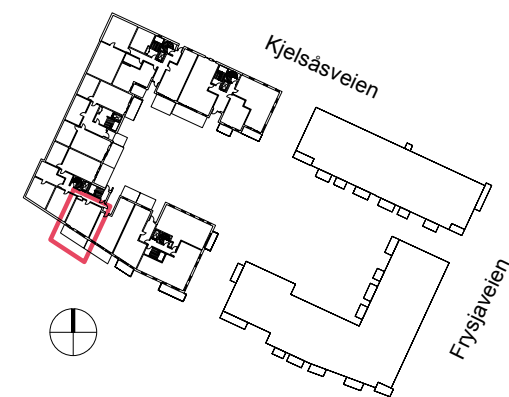
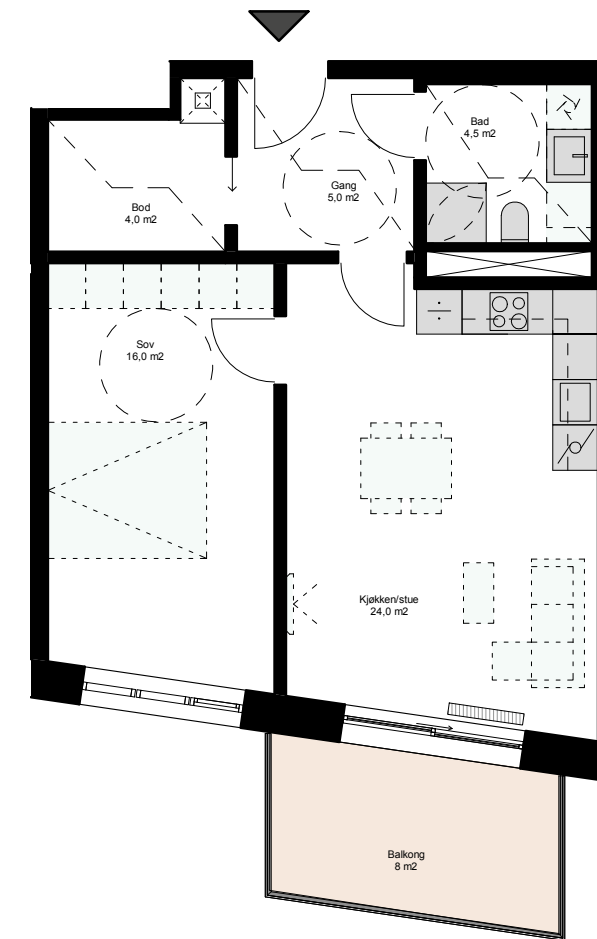
52,5 KVM

BALKONG

8 KVM

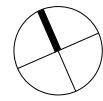
HUS

3





# 2-roms



LEILIGHET  
325

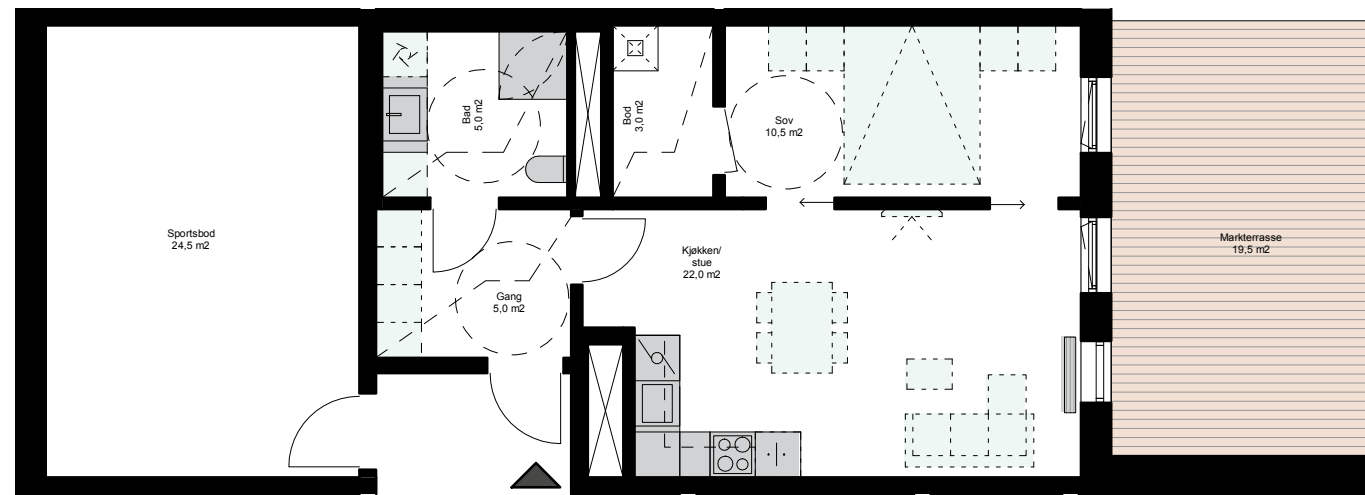
ETASJE  
3

ROM  
2

AREAL BRA  
50 KVM

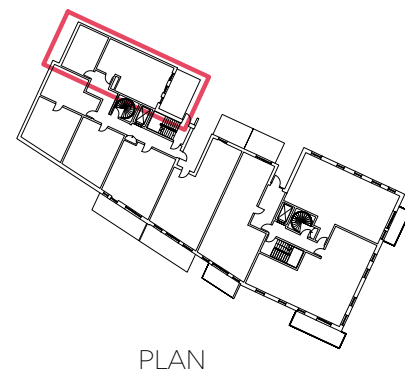
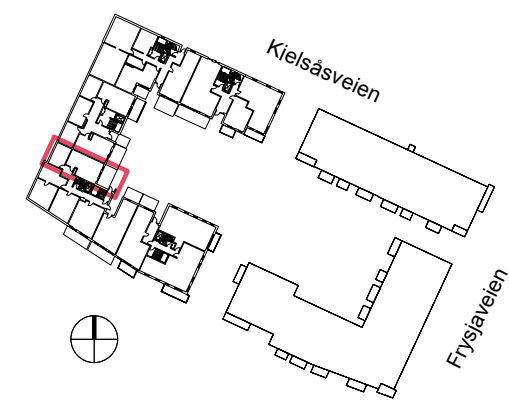
P-ROM  
45 KVM

TERRASSE  
19,5 KVM

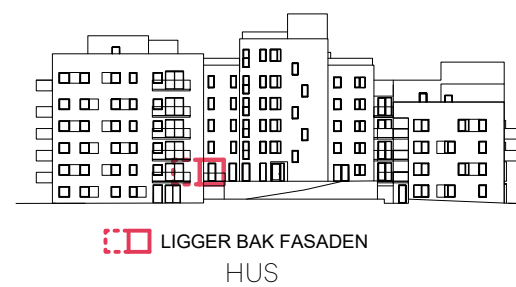


SPORTSBOD  
24,5 KVM

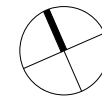
HUS  
3



0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



# 2-roms



LEILIGHET  
326

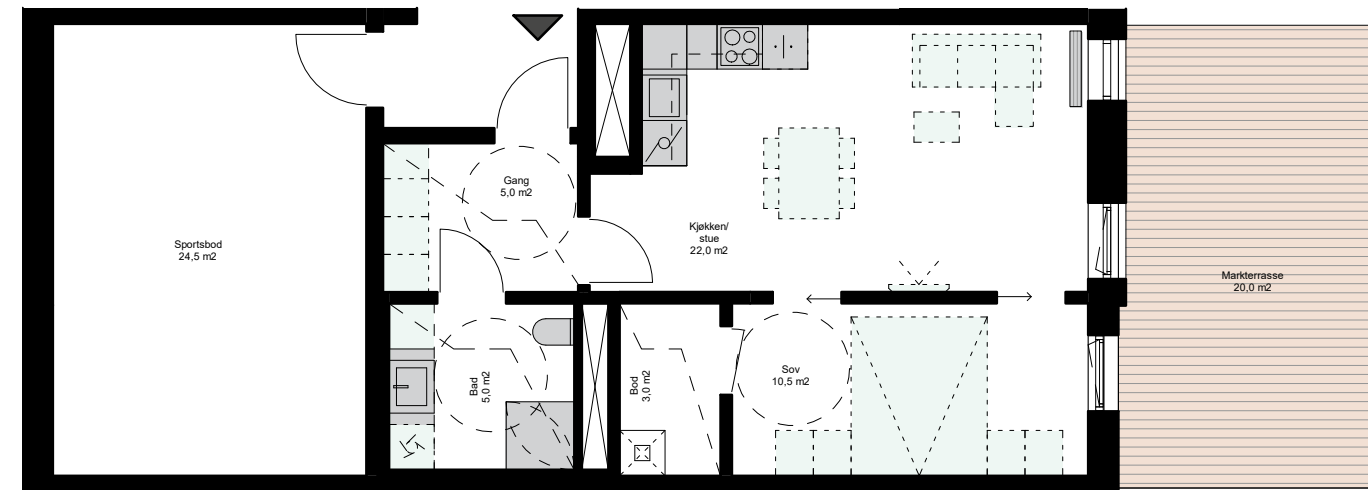
ETASJE  
3

ROM  
2

AREAL BRA  
50 KVM

P-ROM  
45 KVM

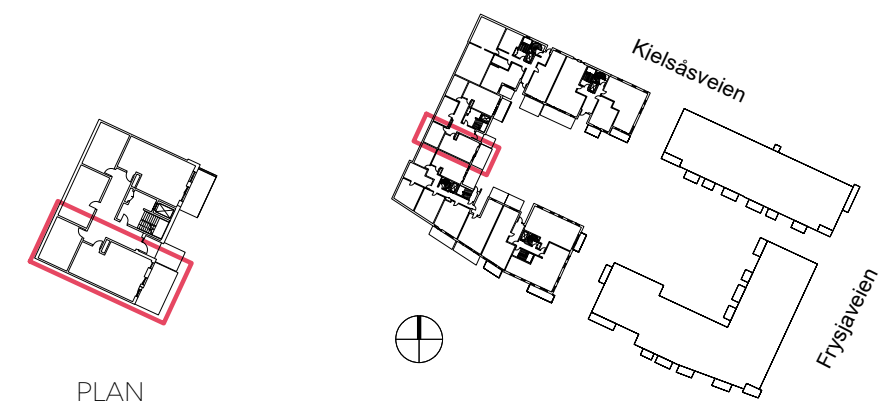
TERRASSE  
20 KVM



SPORTSBOD  
24,5 KVM

HUS  
3

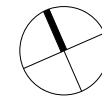
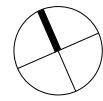
0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



PLAN



# 2-roms



# 2-roms

LEILIGHET

327

ETASJE

3

ROM

2

AREAL BRA

50 KVM

P-ROM

45 KVM

TERRASSE

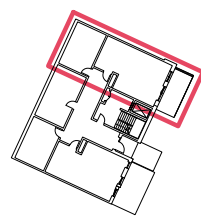
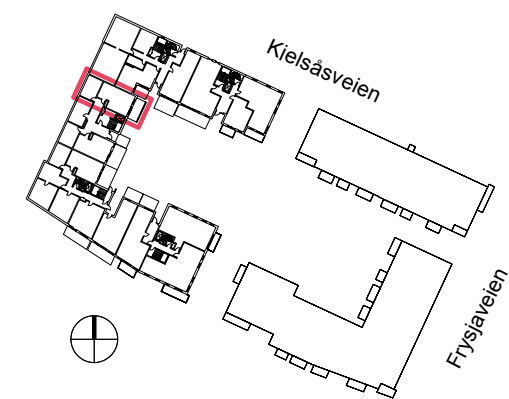
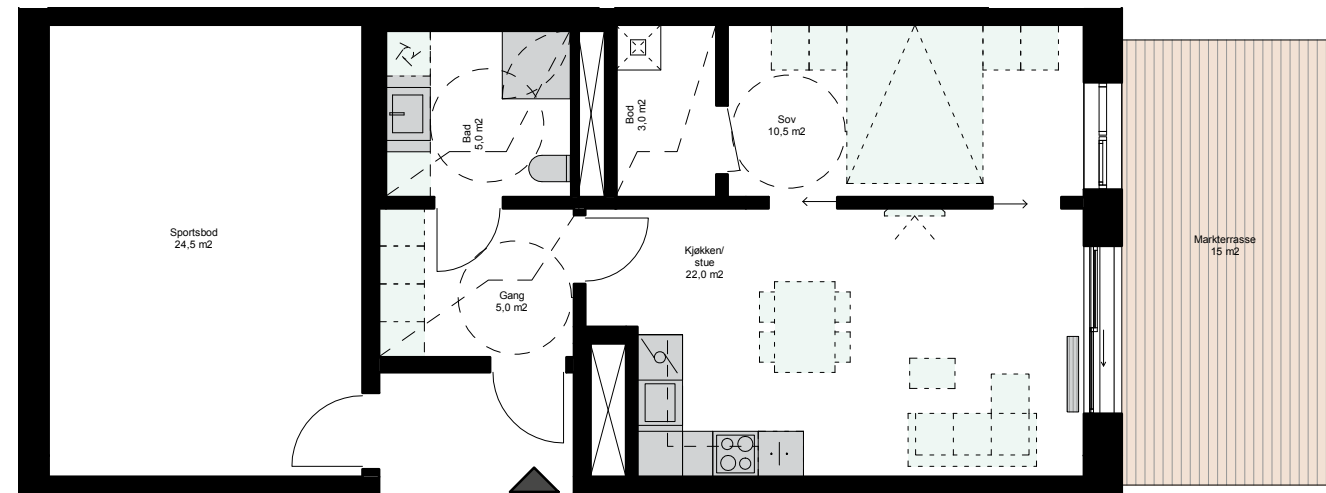
20 KVM

SPORTSBOD

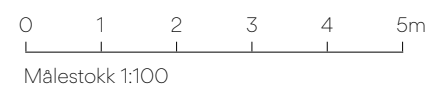
24,5 KVM

HUS

3



PLAN



HUS

LEILIGHET

328

ETASJE

3

ROM

2

AREAL BRA

55,5 KVM

P-ROM

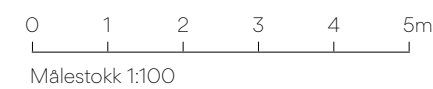
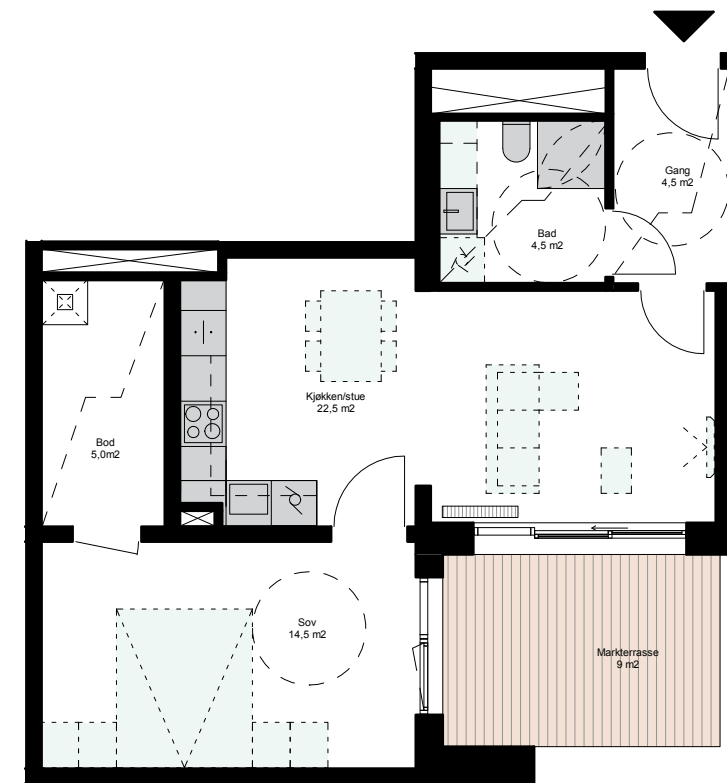
47 KVM

TERRASSE

9 KVM

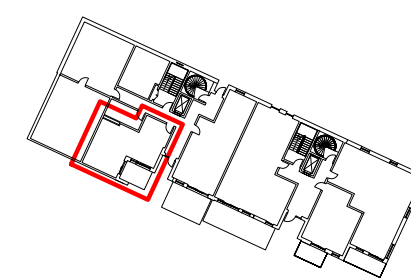
HUS

3

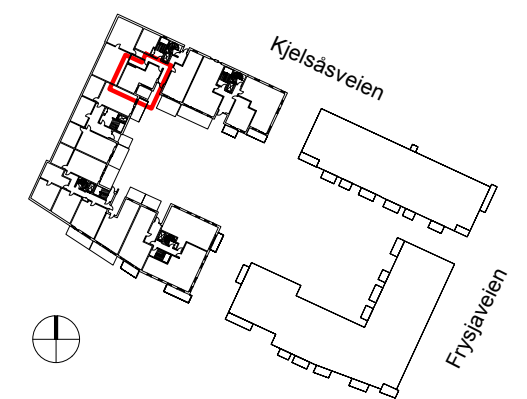


LIGGER BAK FASADEN

HUS



PLAN





# 2-roms

LEILIGHET  
331, 436, 536

ETASJE  
3, 4 og 5

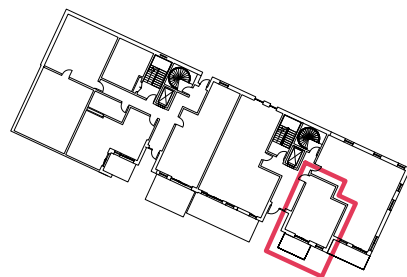
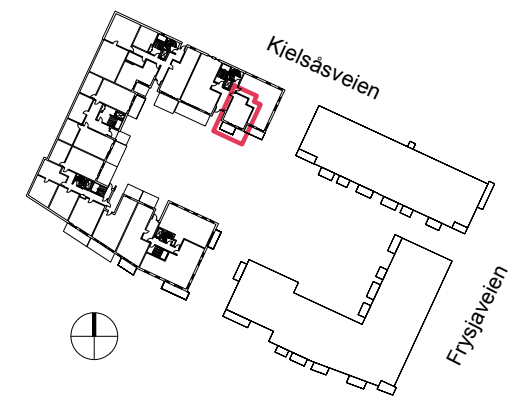
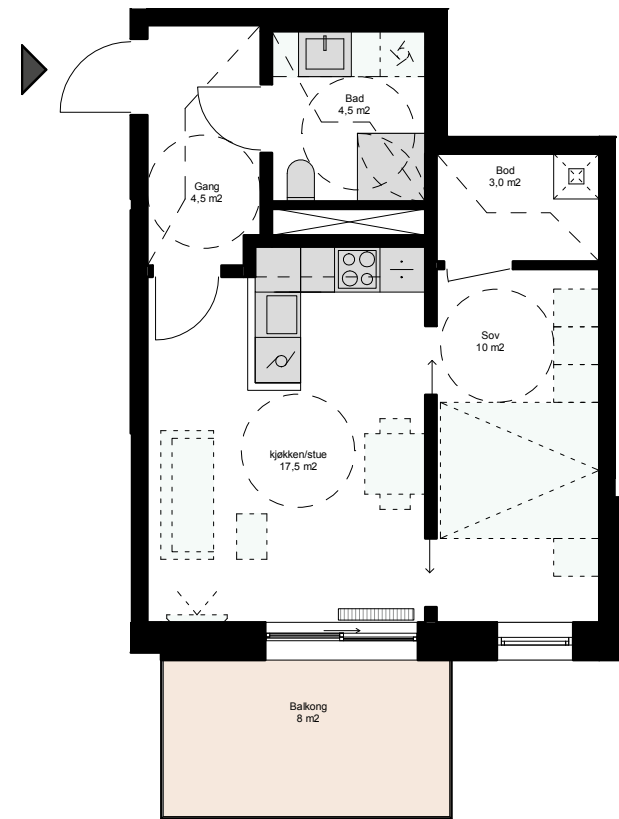
ROM  
2

AREAL BRA  
43,5 KVM

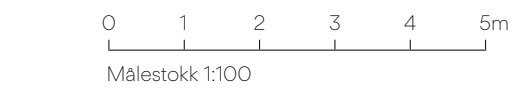
P-ROM  
38,5 KVM

BALKONG  
8 KVM

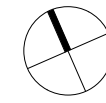
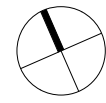
HUS  
3



PLAN



HUS



# 2-roms

LEILIGHET  
435, 535

ETASJE  
4 og 5

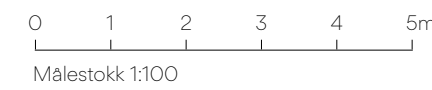
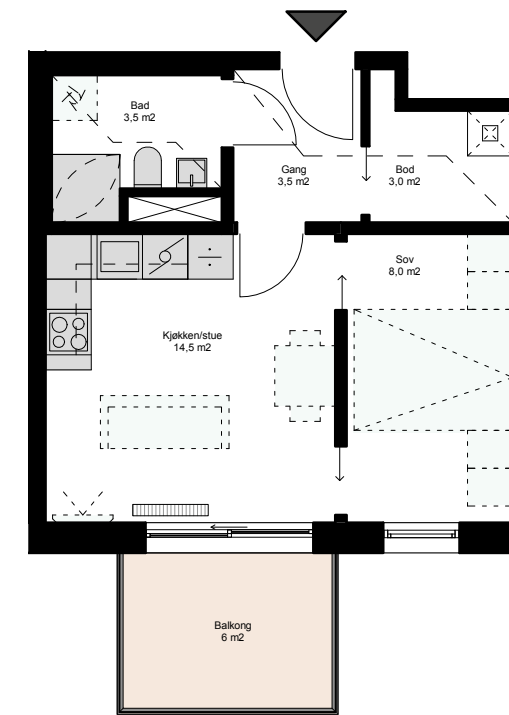
ROM  
2

AREAL BRA  
36 KVM

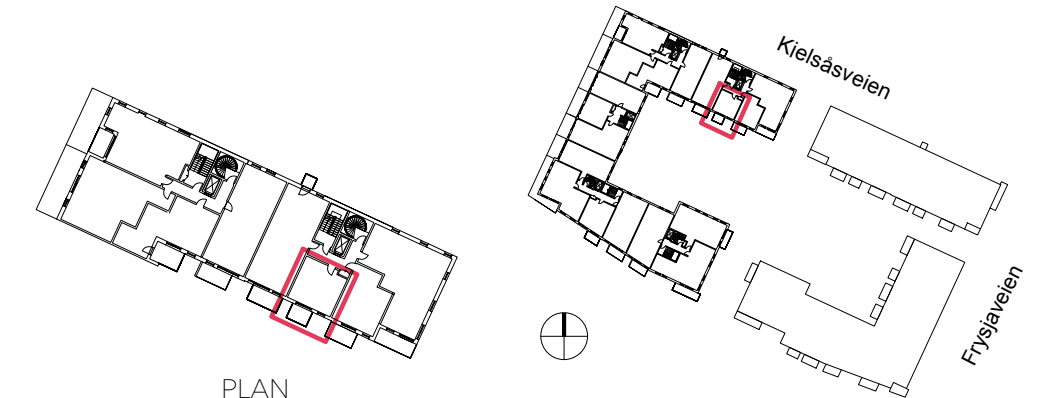
P-ROM  
31,5 KVM

BALKONG  
6 KVM

HUS  
3



HUS



PLAN



# 2-roms

LEILIGHET  
428

ETASJE  
4

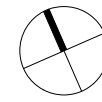
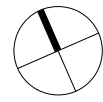
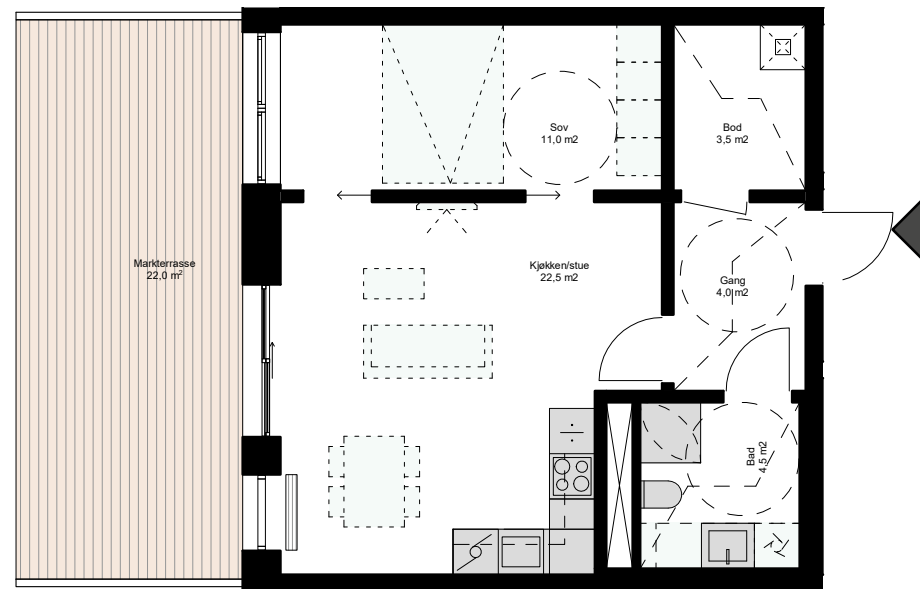
ROM  
2

AREAL BRA  
50 KVM

P-ROM  
44 KVM

TERRASSE  
22 KVM

HUS  
3



# 2-roms

LEILIGHET  
528, 616, 708

ETASJE  
5, 6 og 7

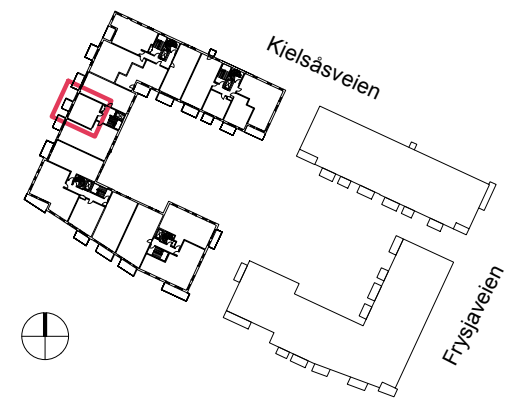
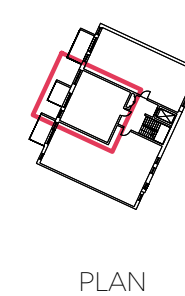
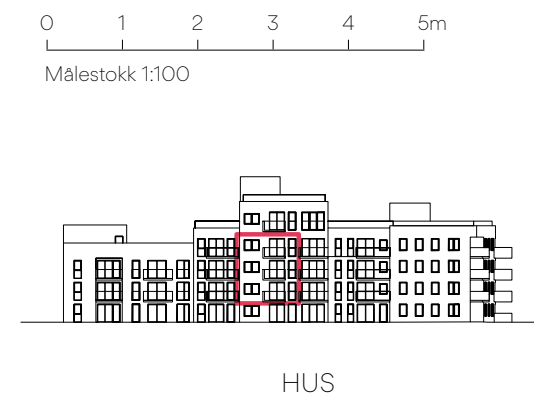
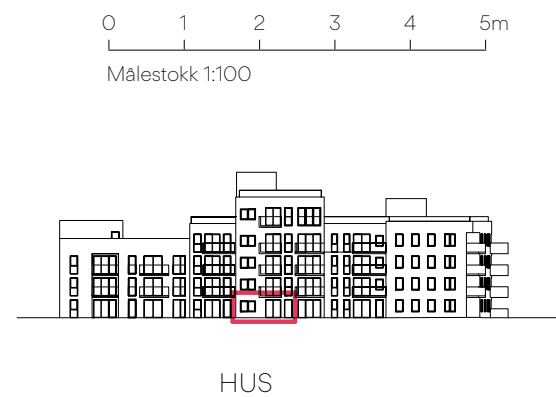
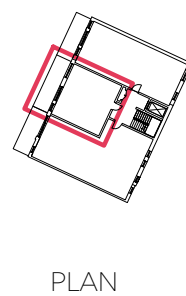
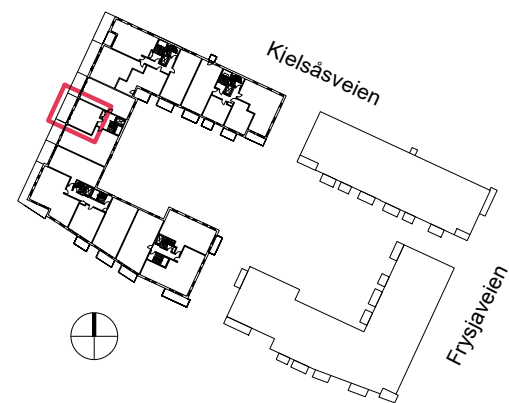
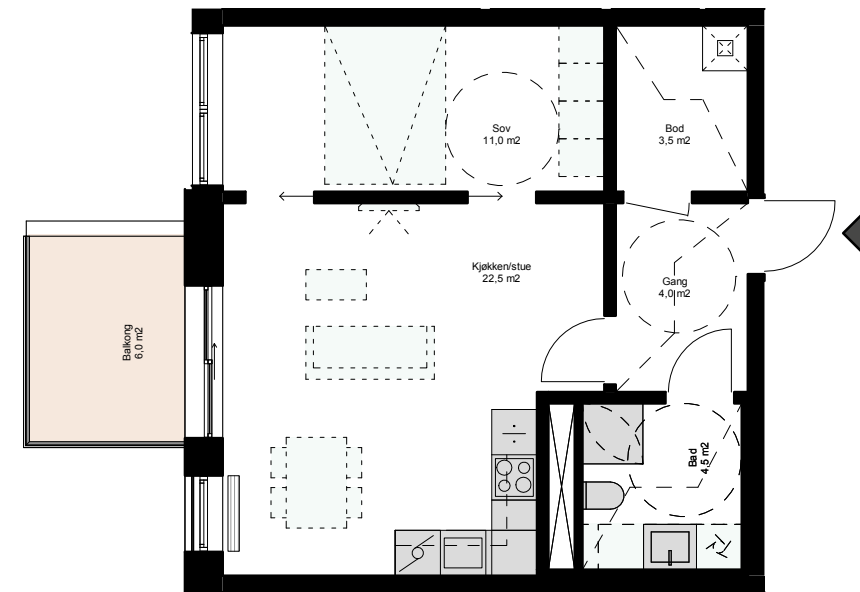
ROM  
2

AREAL BRA  
50 KVM

P-ROM  
44 KVM

BALKONG  
6 KVM

HUS  
3







## 3-ROMS





# Romslige 3-roms

**T**reromsleilighetene har godt med plass, og den luftige romfølelsen forsterkes av en åpen kjøkkenløsning mot stuen. Kjøkkenet kommer med integrerte hvitevarer og det minimalistiske uttrykket gir deg muligheten til å dekorere i egen stil. Gjennomgående, enstavs eikeparkett skaper et delikat og nøytralt uttrykk som du lett fusjonerer med egen innredning. Badet får opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her blir det keramiske fliser og varmekabler i gulvene. Leilighetene får flotte markterrasser eller balkonger hvor det blir plass til sittegruppe og kapasitet for terrassevarmer, slik at du kan forlenge utesesongen.





# 3-roms

LEILIGHET

218

ETASJE

2

ROM

3

AREAL BRA

62 KVM

P-ROM

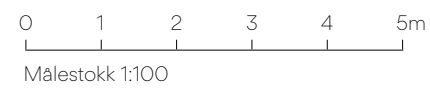
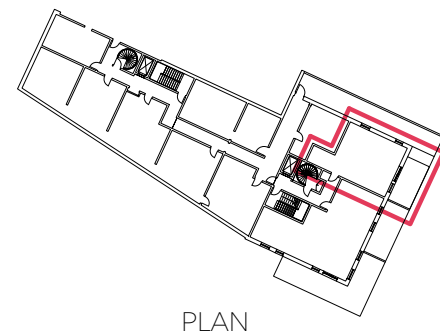
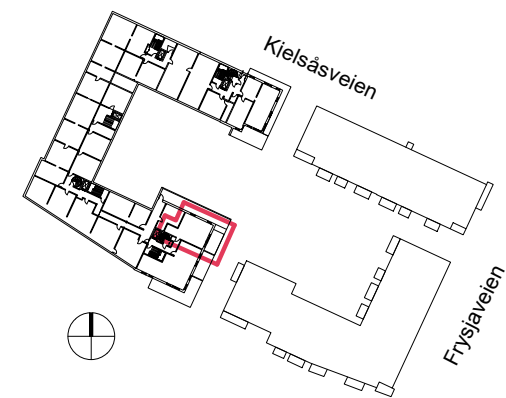
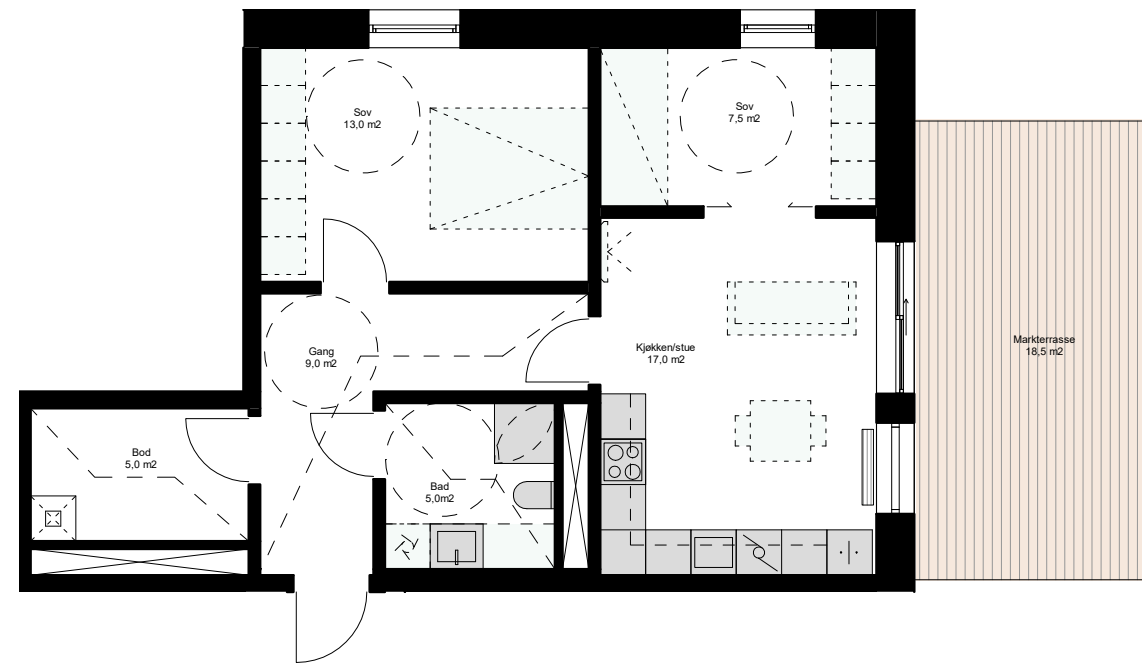
55,5 KVM

TERRASSE

18,5 KVM

HUS

3



# 3-roms

LEILIGHET

329

ETASJE

3

ROM

3

AREAL BRA

71,5 KVM

P-ROM

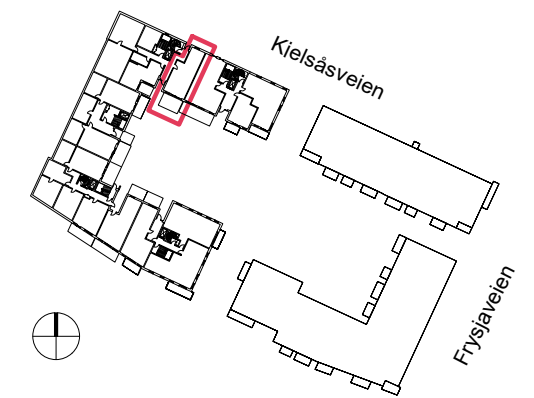
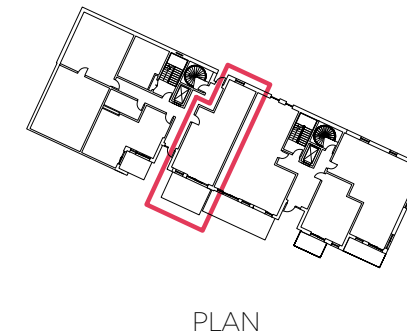
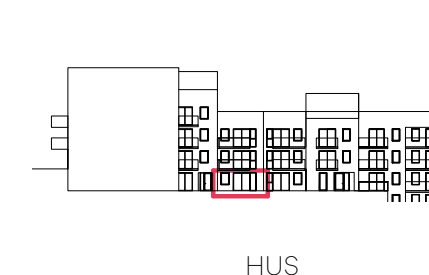
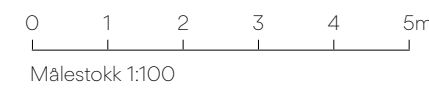
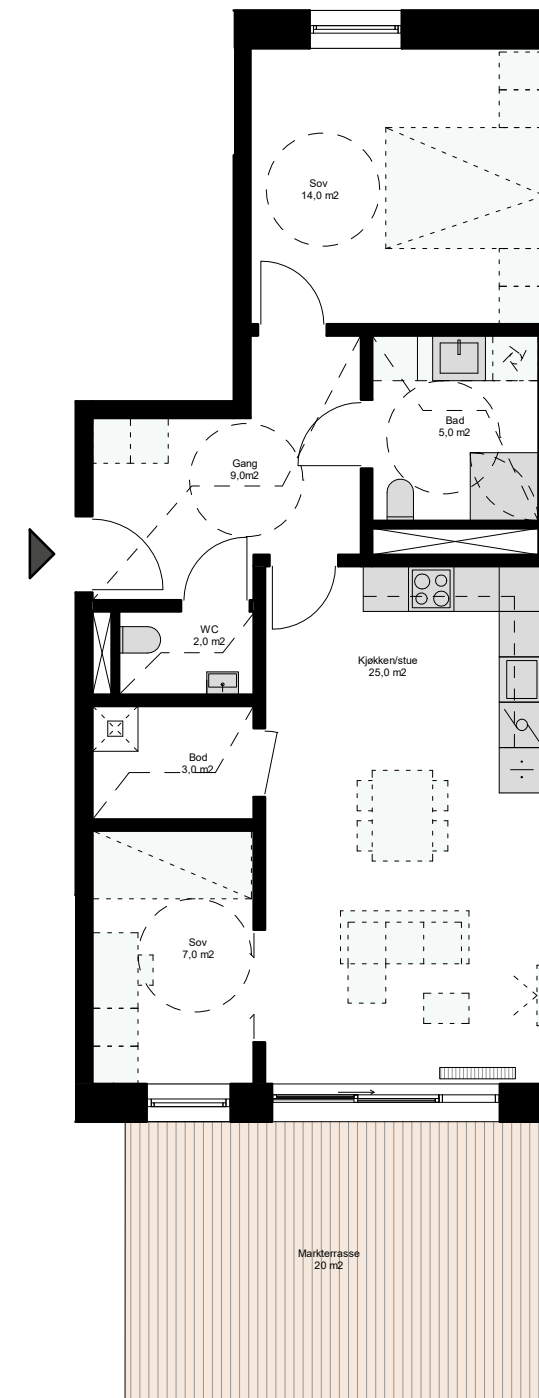
65,5 KVM

TERRASSE

20 KVM

HUS

3





# 3-roms

LEILIGHET

322

ETASJE

3

ROM

3

AREAL BRA

87 KVM

P-ROM

80,5 KVM

TERRASSE

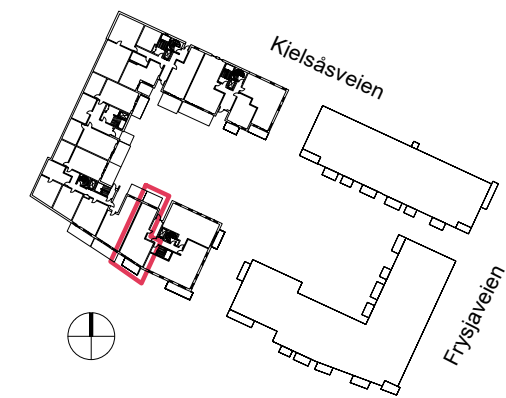
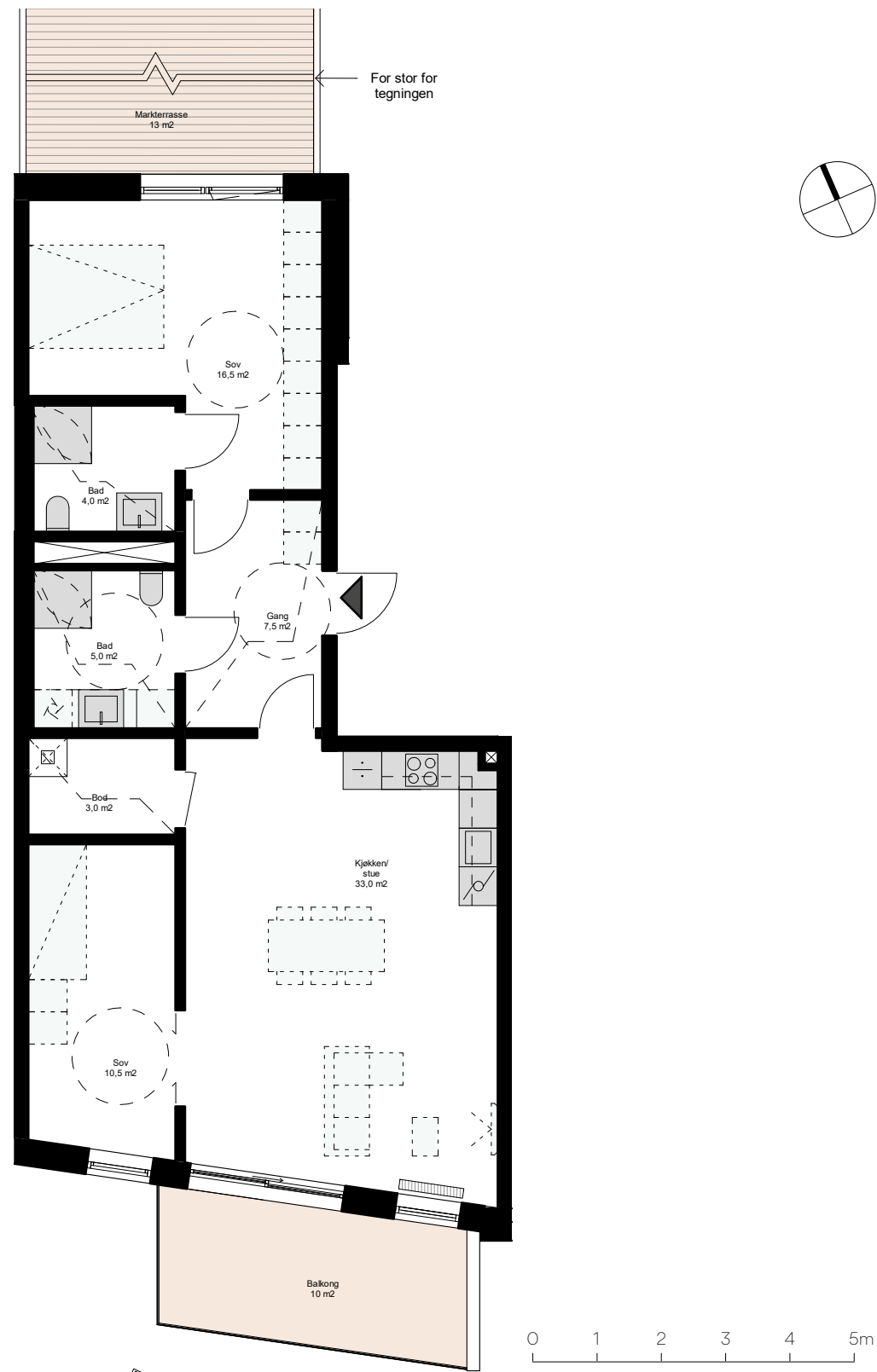
13 KVM

BALKONG

10 KVM

HUS

3



PLAN

HUS

# 3-roms

LEILIGHET

323

ETASJE

3

ROM

3

AREAL BRA

85 KVM

P-ROM

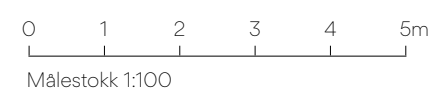
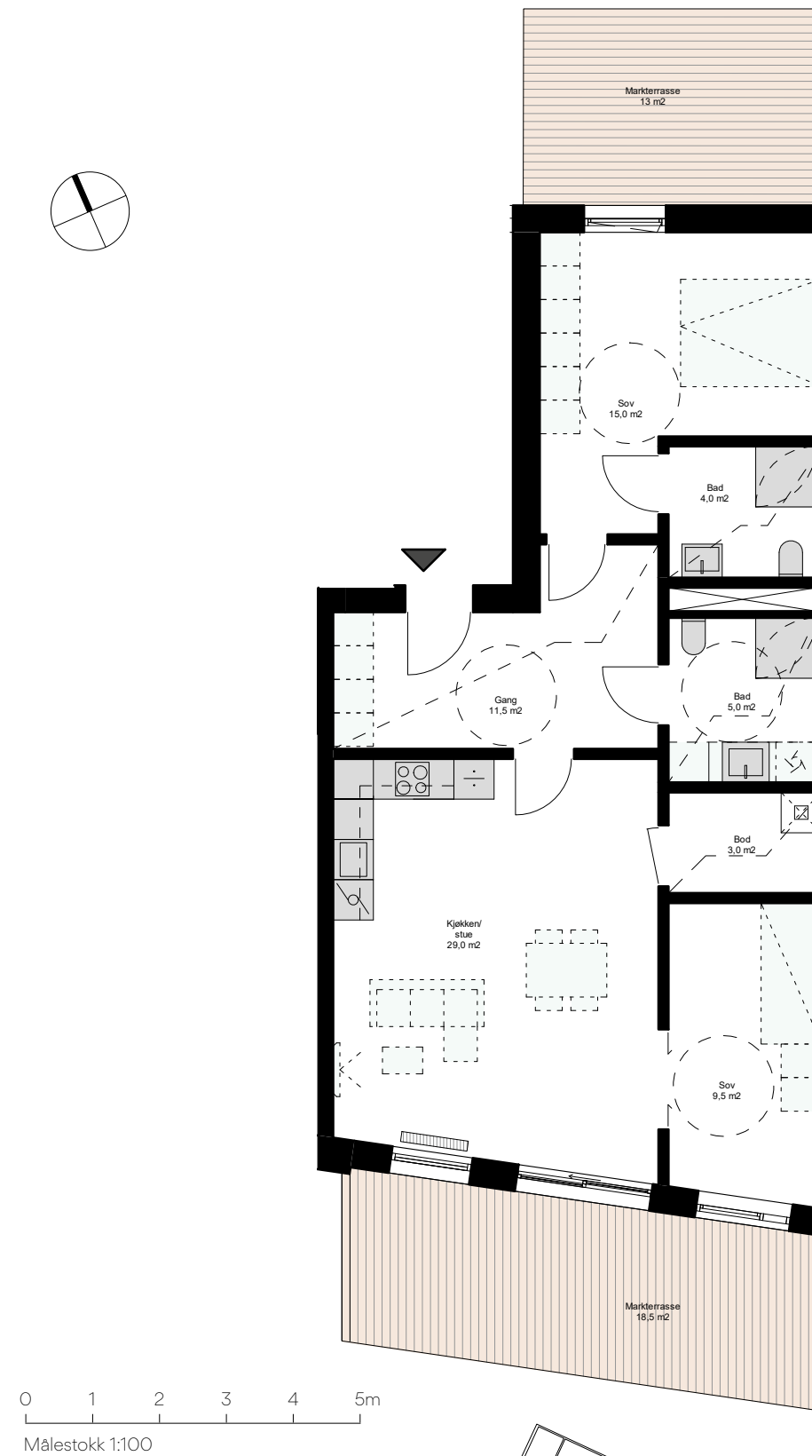
78,5 KVM

TERRASSE

31,5 KVM

HUS

3



HUS

PLAN



# 3/4-roms

LEILIGHET  
422, 522, 610

ETASJE  
4, 5 og 6

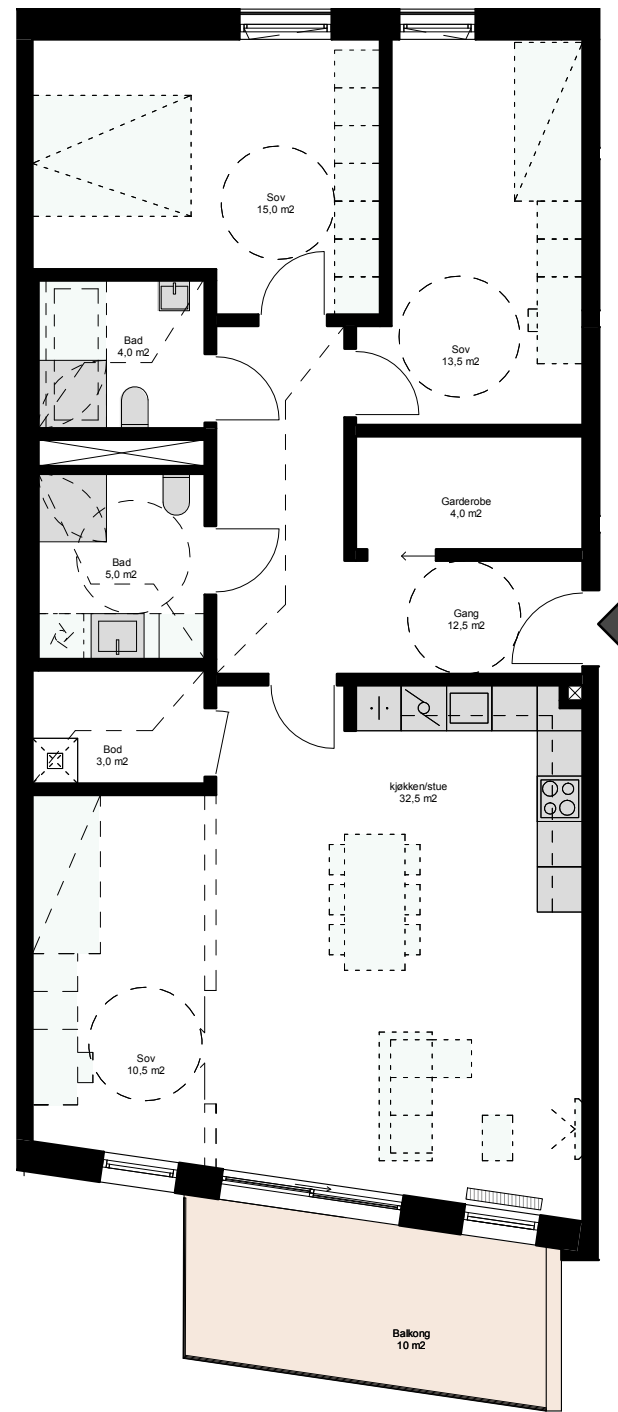
ROM  
3  
Kan gjøres  
om til 4

AREAL BRA  
110 KVM

P-ROM  
98 KVM

BALKONG  
10 KVM

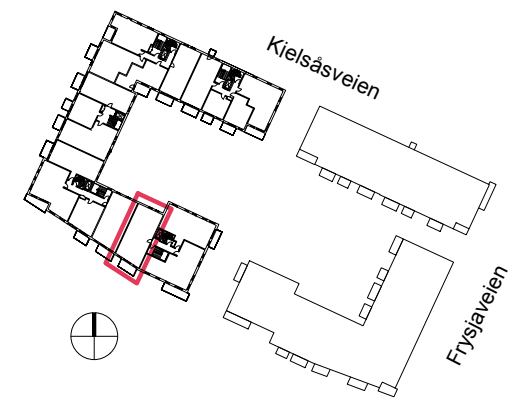
HUS  
3



0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



HUS



PLAN

# 3/4-roms

LEILIGHET  
423, 523, 611

ETASJE  
4, 5 og 6

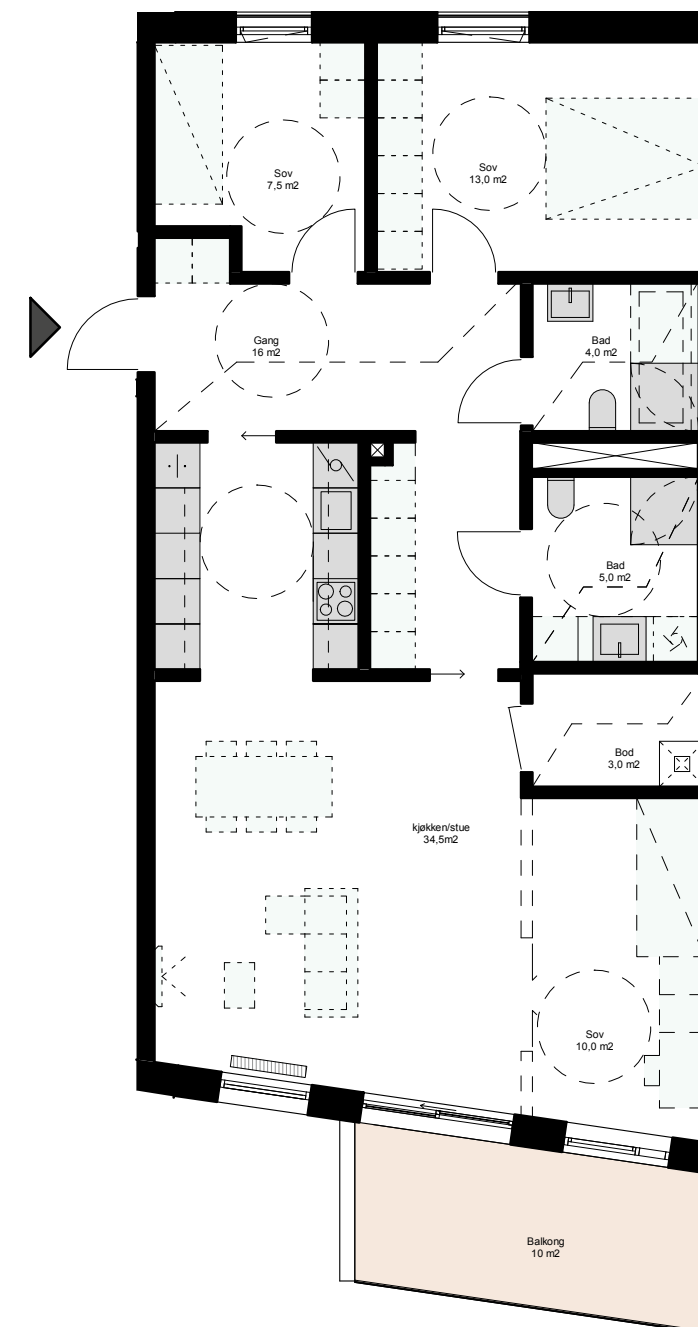
ROM  
3  
Kan gjøres  
om til 4

AREAL BRA  
102,5 KVM

P-ROM  
96 KVM

BALKONG  
10 KVM

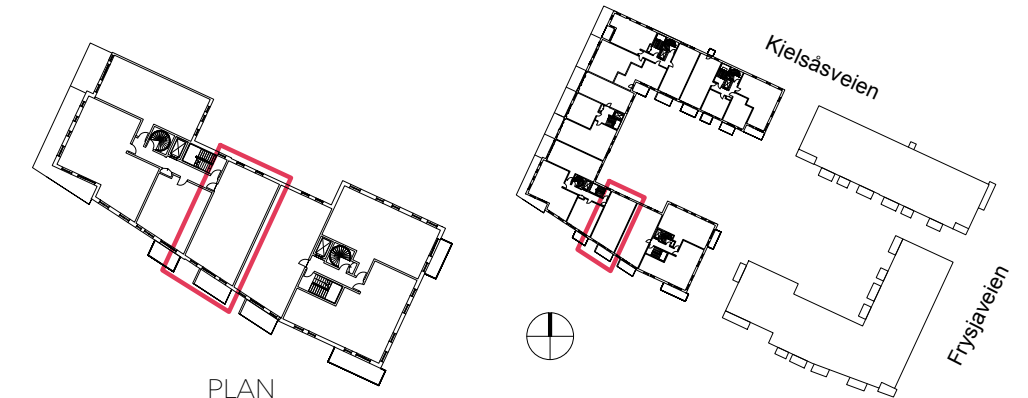
HUS  
3



0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



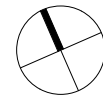
HUS



PLAN



# 3/4-roms



LEILIGHET  
426

ETASJE  
4

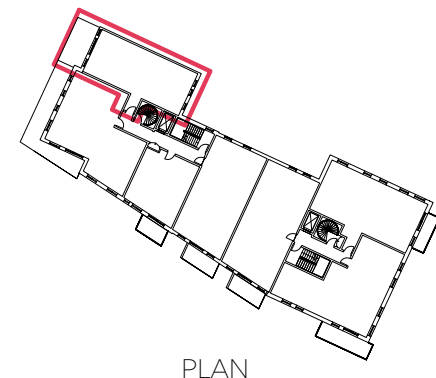
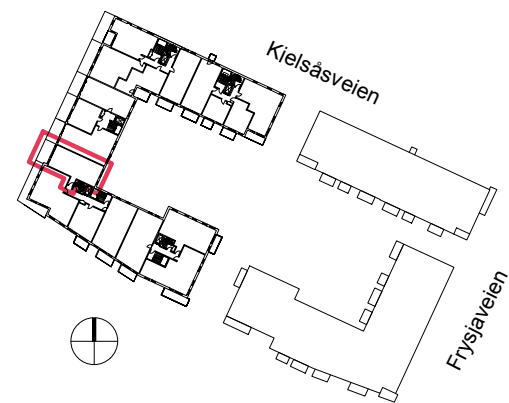
ROM  
3  
Kan gjøres  
om til 4

AREAL BRA  
85,5 KVM

P-ROM  
79,5 KVM

TERRASSE  
19 KVM

HUS  
3

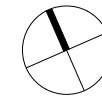


0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



HUS

# 3/4-roms



LEILIGHET  
526, 614, 706

ETASJE  
5, 6 og 7

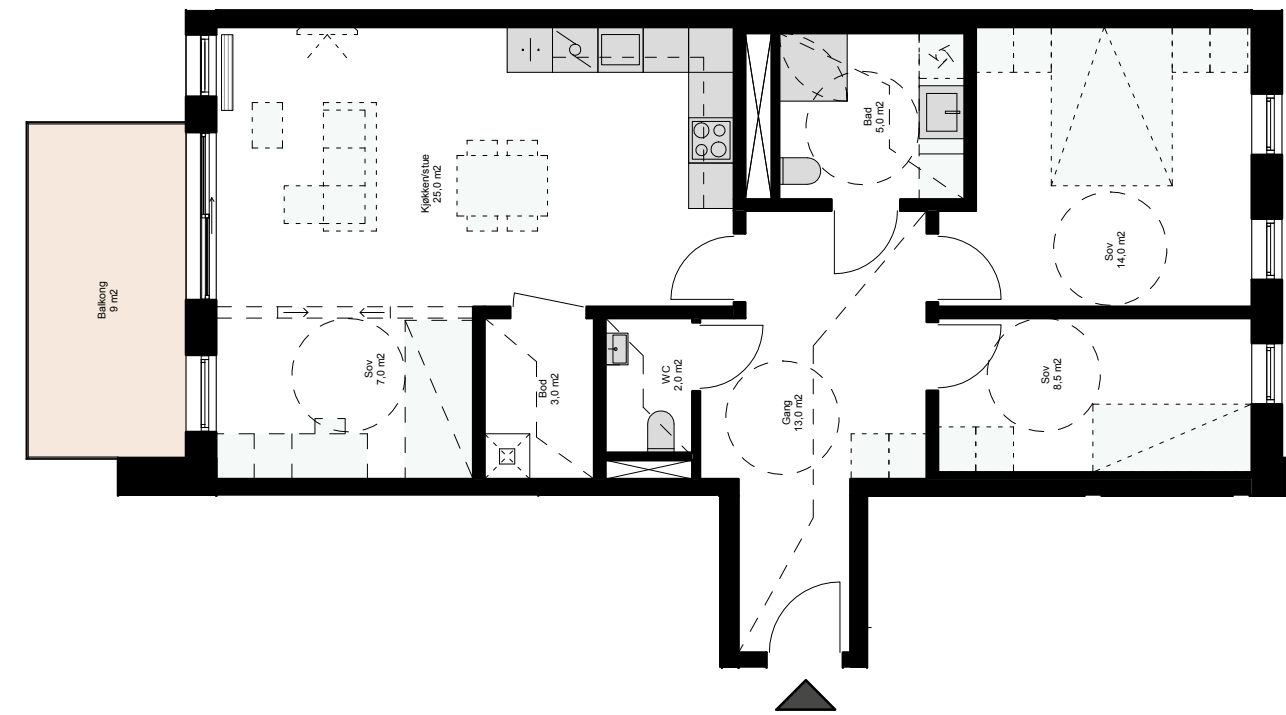
ROM  
3  
Kan gjøres  
om til 4

AREAL BRA  
85,5 KVM

P-ROM  
79,5 KVM

BALKONG  
9 KVM

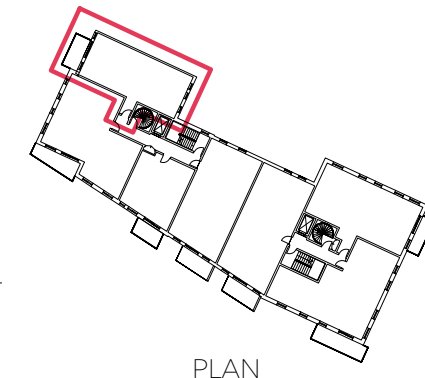
HUS  
3



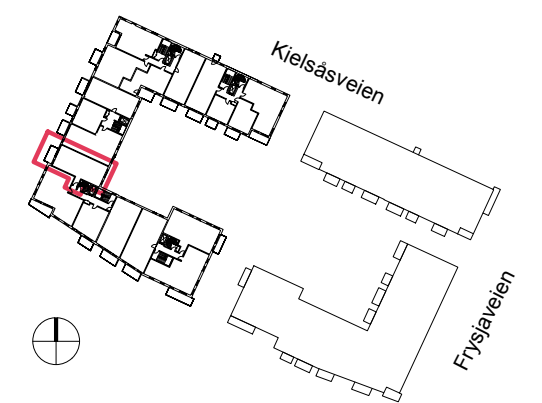
0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



HUS

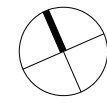


PLAN





# 3/4-roms



LEILIGHET  
429

ETASJE  
4

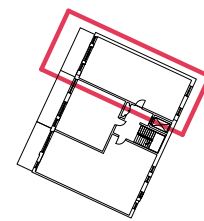
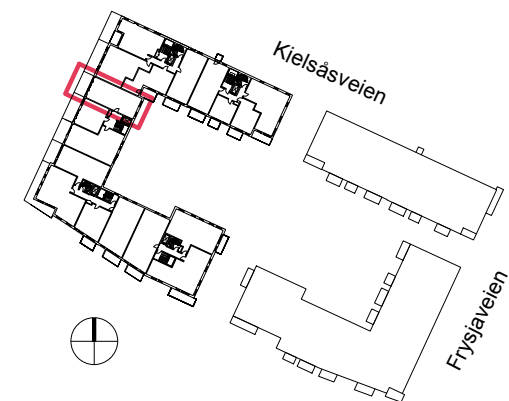
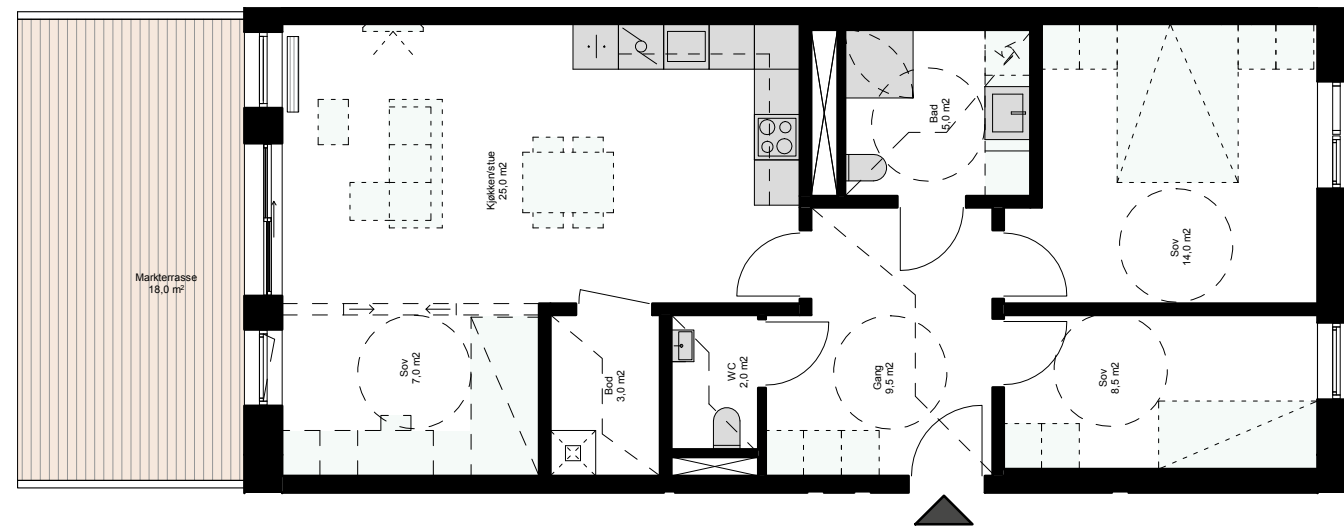
ROM  
3  
Kan gjøres  
om til 4

AREAL BRA  
81,5 KVM

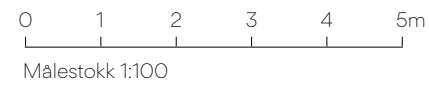
P-ROM  
76 KVM

TERRASSE  
18 KVM

HUS  
3

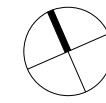


PLAN



HUS

# 3/4-roms



LEILIGHET  
529, 617, 709

ETASJE  
5, 6 og 7

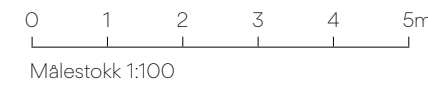
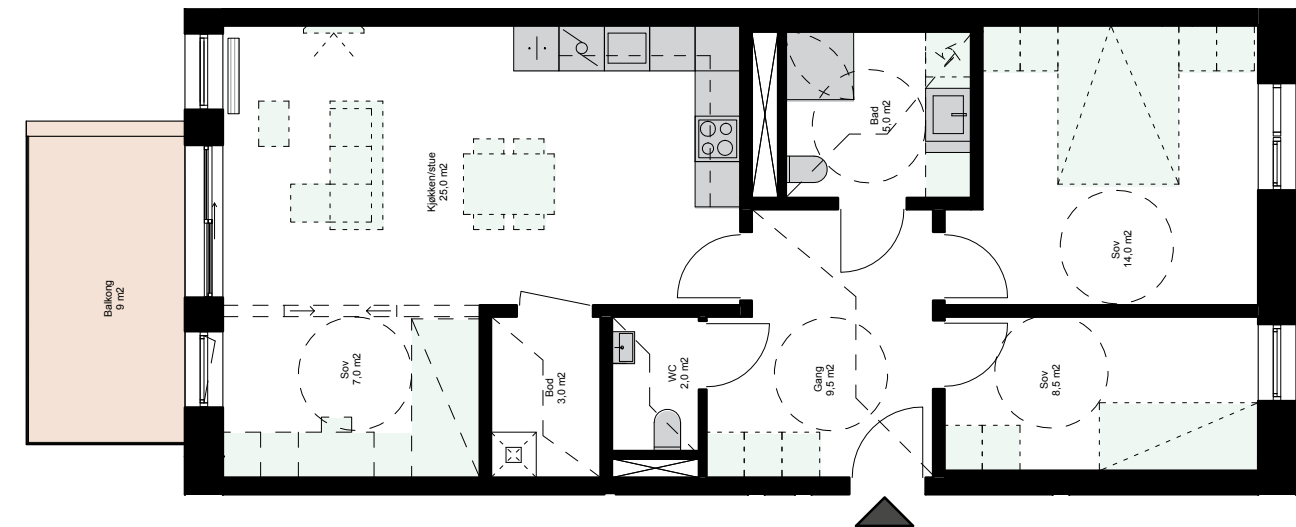
ROM  
3  
Kan gjøres  
om til 4

AREAL BRA  
81,5 KVM

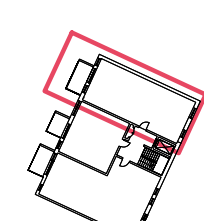
P-ROM  
76 KVM

BALKONG  
9 KVM

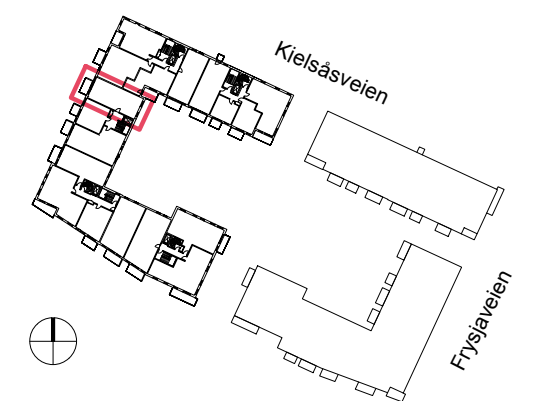
HUS  
3



HUS



PLAN





# 3-roms

LEILIGHET  
430, 530

ETASJE  
4 og 5

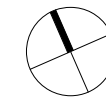
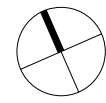
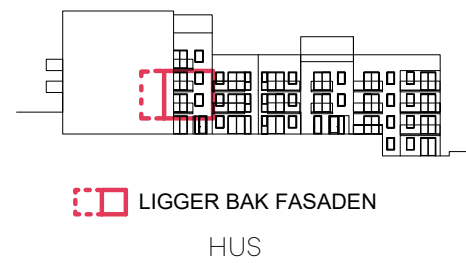
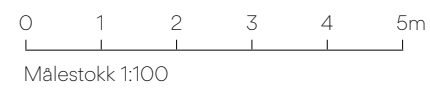
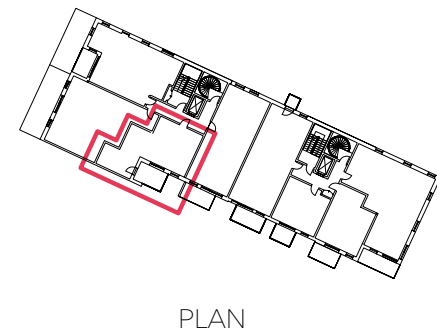
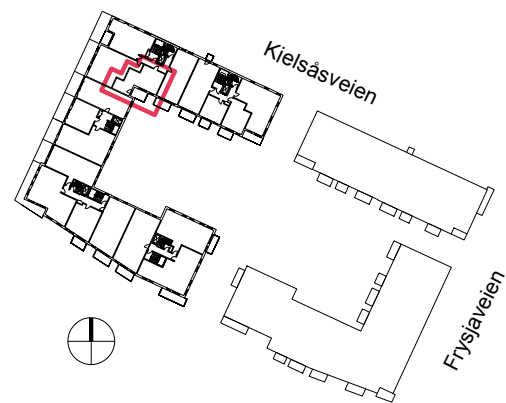
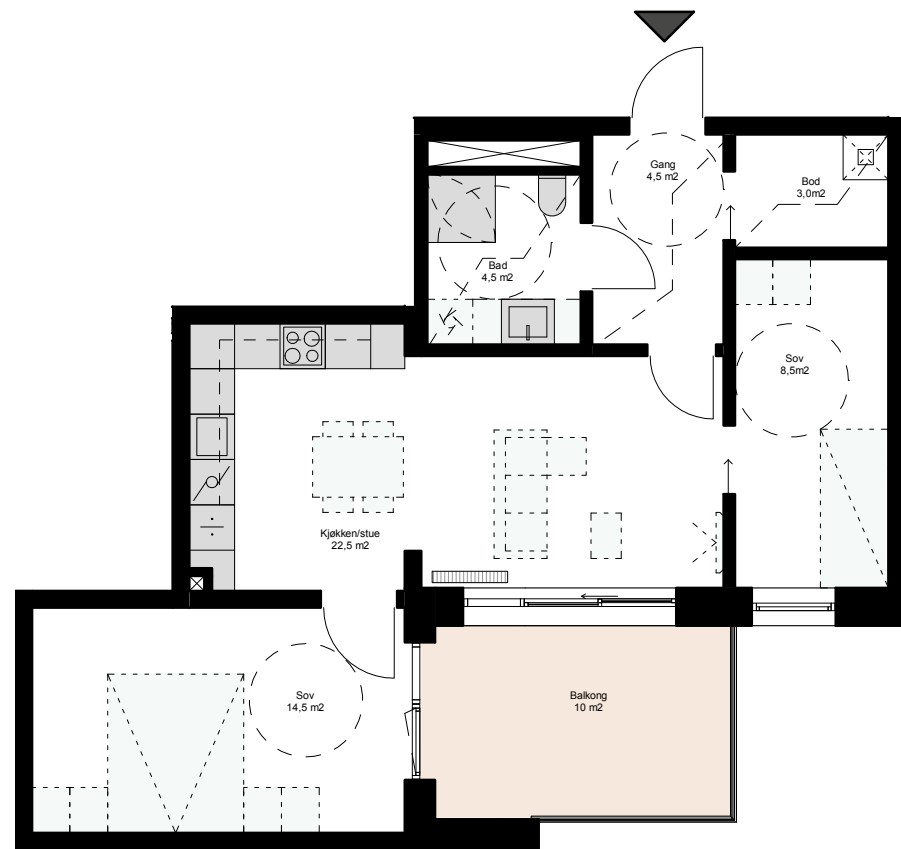
ROM  
3

AREAL BRA  
63 KVM

P-ROM  
58 KVM

BALKONG  
10 KVM

HUS  
3



# 3-roms

LEILIGHET  
618

ETASJE  
6

ROM  
3

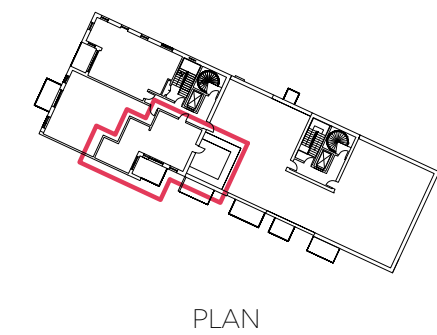
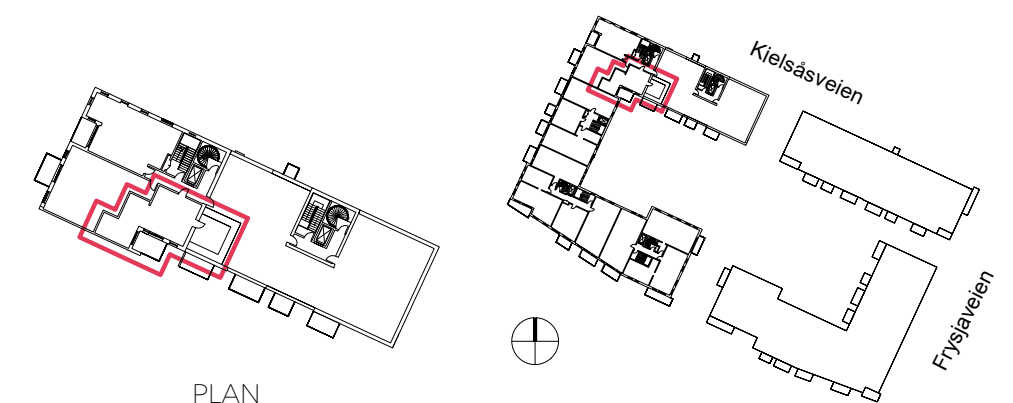
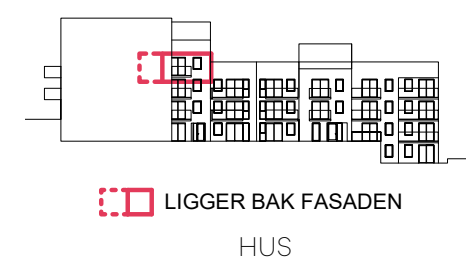
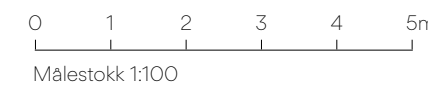
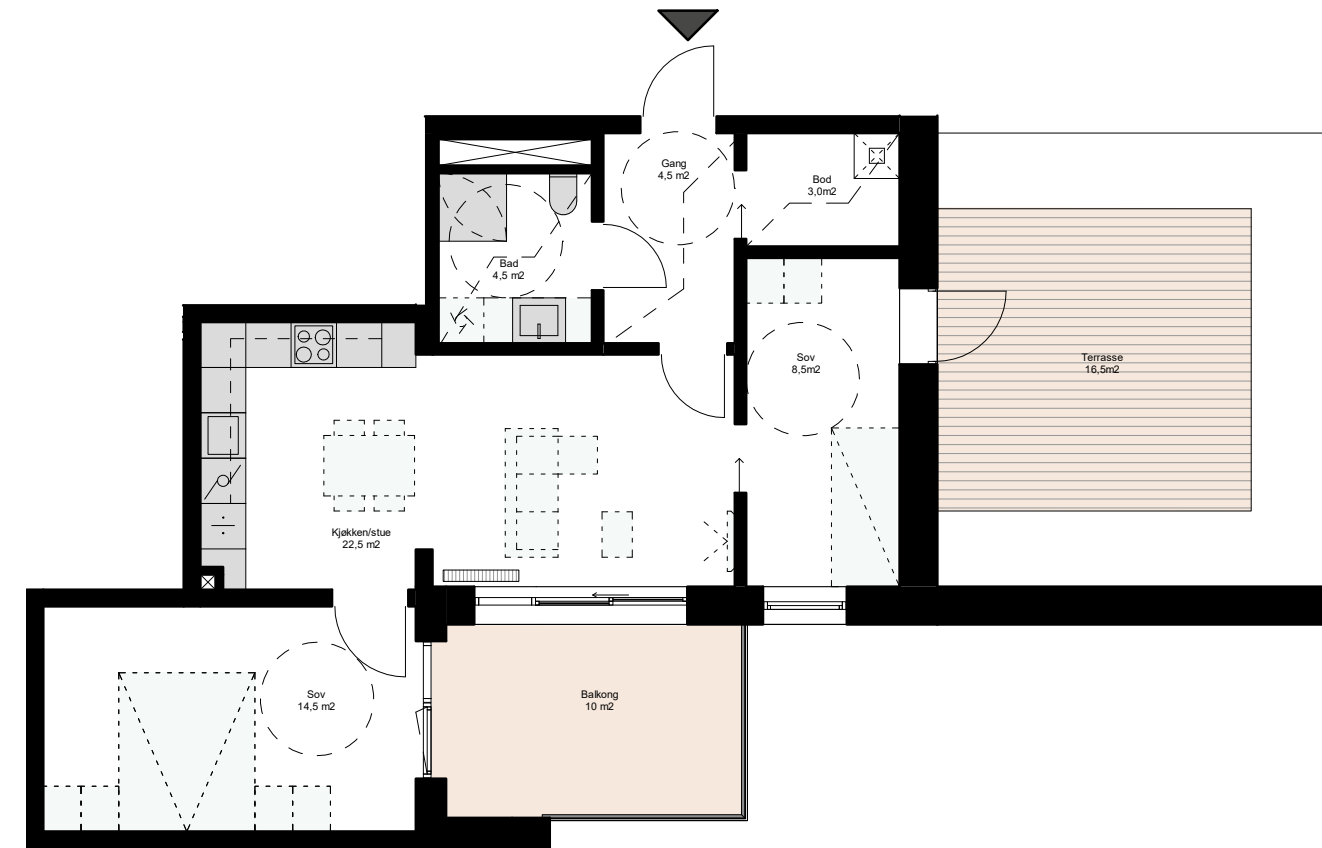
AREAL BRA  
63 KVM

P-ROM  
58 KVM

BALKONG  
10 KVM

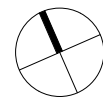
TERRASSE  
16,5 KVM

HUS  
3





# 3-roms



LEILIGHET  
431

ETASJE  
4

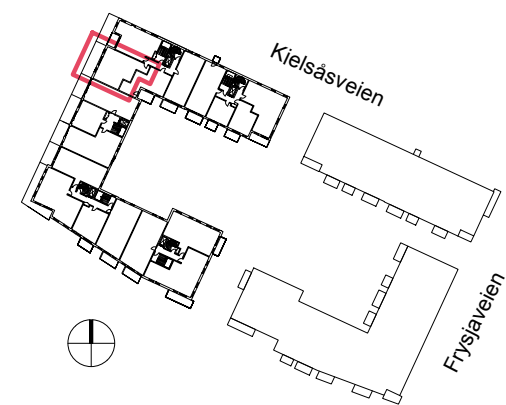
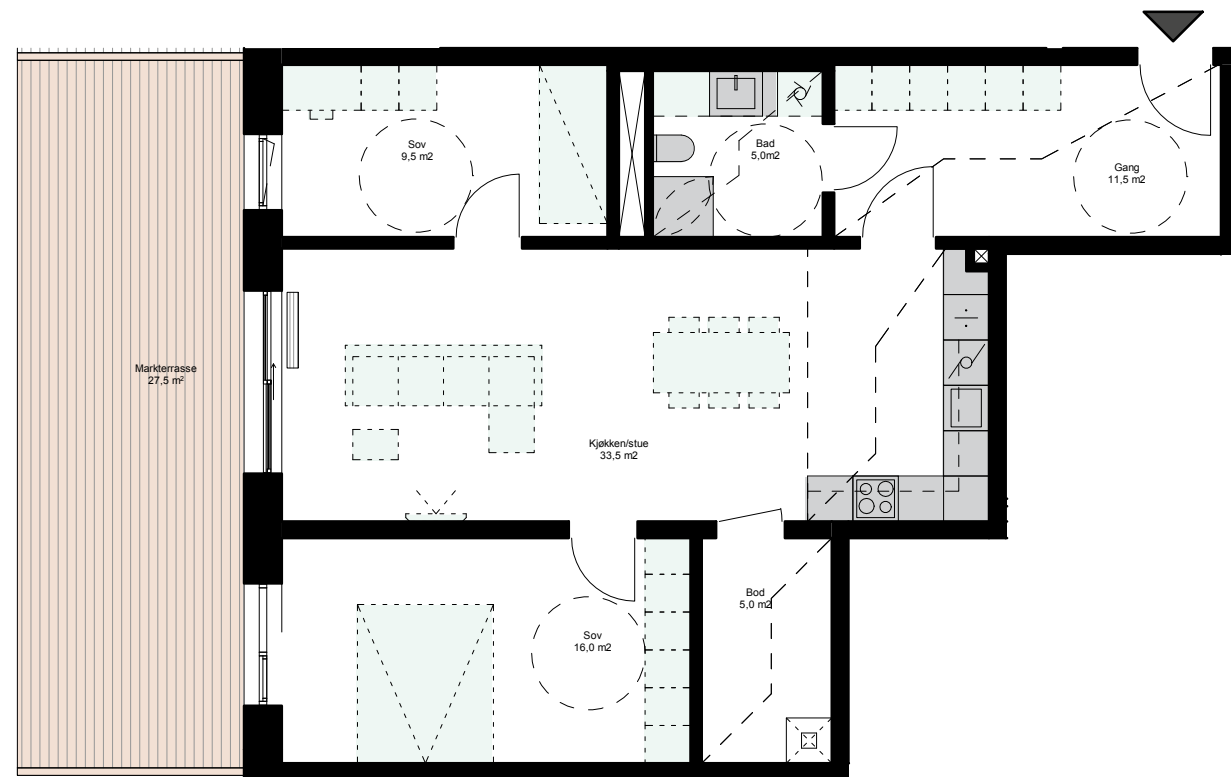
ROM  
3

AREAL BRA  
87 KVM

P-ROM  
79 KVM

TERRASSE  
27,5 KVM

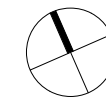
HUS  
3



PLAN



HUS



LEILIGHET  
531, 619

ETASJE  
5 og 6

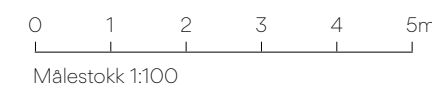
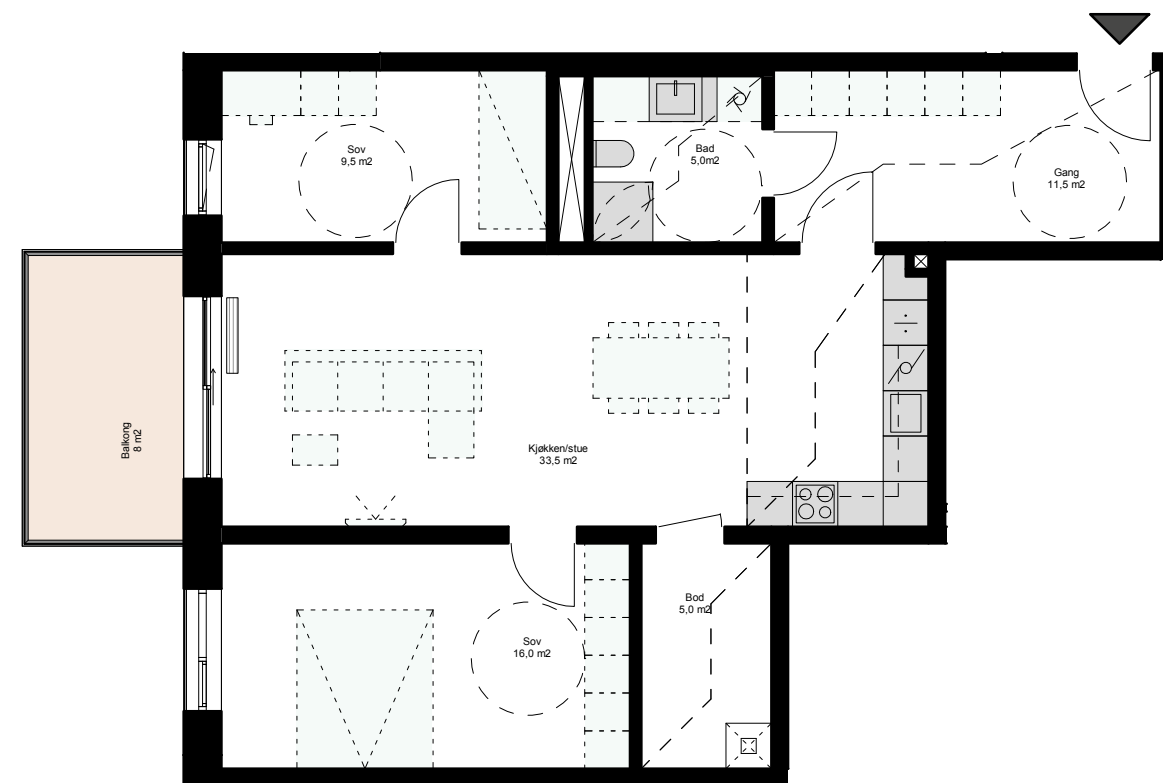
ROM  
3

AREAL BRA  
87 KVM

P-ROM  
79 KVM

BALKONG  
8 KVM

HUS  
3



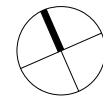
HUS



PLAN



# 3/4-roms



LEILIGHET

432

ETASJE

4

ROM

3

Kan gjøres om til 4

AREAL BRA

79,5 KVM

P-ROM

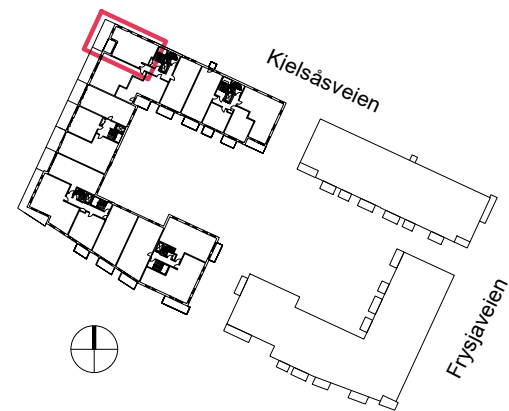
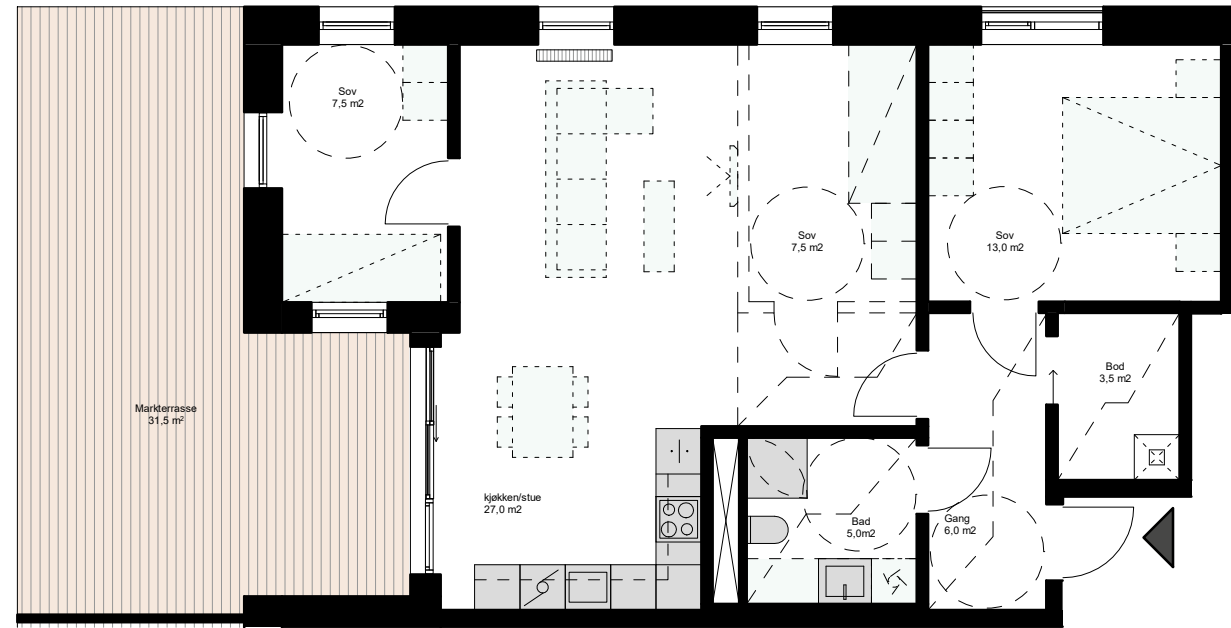
73,5 KVM

TERRASSE

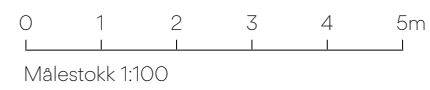
31,5 KVM

HUS

3



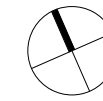
PLAN



Målestokk 1:100



HUS



# 3/4-roms

LEILIGHET

532, 620

ETASJE

5 og 6

ROM

3

Kan gjøres om til 4

AREAL BRA

79,5 KVM

P-ROM

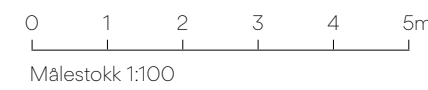
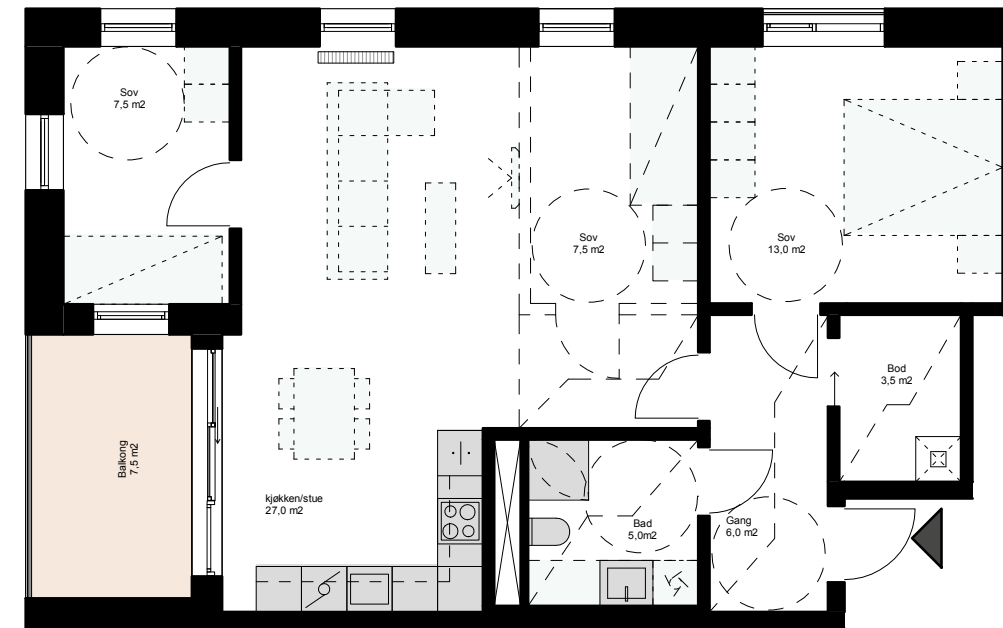
73,5 KVM

BALKONG

7,5 KVM

HUS

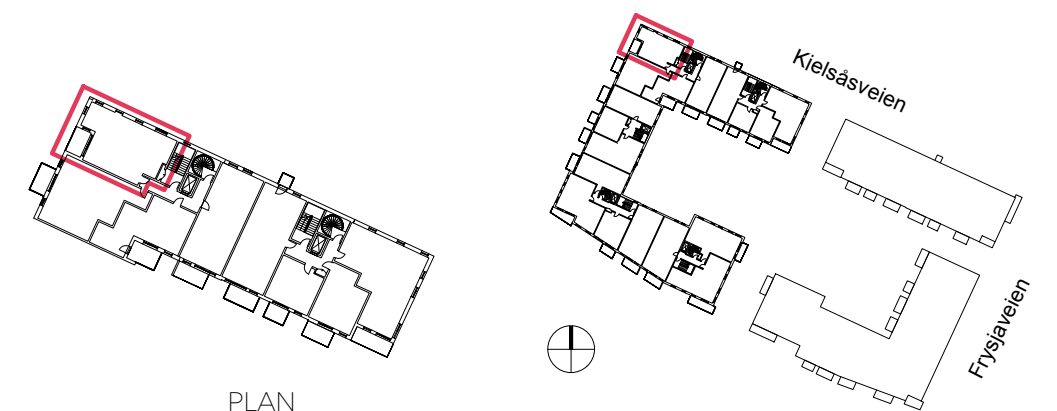
3



Målestokk 1:100



HUS



PLAN





4- OG  
5-ROMS

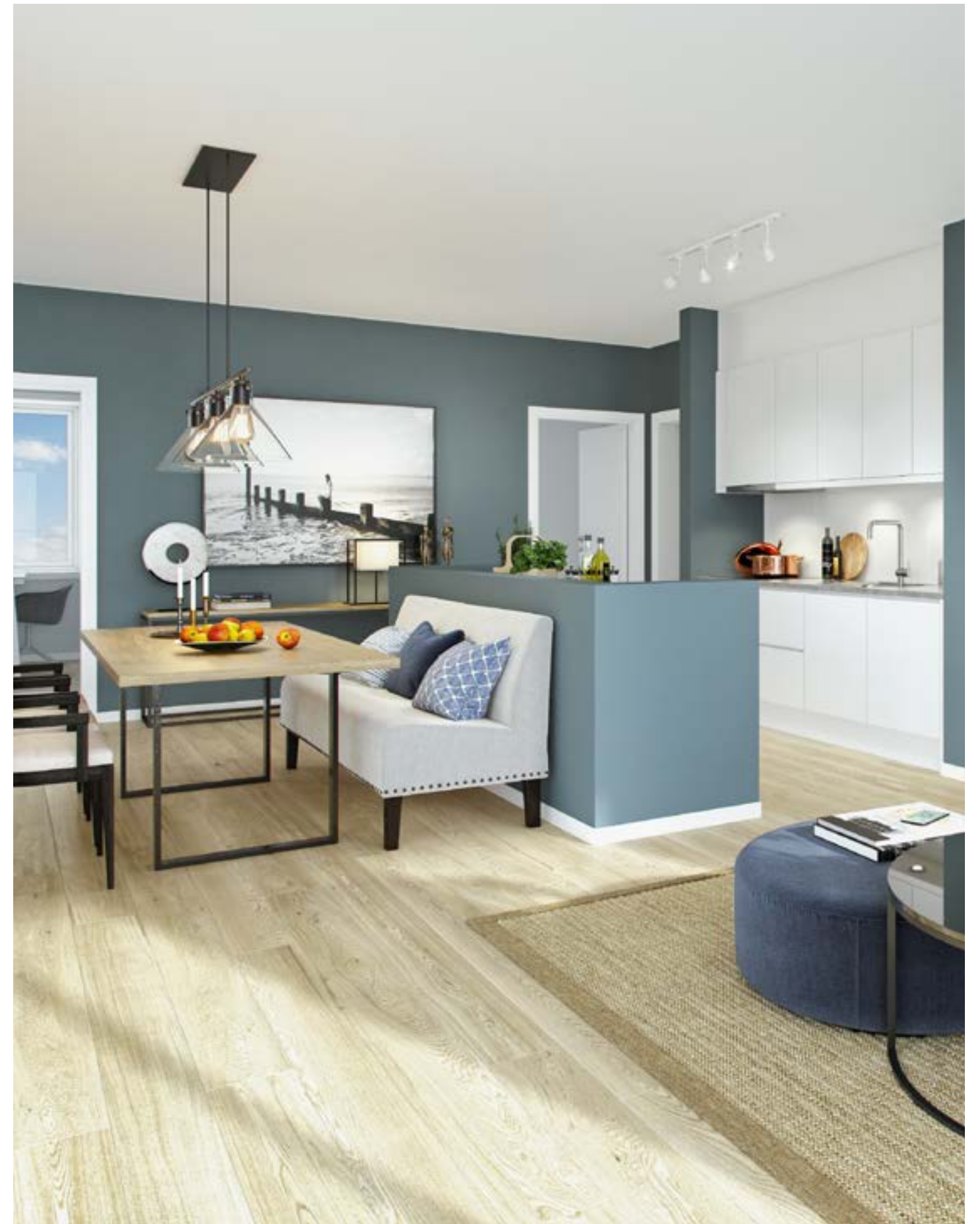




# Lyse og luftige 4- og 5-roms

**F**ireromsleilighetene kommer i forskjellige variasjoner og størrelser fra 82 til 118,5 kvm. De vil alle få tre gode soverom med plass til garderobe. Fem av leilighetene har også mulighet til å lage et ekstra soverom.

I flere av leilighetene vil hovedsoverommet ligge tilbaketrukket og få direkte adkomst til bod, som også kan bli et walk-in-closet. Baderommet får varmekabler i gulvene og blir flislagt med keramiske fliser. Her vil du også få oppkobling til vaskemaskin og tørketrommel. Noen av leilighetene får gjestetoalett med flislagt gulv, mens det i andre boenheter vil være et ekstra fullverdig bad.





# 4/5-roms

LEILIGHET  
217

ETASJE  
2

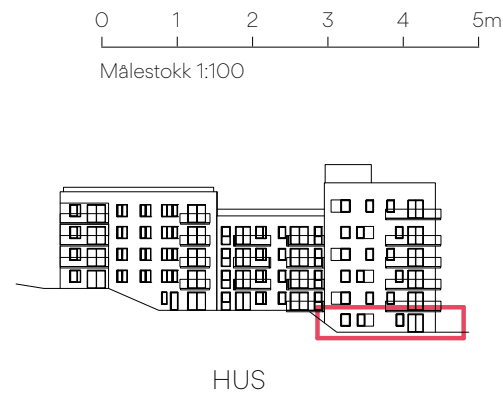
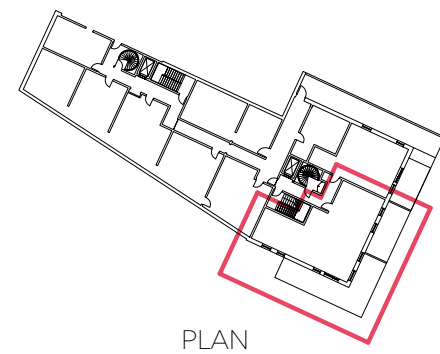
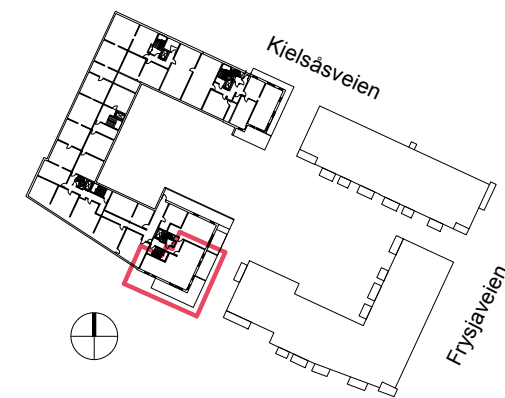
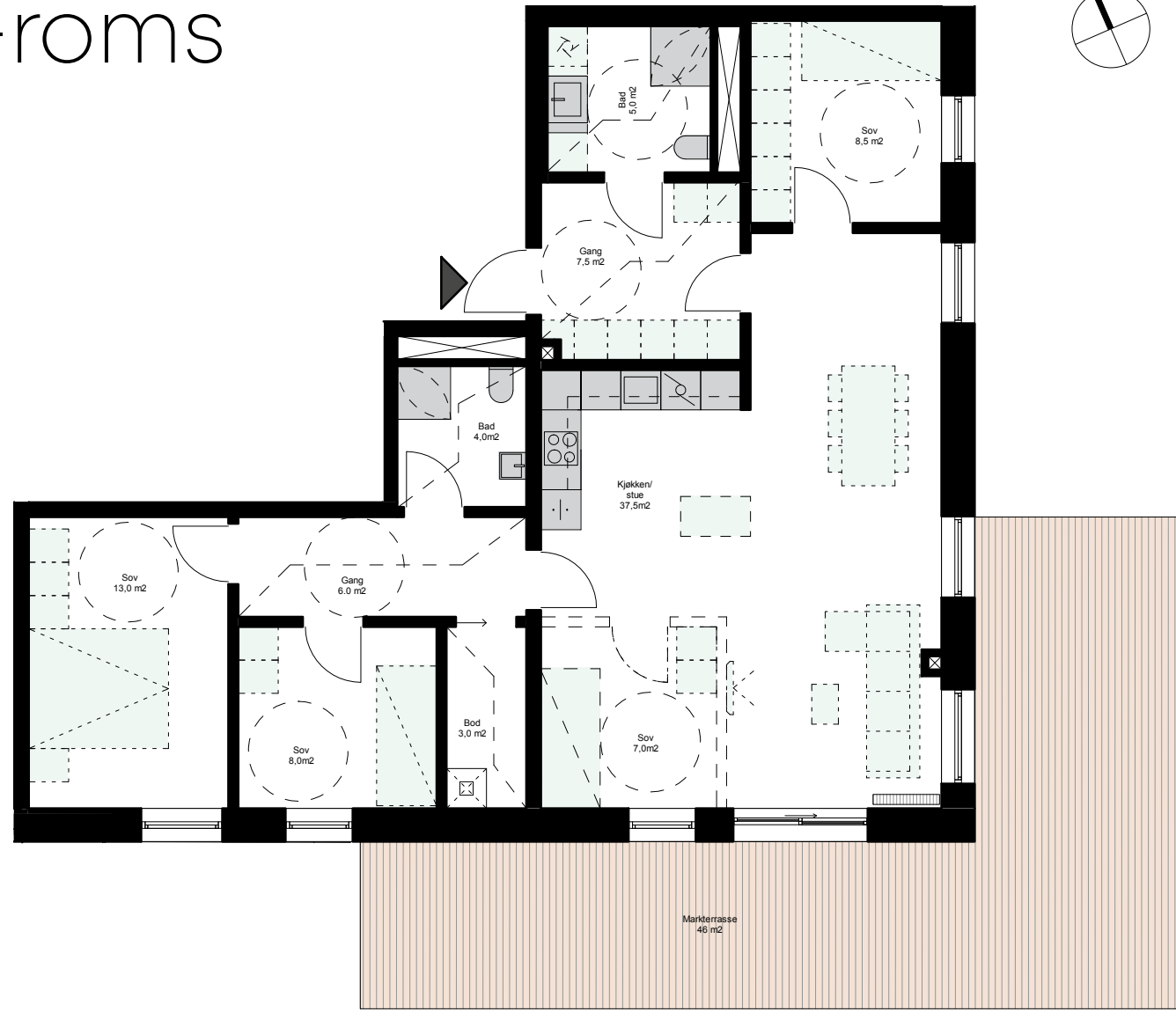
ROM  
4  
Kan gjøres om til 5

AREAL BRA  
111,5 KVM

P-ROM  
103,5 KVM

TERRASSE  
46 KVM

HUS  
3



# 4/5-roms

LEILIGHET  
320, 520

ETASJE  
3 og 5

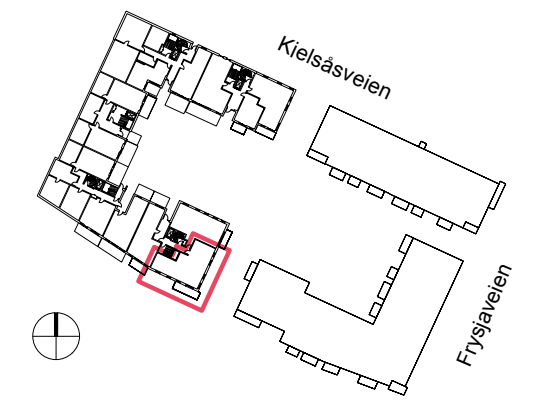
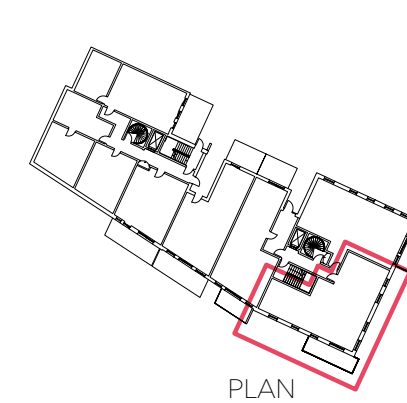
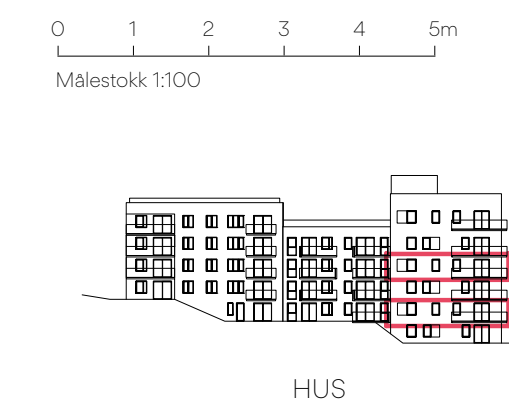
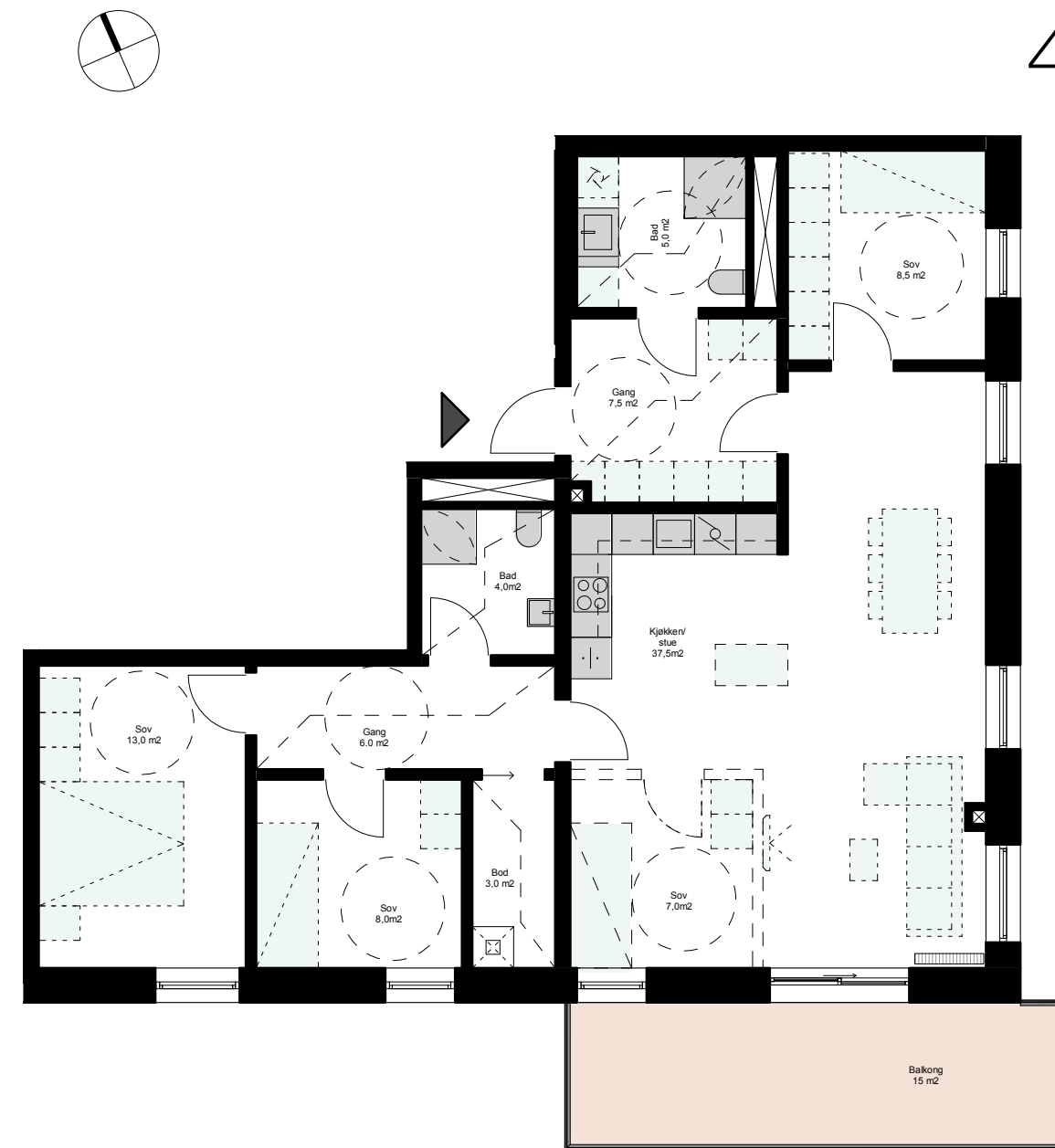
ROM  
4  
Kan gjøres om til 5

AREAL BRA  
111,5 KVM

P-ROM  
103,5 KVM

BALKONG  
15 KVM

HUS  
3





# 4/5-roms

LEILIGHET  
420, 608

ETASJE  
4 og 6

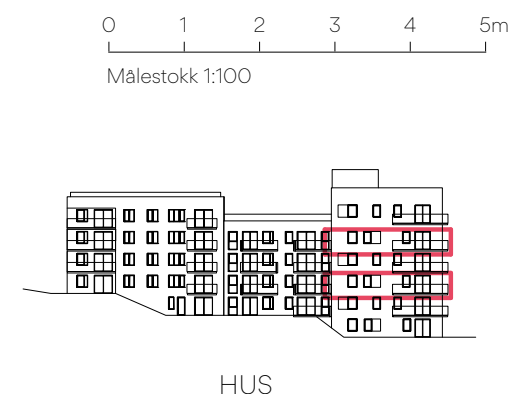
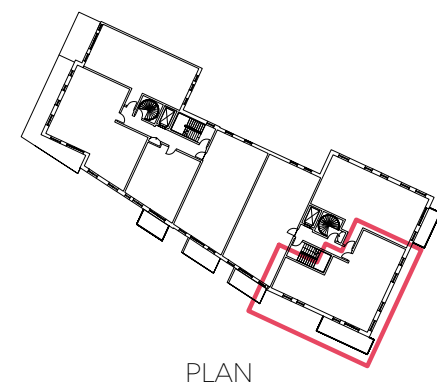
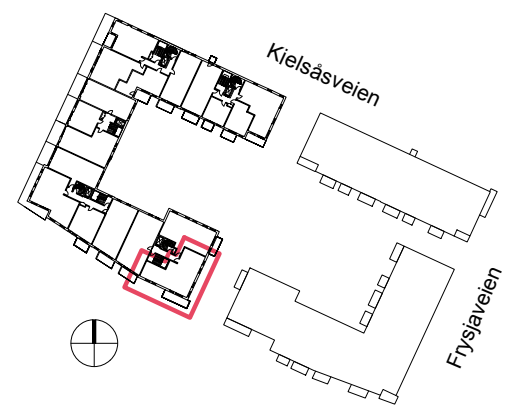
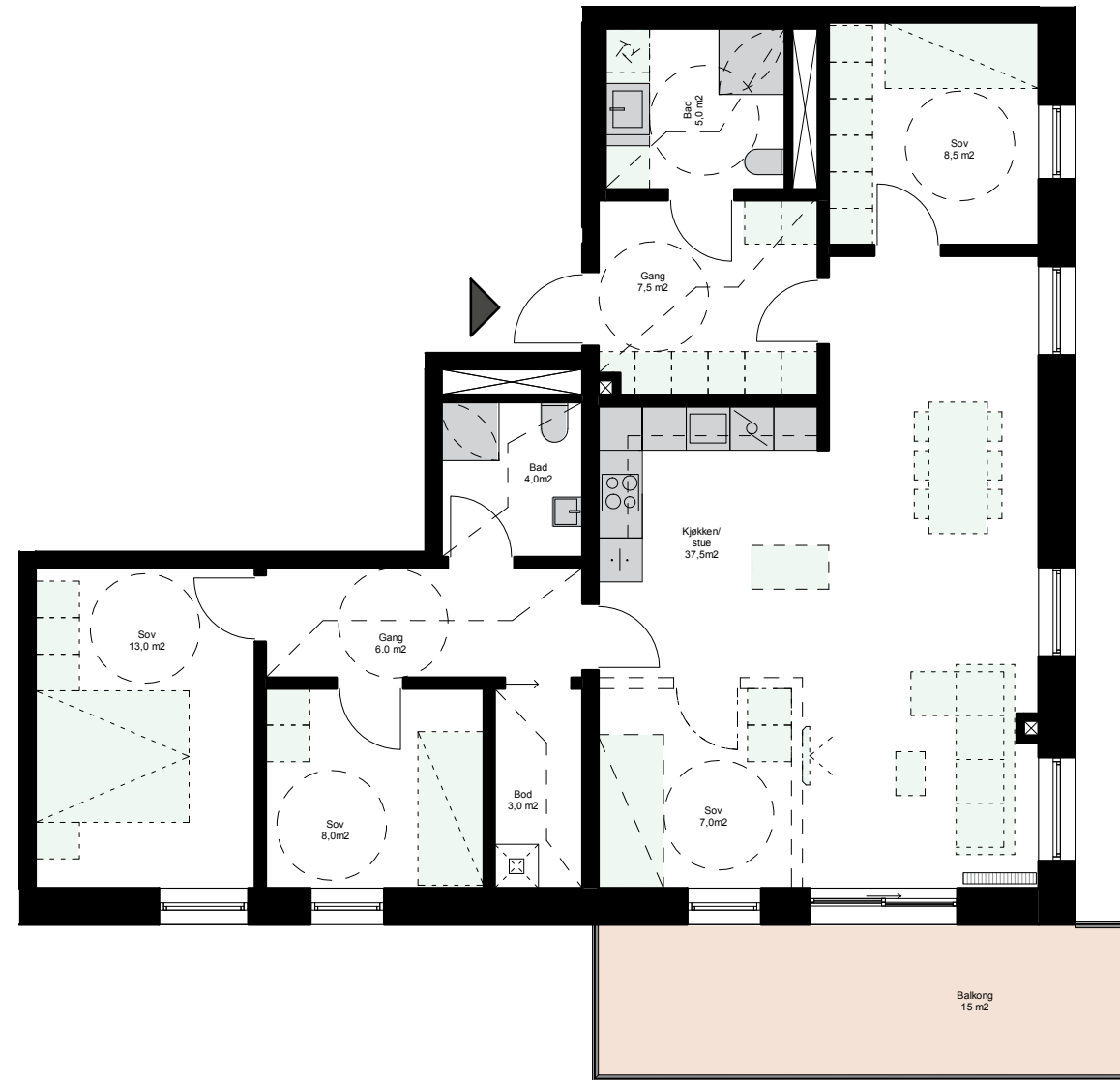
ROM  
4  
Kan gjøres  
om til 5

AREAL BRA  
111,5 KVM

P-ROM  
103,5 KVM

BALKONG  
15 KVM

HUS  
3



PLAN

HUS

# 5-roms

LEILIGHET  
219

ETASJE  
2

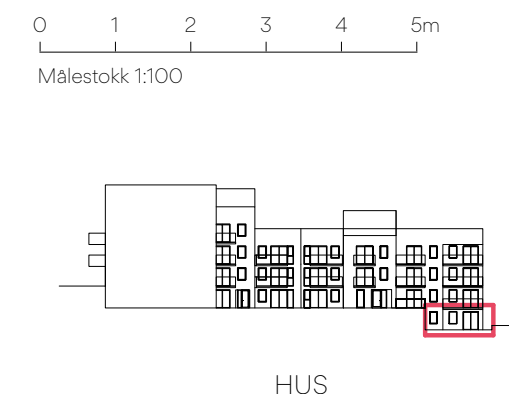
ROM  
5

AREAL BRA  
118,5 KVM

P-ROM  
112,5 KVM

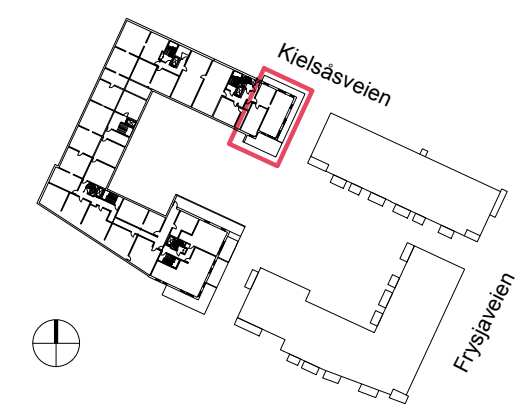
TERRASSE  
33 KVM

HUS  
3



HUS

PLAN





# 4-roms

LEILIGHET  
321, 421, 521, 609

ETASJE  
3, 4, 5 og 6

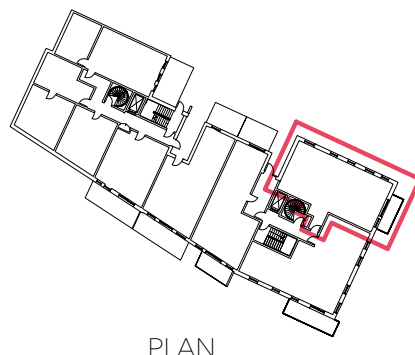
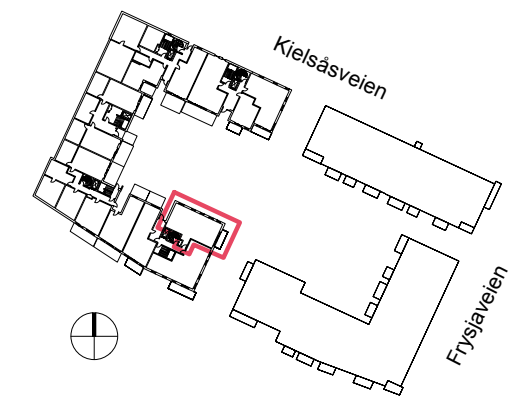
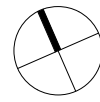
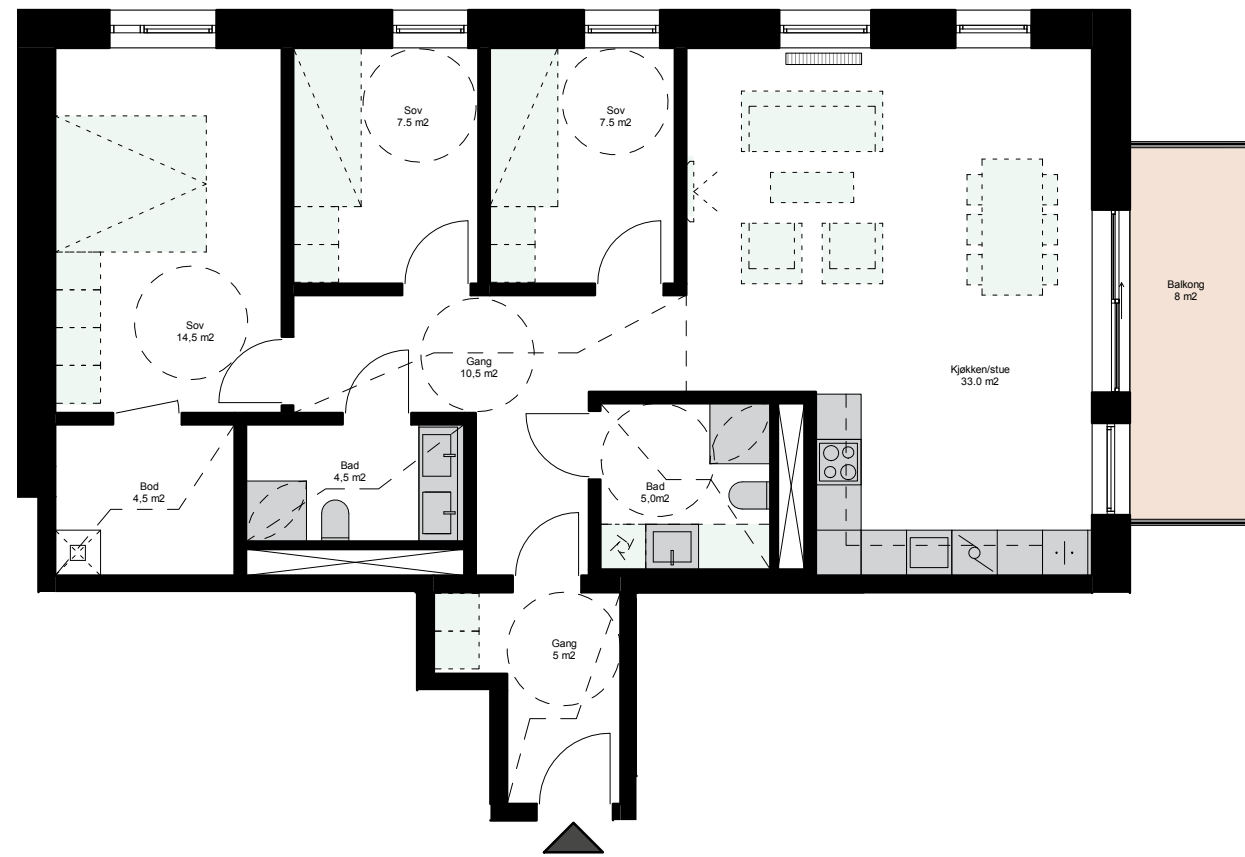
ROM  
4

AREAL BRA  
102,5 KVM

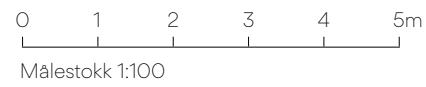
P-ROM  
93 KVM

BALKONG  
8 KVM

HUS  
3



PLAN



HUS

# 4-roms

LEILIGHET  
332, 437 og 537

ETASJE  
3, 4 og 5

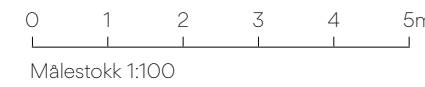
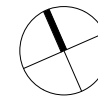
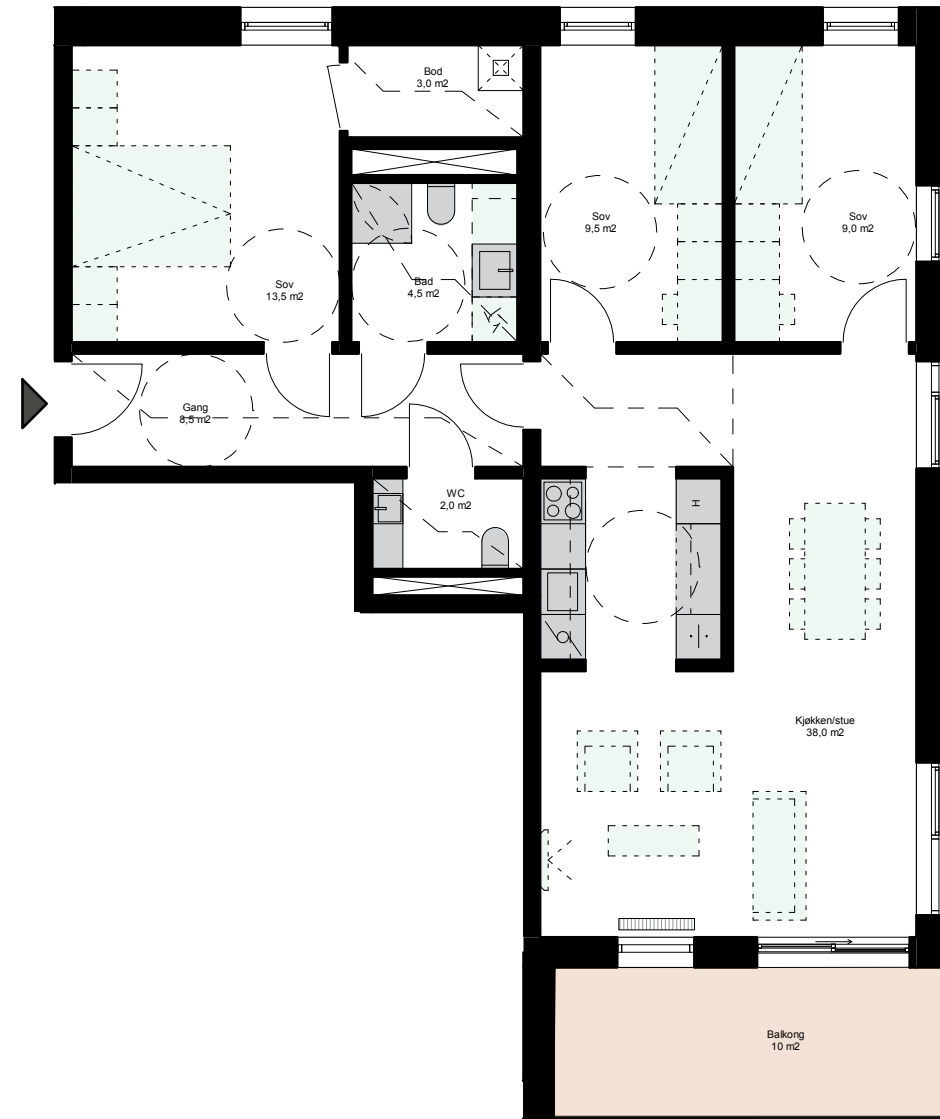
ROM  
4

AREAL BRA  
98 KVM

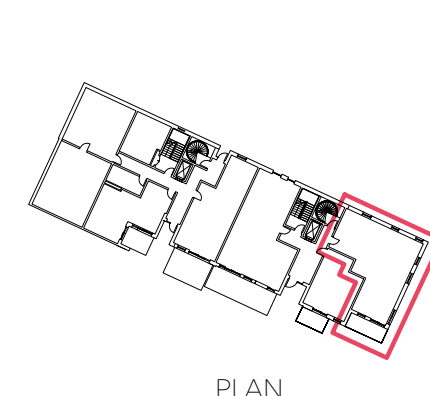
P-ROM  
91,5 KVM

BALKONG  
10 KVM

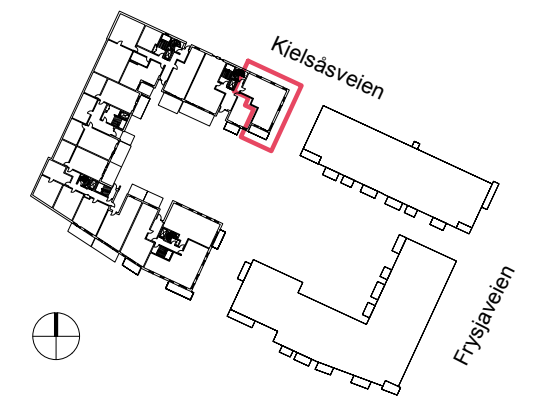
HUS  
3



HUS



PLAN





# 4-roms

LEILIGHET

330

ETASJE

3

ROM

4

AREAL BRA

101 KVM

P-ROM

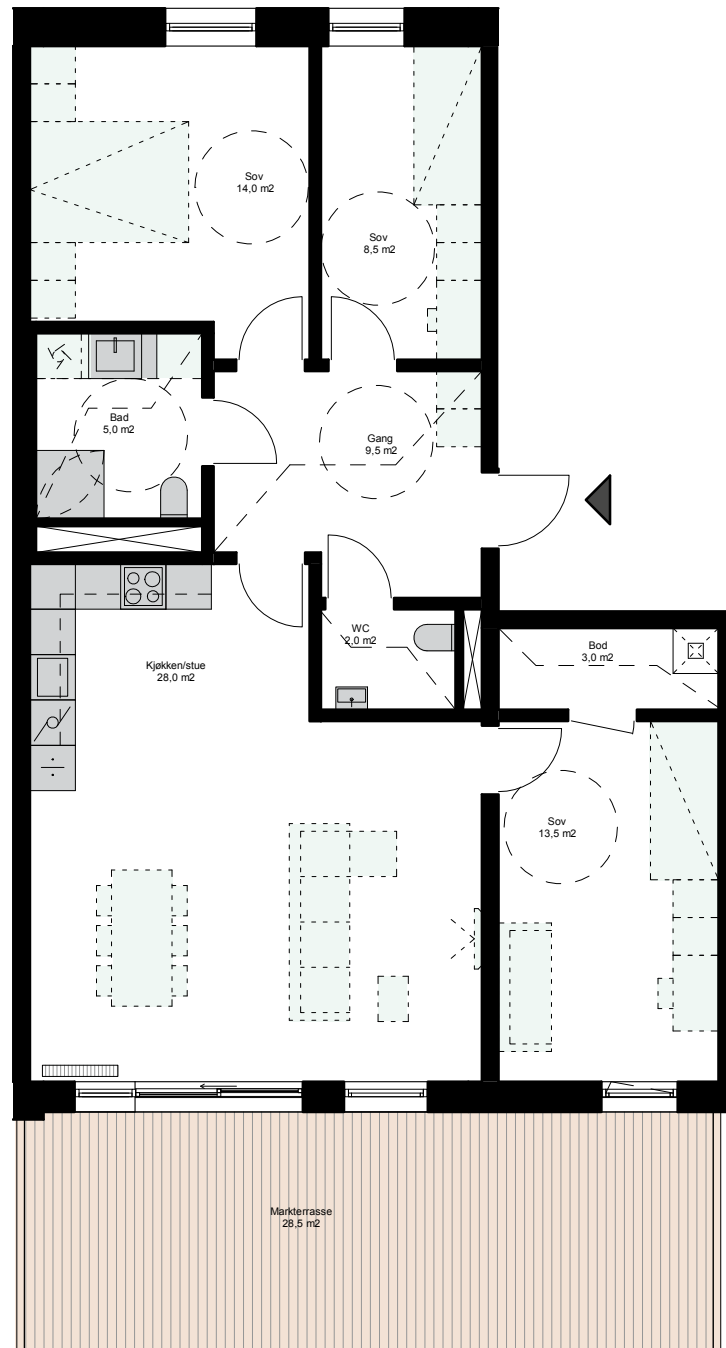
94,5 KVM

TERRASSE

28,5 KVM

HUS

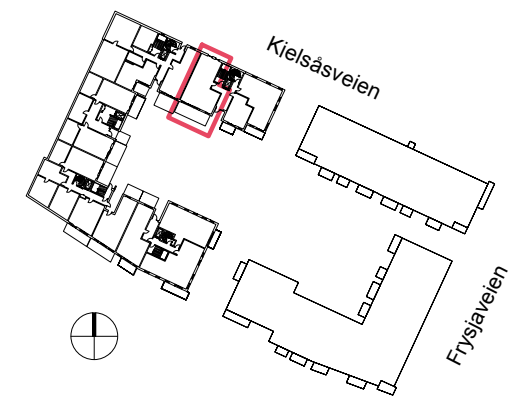
3



0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



HUS



PLAN

# 4-roms

LEILIGHET

434, 534

ETASJE

4 og 5

ROM

4

AREAL BRA

82 KVM

P-ROM

76 KVM

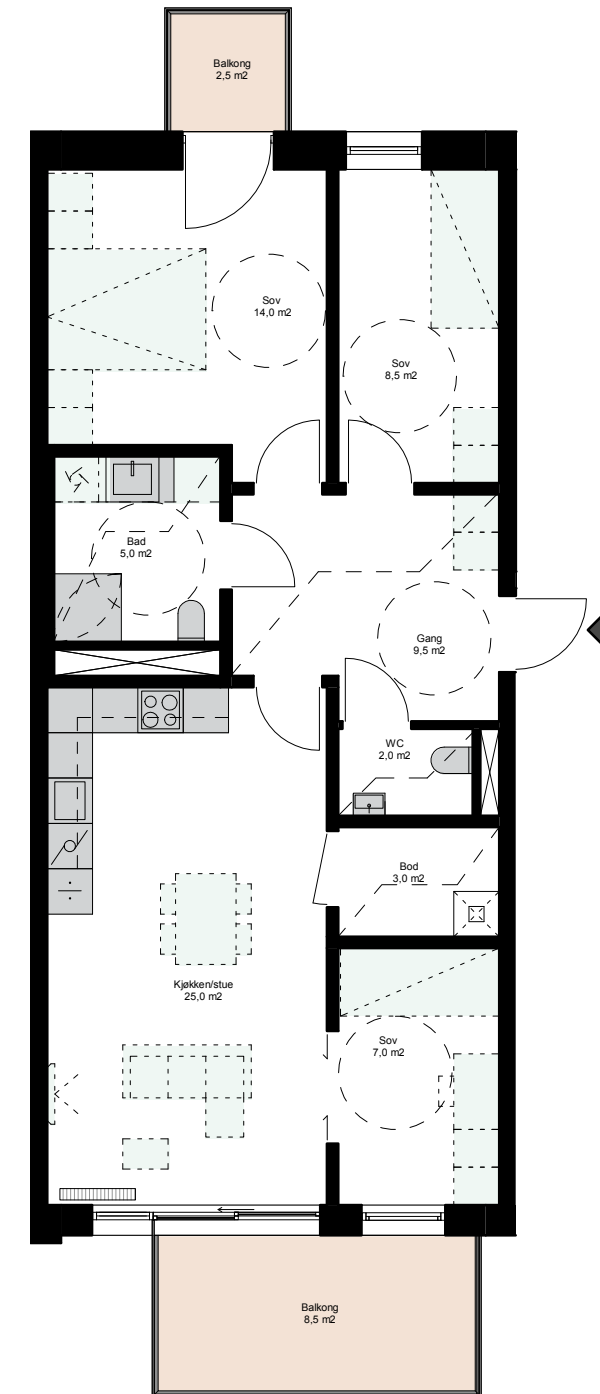
BALKONG

2,5 KVM

8,5 KVM

HUS

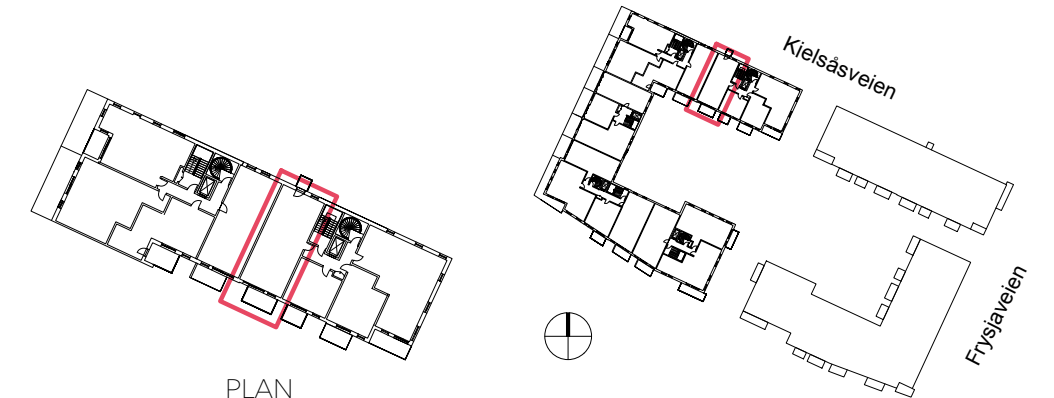
3



0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



HUS



PLAN



# 4-roms

LEILIGHET  
425

ETASJE  
4

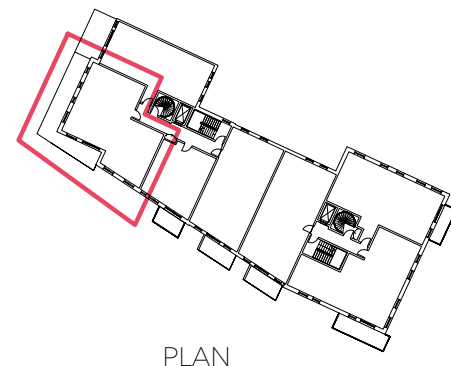
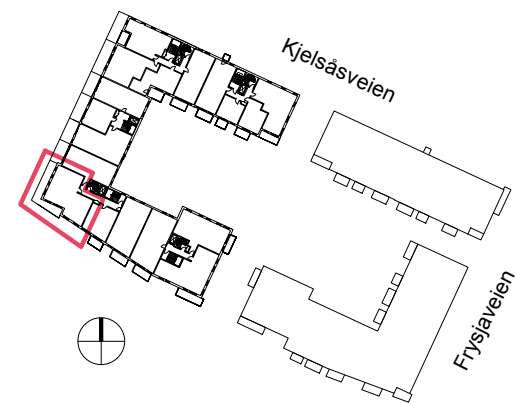
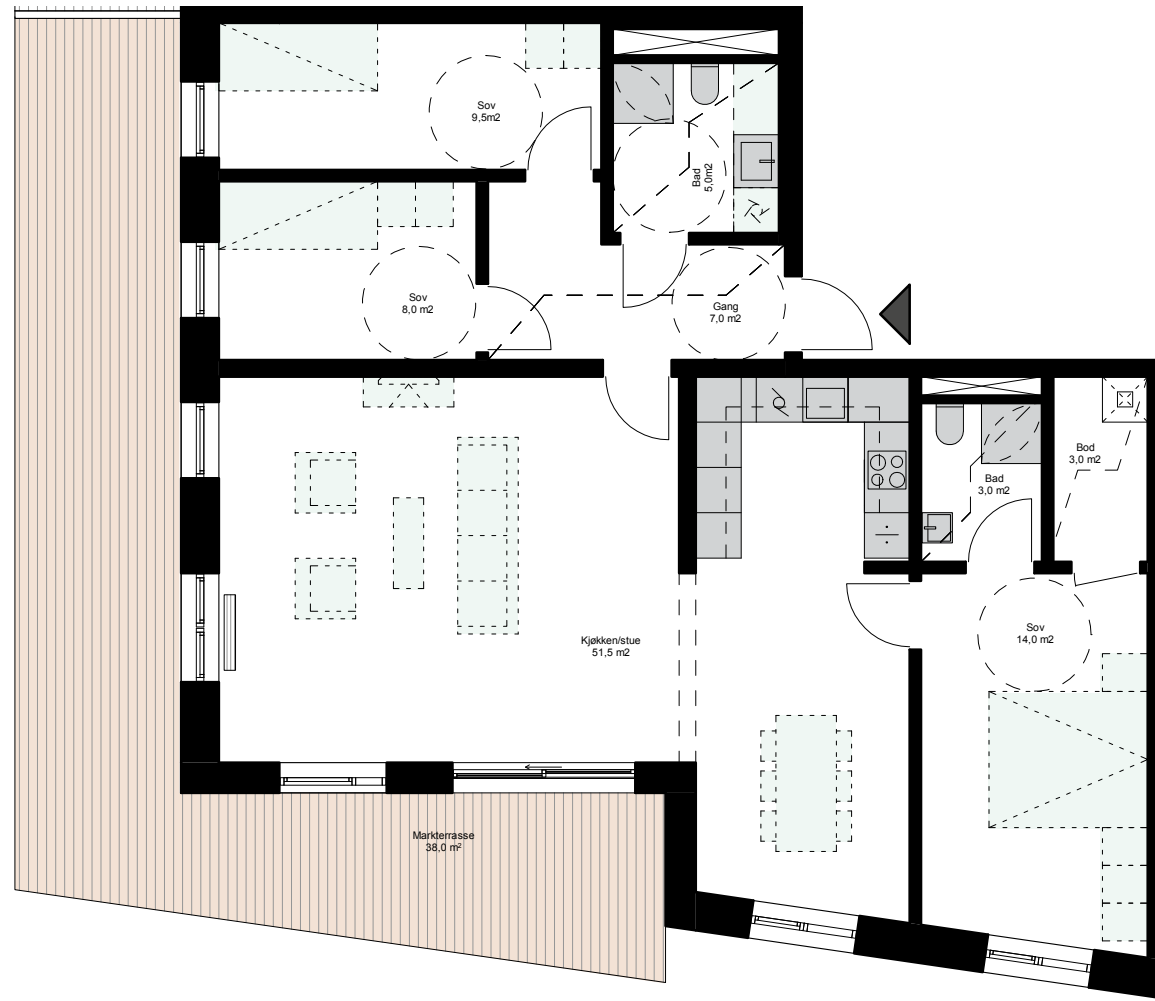
ROM  
4

AREAL BRA  
111 KVM

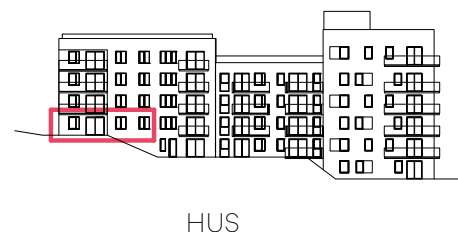
P-ROM  
105 KVM

TERRASSE  
38 KVM

HUS  
3



0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



# 4-roms

LEILIGHET  
525, 613, 705

ETASJE  
5, 6 og 7

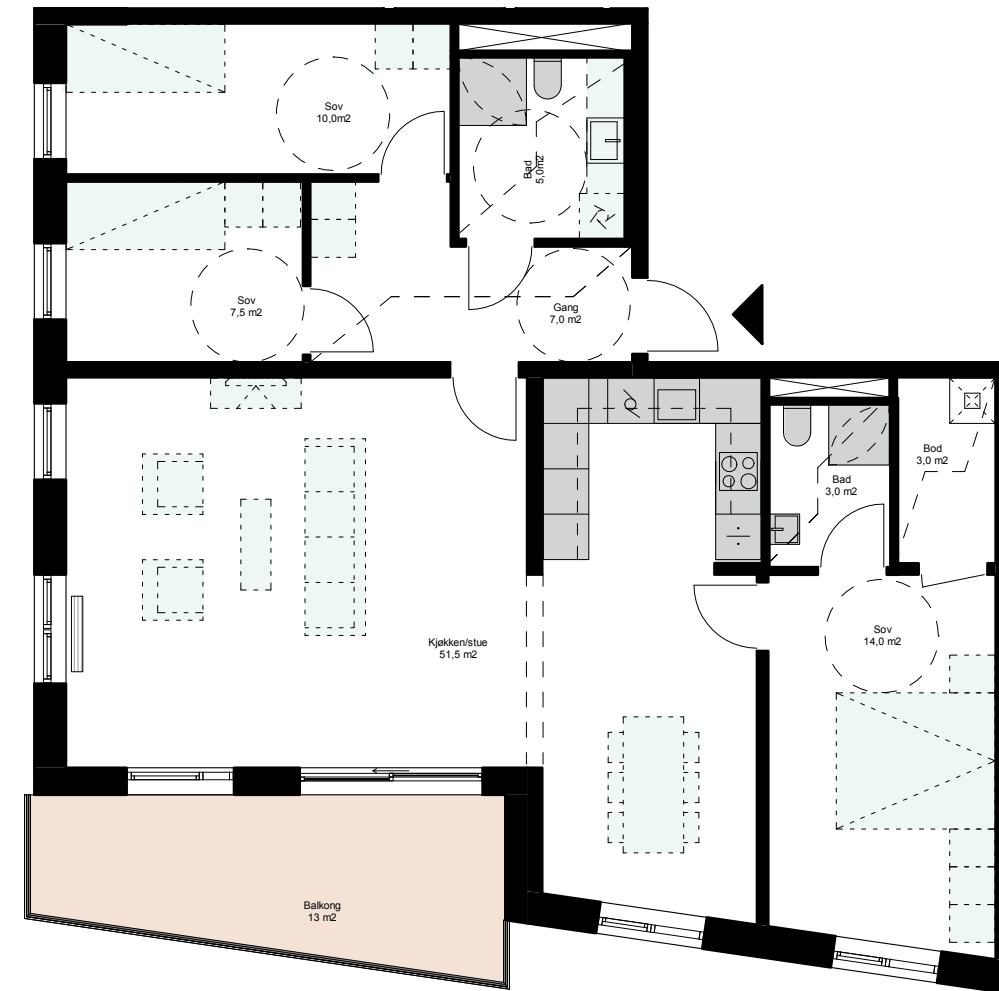
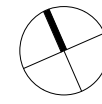
ROM  
4

AREAL BRA  
111 KVM

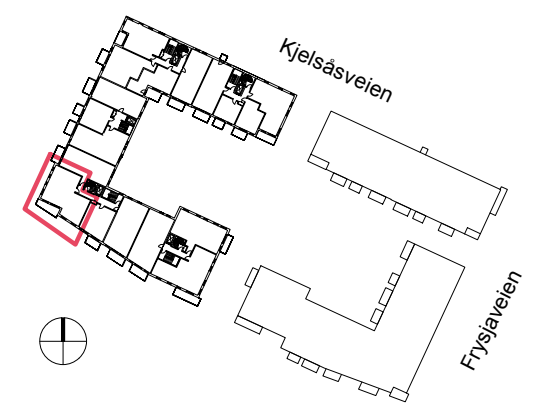
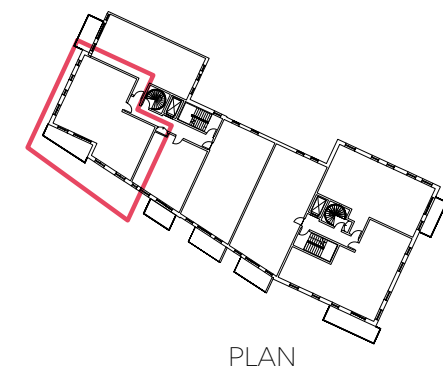
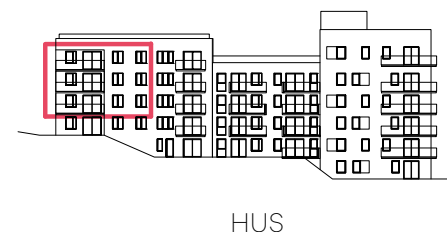
P-ROM  
105 KVM

BALKONG  
13 KVM

HUS  
3

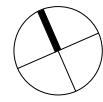


0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100





# 4-roms



LEILIGHET  
427

ETASJE  
4

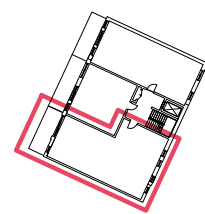
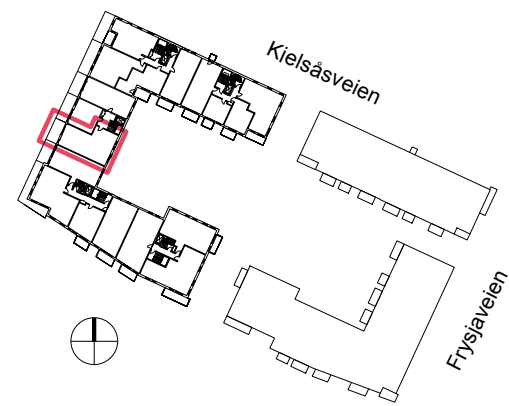
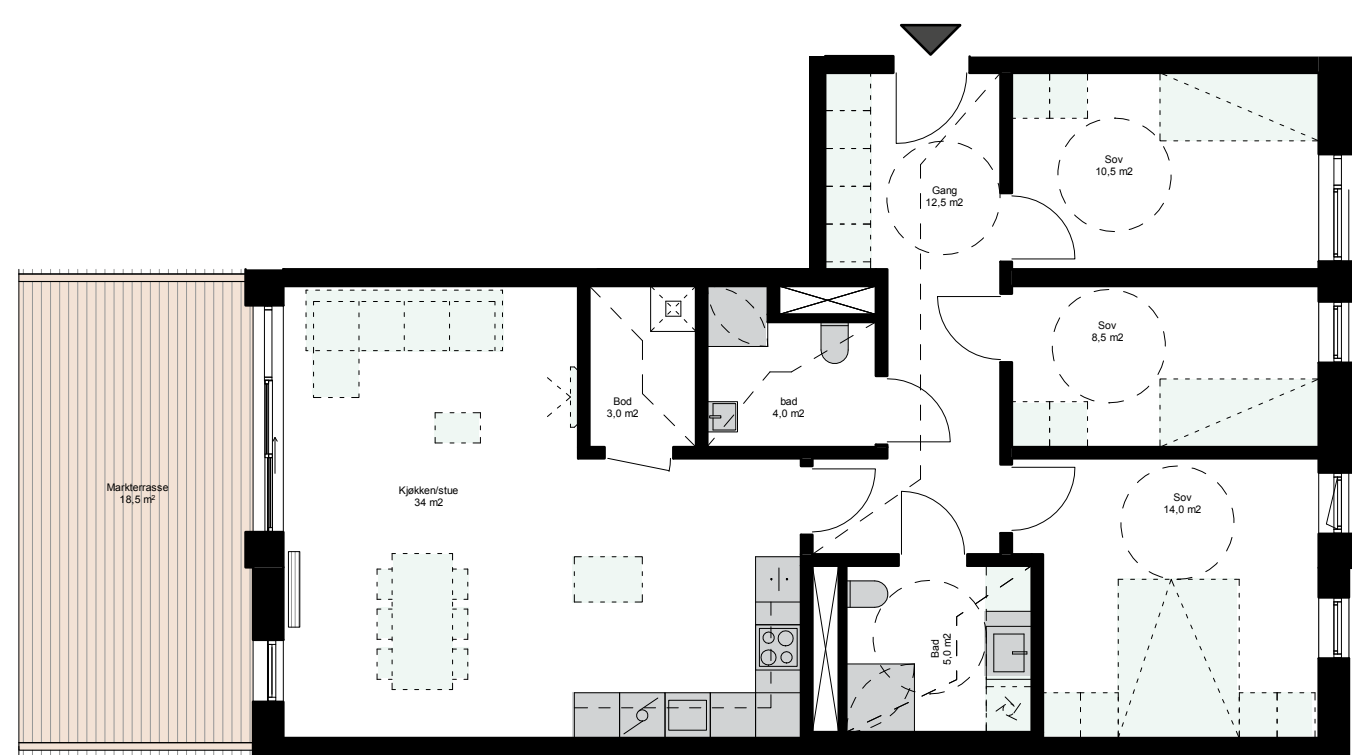
ROM  
4

AREAL BRA  
100,5 KVM

P-ROM  
94 KVM

TERRASSE  
18,5 KVM

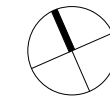
HUS  
3



PLAN



HUS



# 4-roms

LEILIGHET  
527, 615, 707

ETASJE  
5, 6 og 7

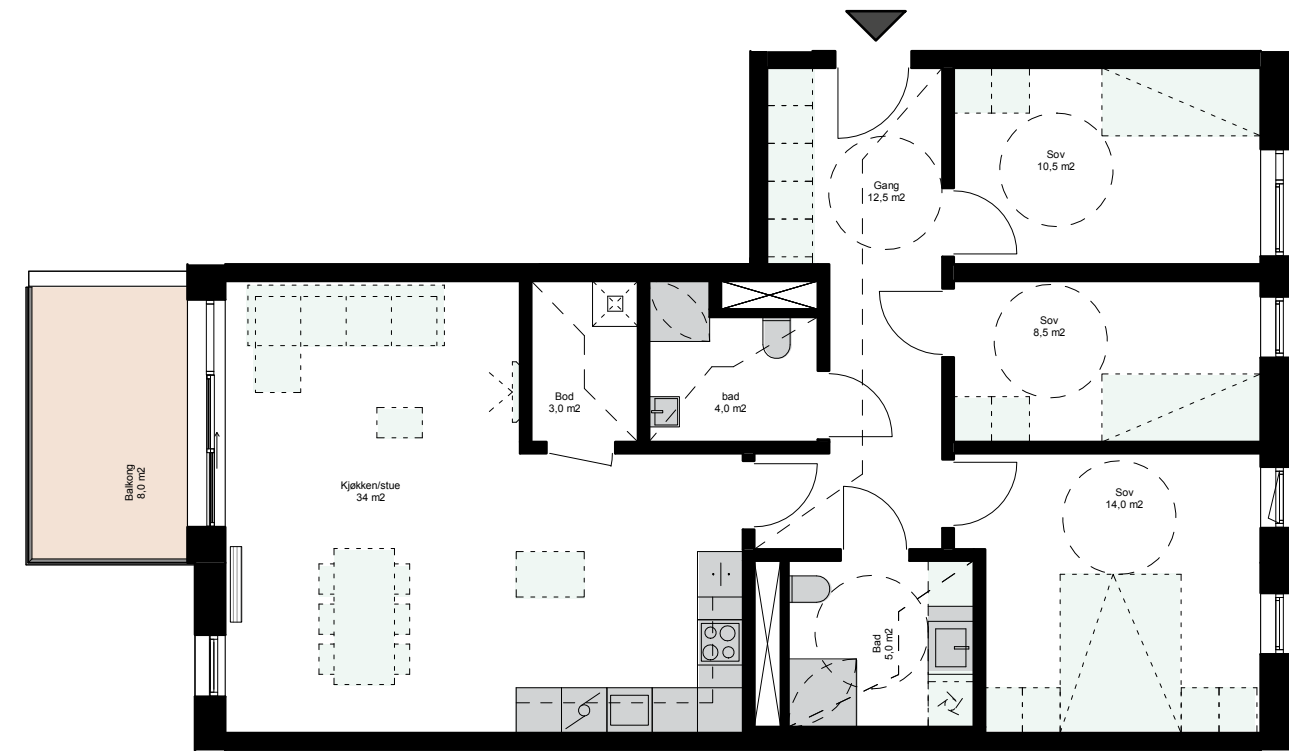
ROM  
4

AREAL BRA  
100,5 KVM

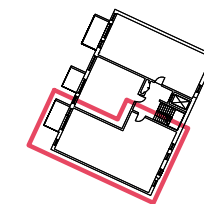
P-ROM  
94 KVM

BALKONG  
8 KVM

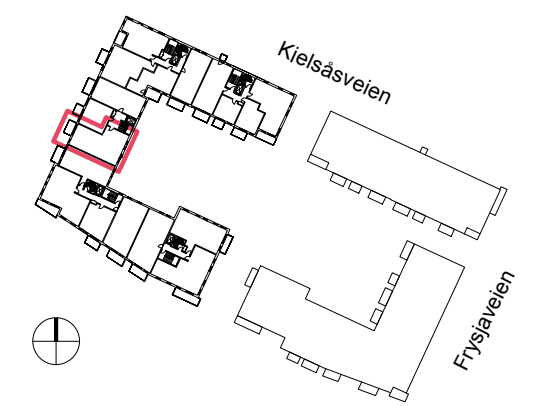
HUS  
3



HUS



PLAN





# 4-roms

LEILIGHET  
433, 533

ETASJE  
4 og 5

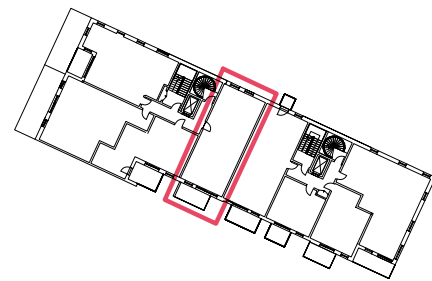
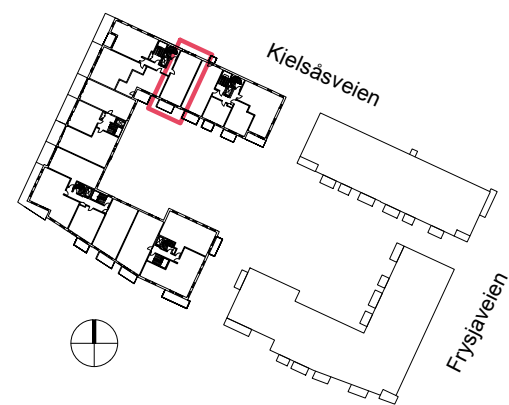
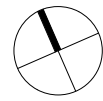
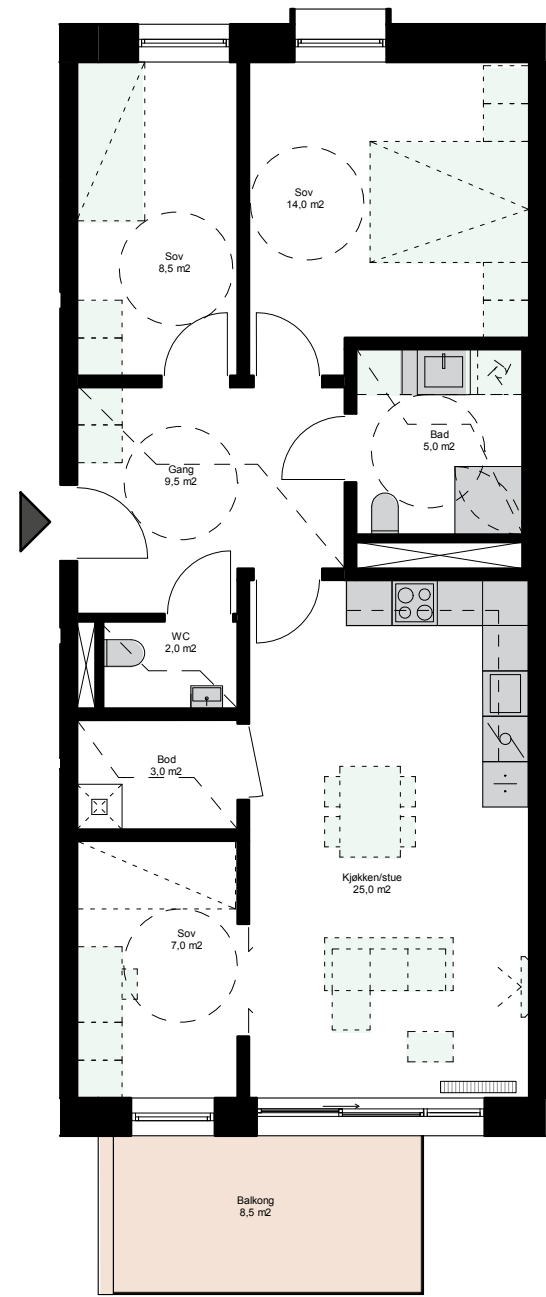
ROM  
4

AREAL BRA  
82 KVM

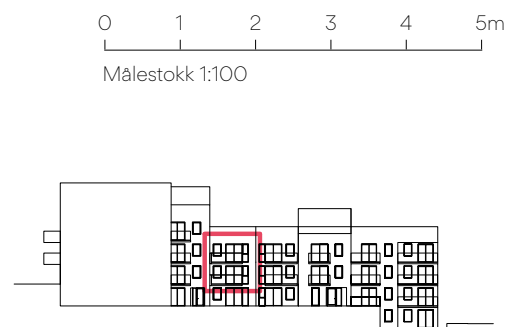
P-ROM  
76 KVM

BALKONG  
8,5 KVM

HUS  
3



PLAN



HUS

0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100

# Toppleilighet 702

LEILIGHET  
702

ETASJE  
7

ROM  
4

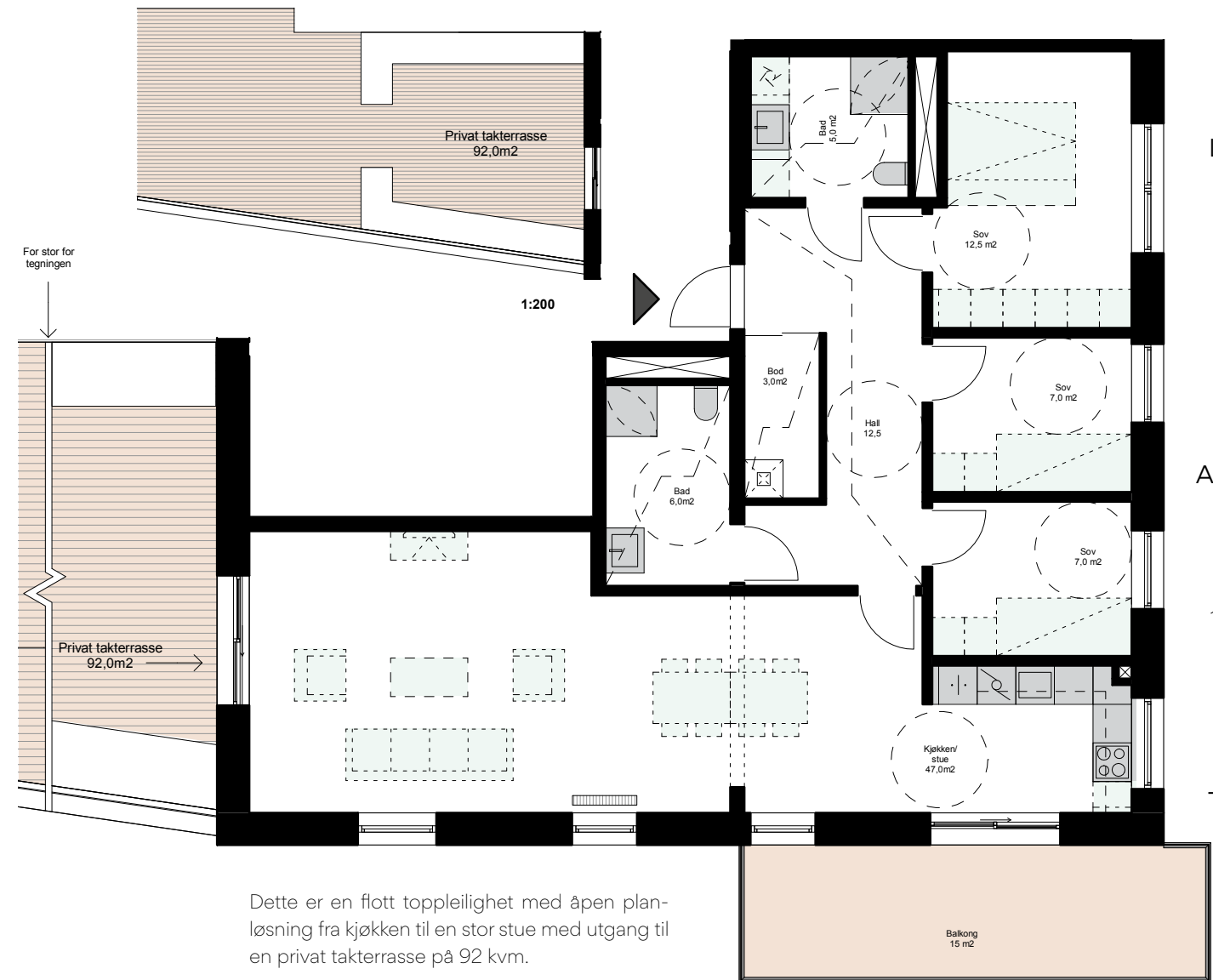
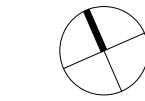
AREAL BRA  
111,5 KVM

P-ROM  
103,5 KVM

BALKONG  
15 KVM

TERRASSE  
92 KVM

HUS  
3



For stor for tegningen

1:200

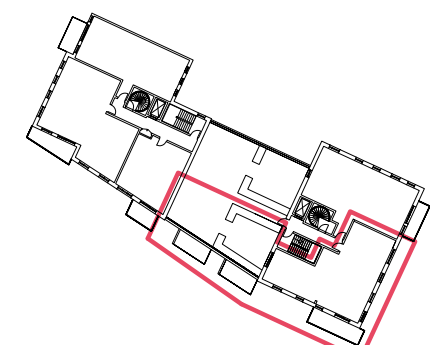
Privat takterrasse 92,0m²

Dette er en flott toppleilighet med åpen plan-løsning fra kjøkken til en stor stue med utgang til en privat takterrasse på 92 kvm.

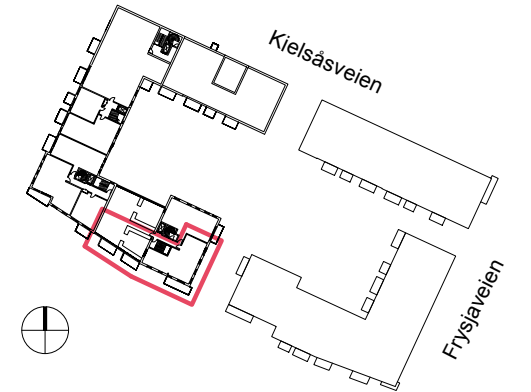
0 1 2 3 4 5m  
Målestokk 1:100



HUS



PLAN





# Toppleilighet 703

LEILIGHET  
703

ETASJE  
7

ROM  
4

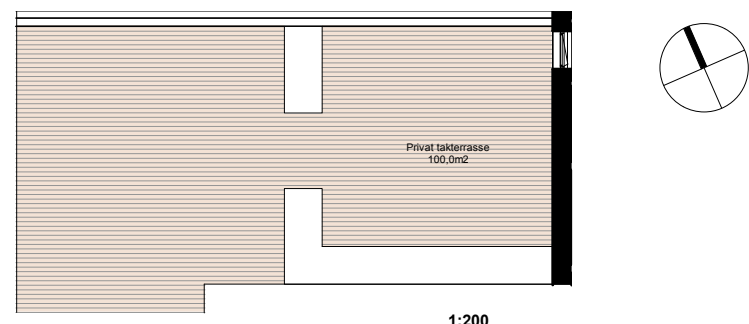
AREAL BRA  
102,5 KVM

P-ROM  
93 KVM

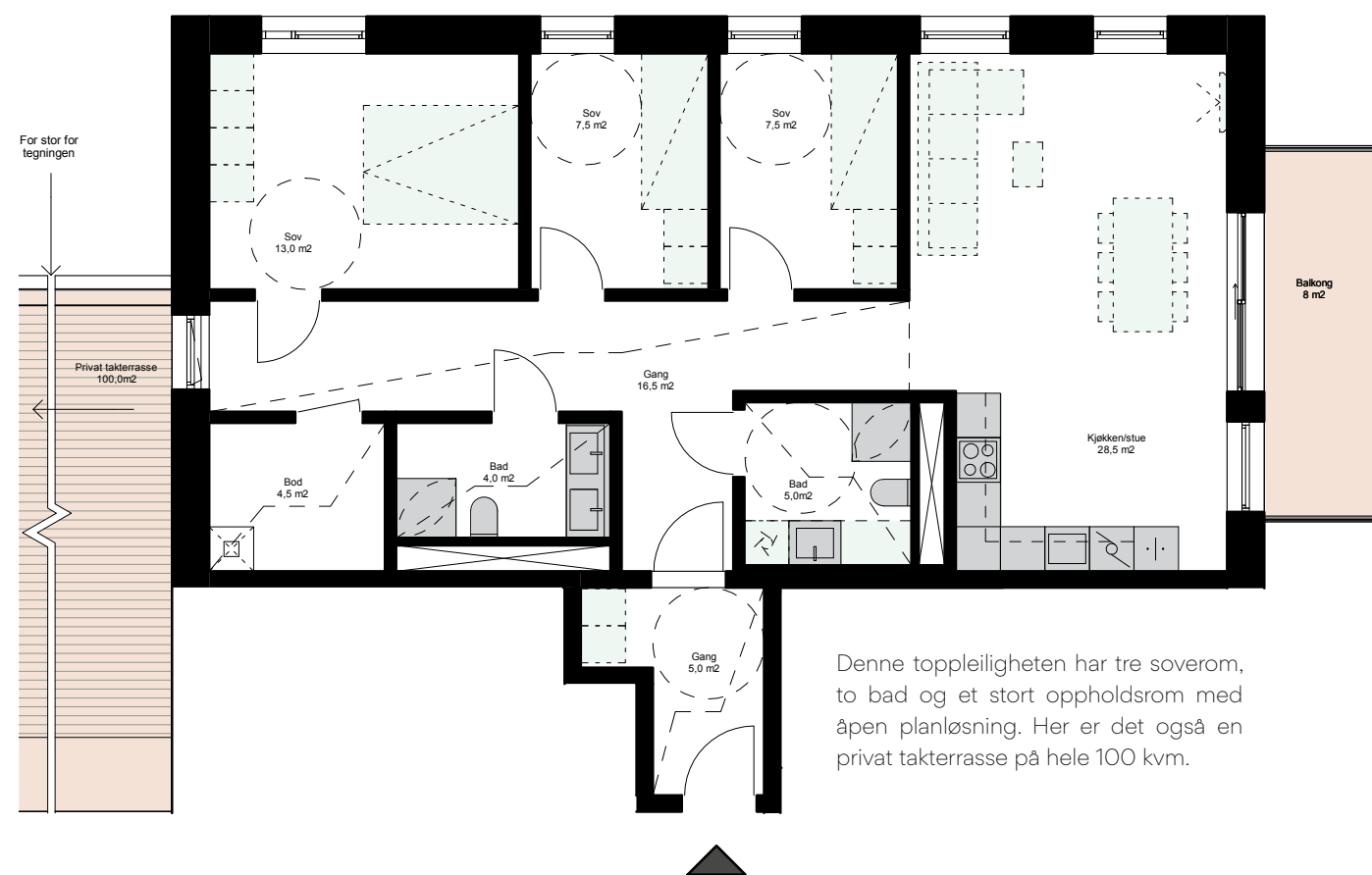
BALKONG  
8 KVM

TERRASSE  
100 KVM

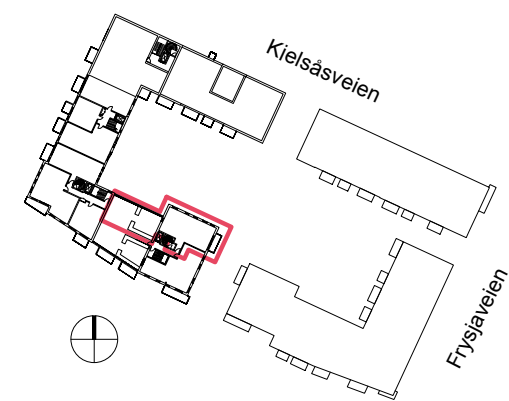
HUS  
3



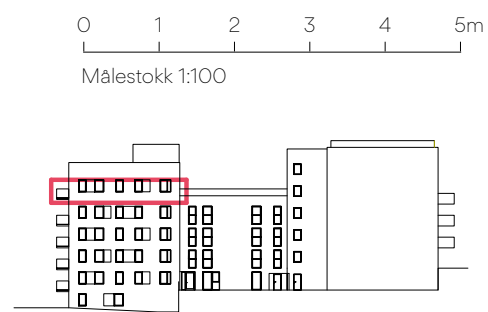
1:200



Denne toppleiligheten har tre soverom, to bad og et stort oppholdsrom med åpen planløsning. Her er det også en privat takterrasse på hele 100 kvm.



PLAN



HUS

# Toppleilighet 802

LEILIGHET  
802

ETASJE  
8

ROM  
4

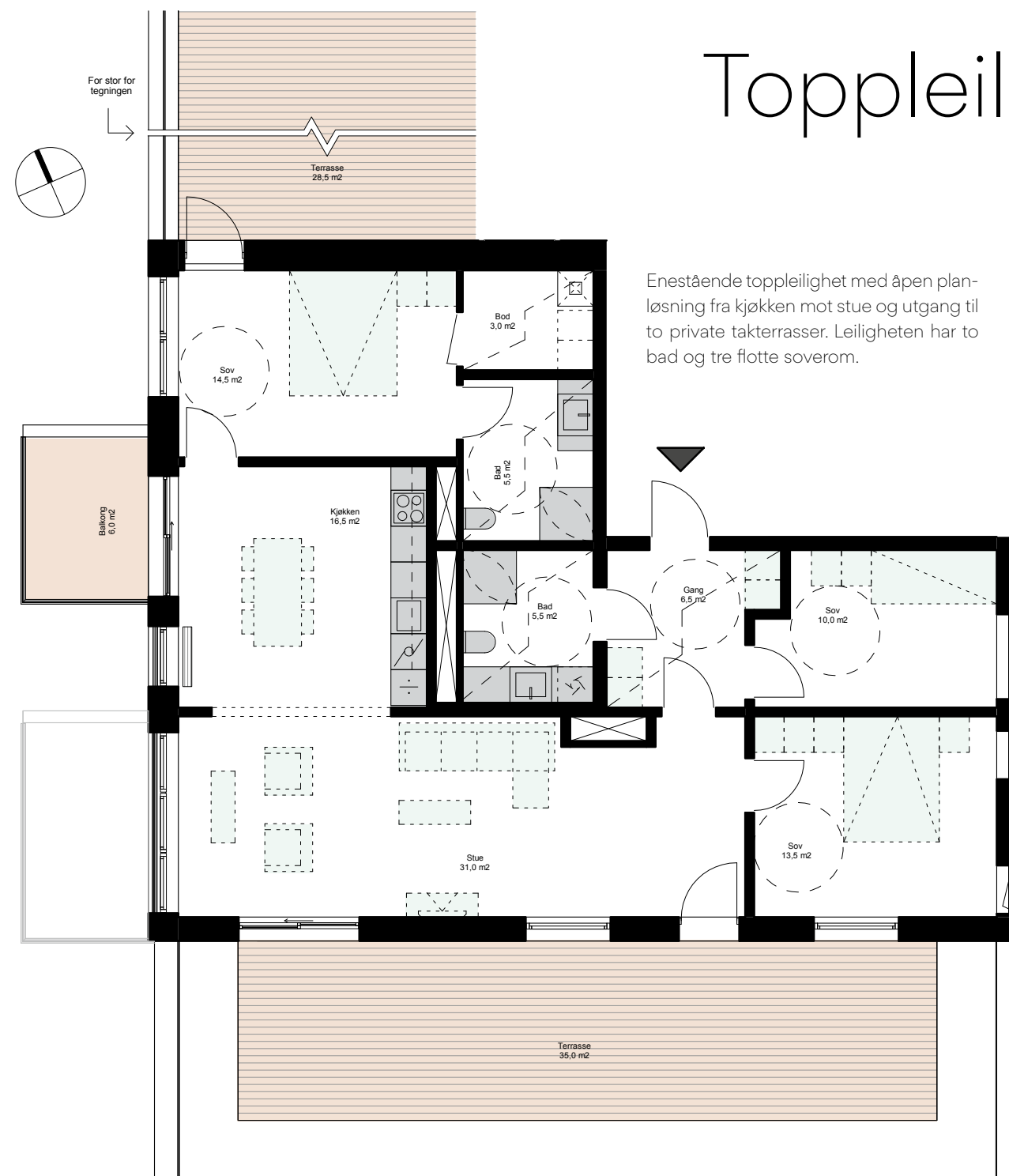
AREAL BRA  
116,5 KVM

P-ROM  
108 KVM

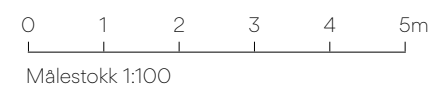
BALKONG  
6 KVM

TERRASSE  
35 KVM  
28,5 KVM

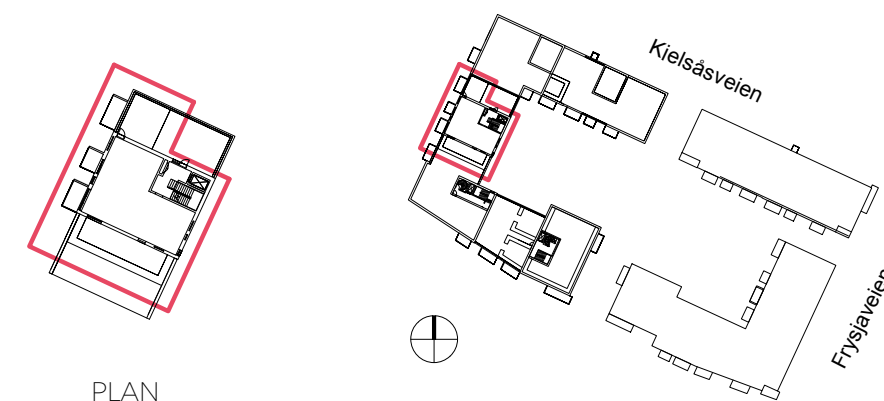
HUS  
3



Enestående toppleilighet med åpen planløsning fra kjøkken mot stue og utgang til to private takterrasser. Leiligheten har to bad og tre flotte soverom.



HUS



PLAN



# Etasjeplaner hus 3



Kjelsåsveien

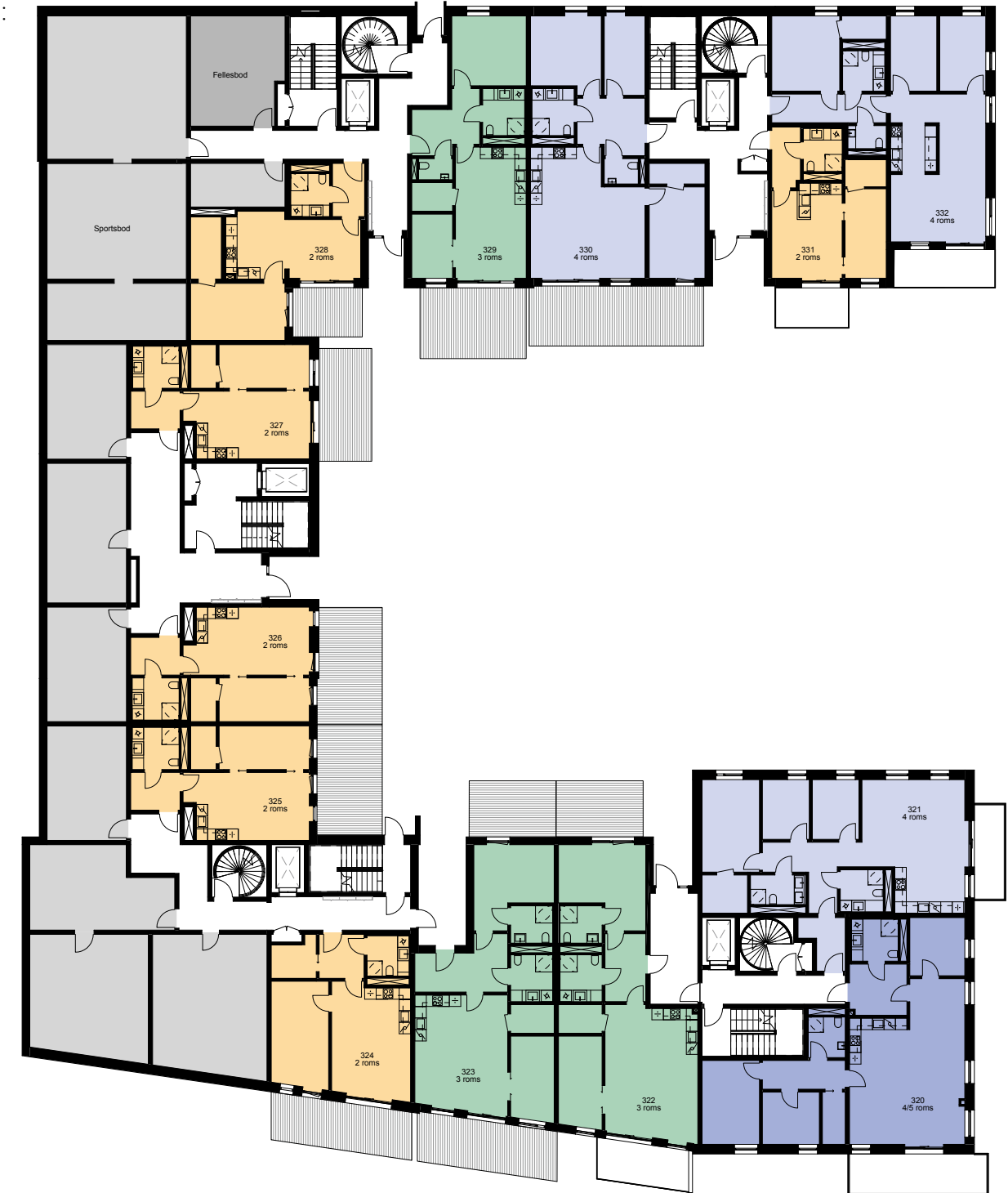
ETASJE 2:



Frysiparken trinn 1  
Frysiaveien

Kjelsåsveien

ETASJE 3:



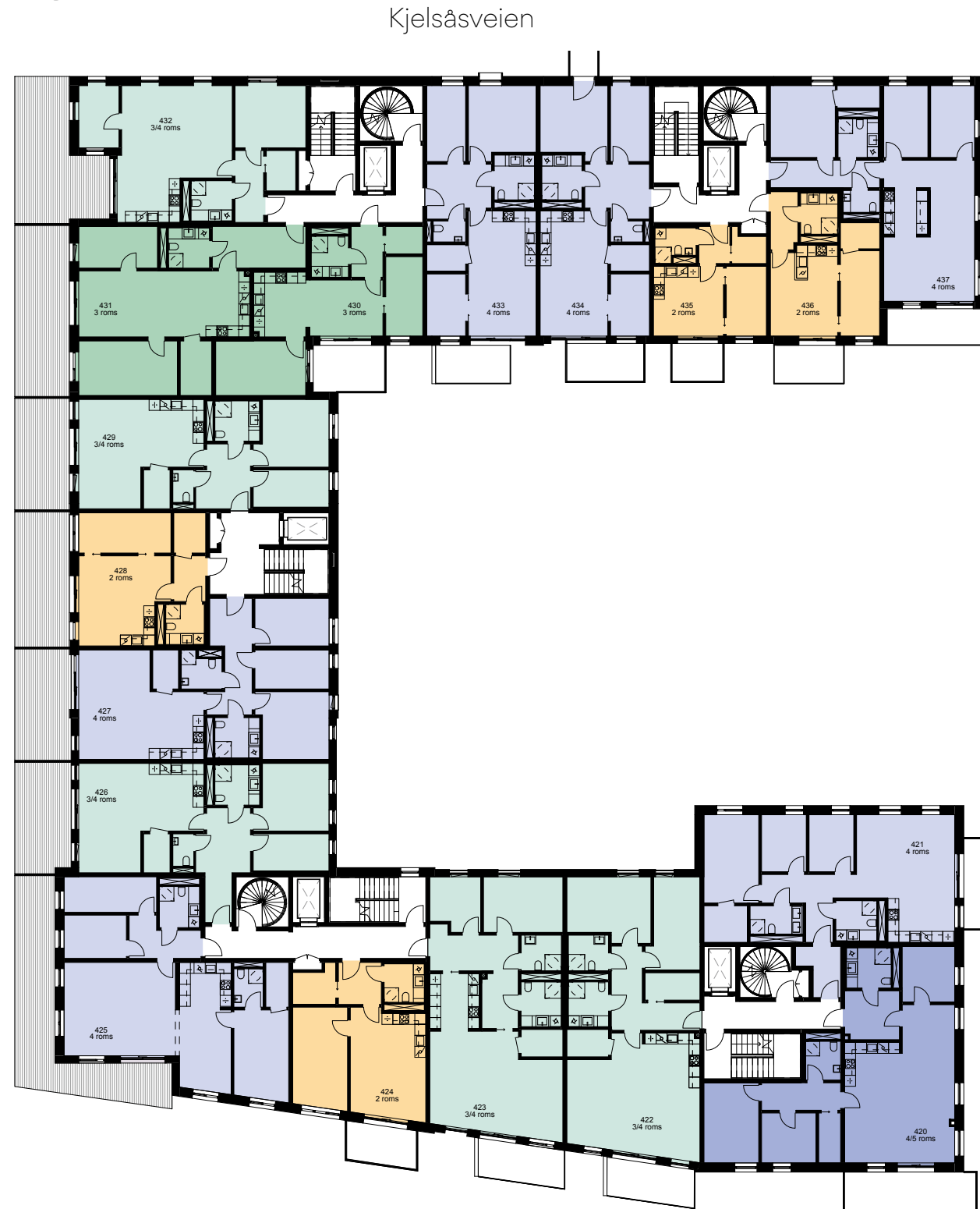
Frysiparken trinn 1  
Frysiaveien



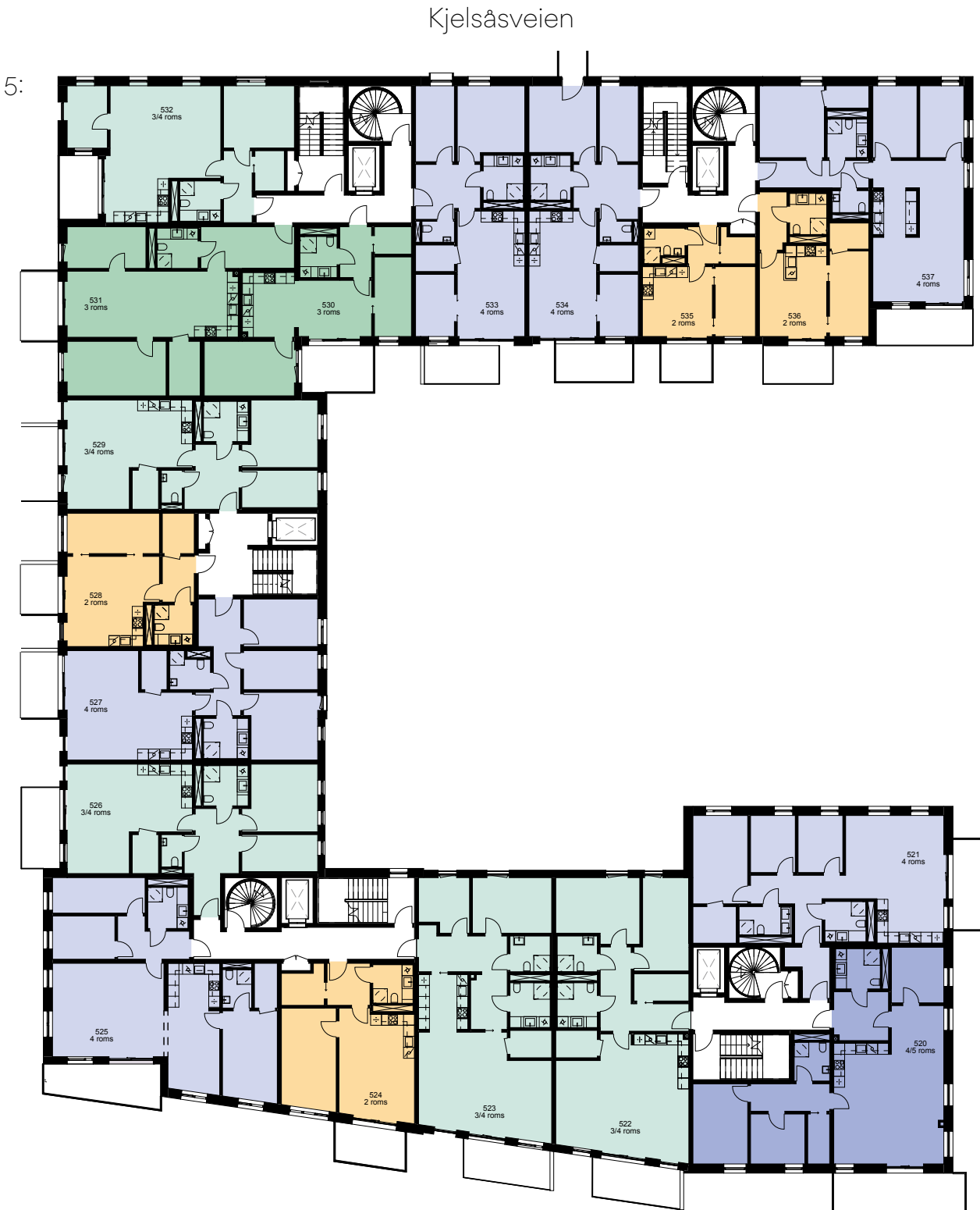
# Etasjeplaner hus 3



ETASJE 4:



ETASJE 5:

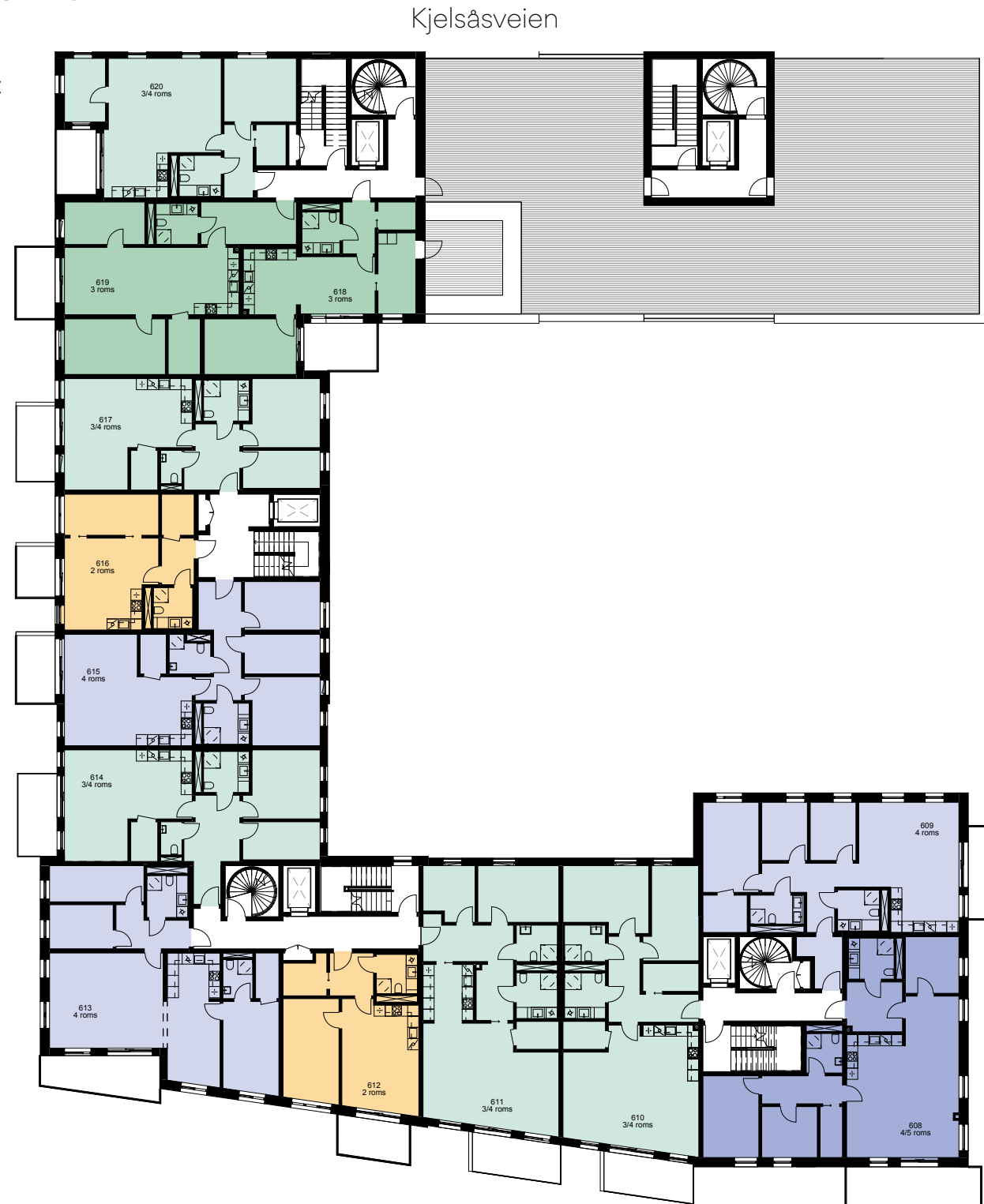




# Etasjeplaner hus 3

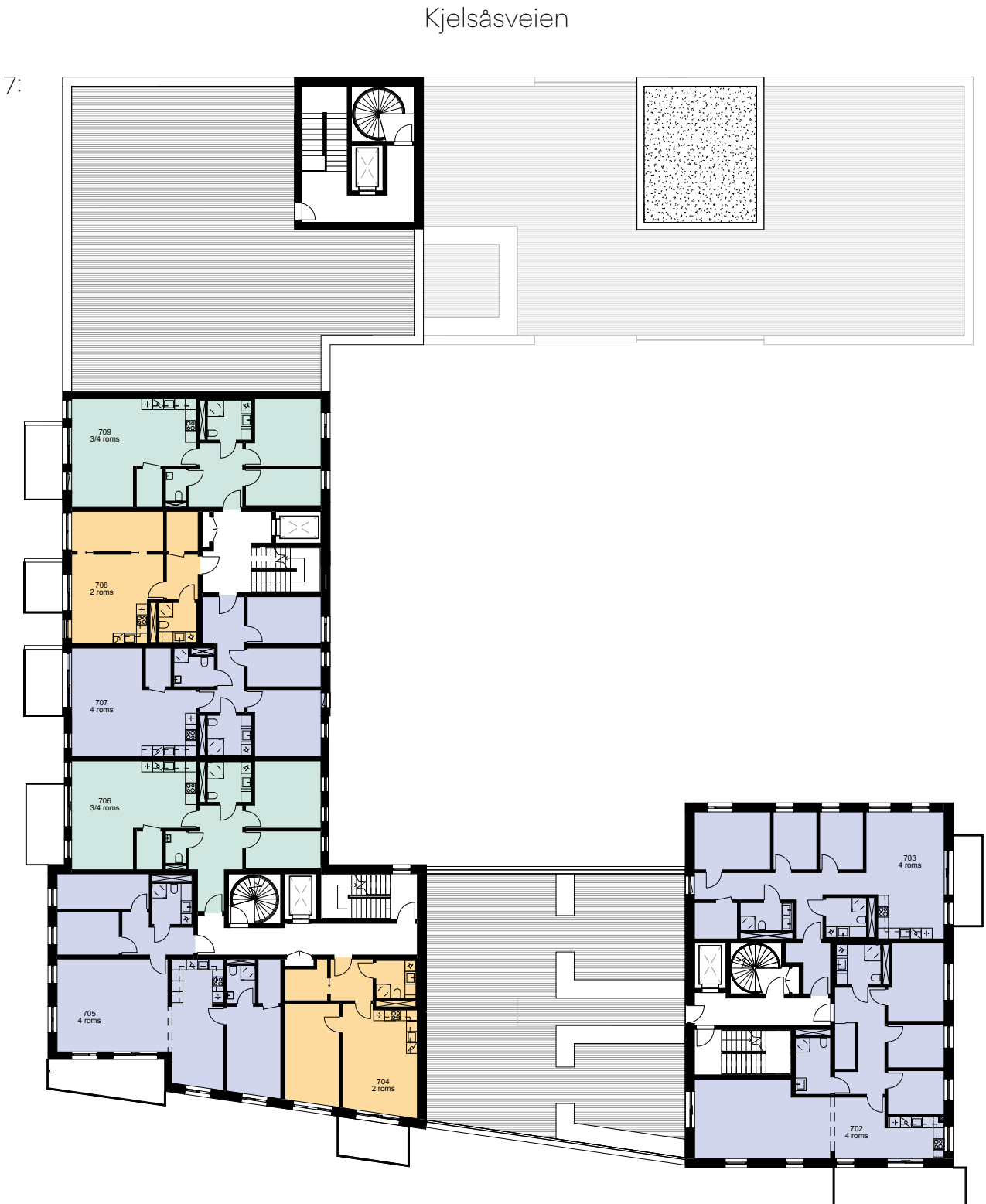


ETASJE 6:



Frysiparken trinn 1  
Frysiaveien

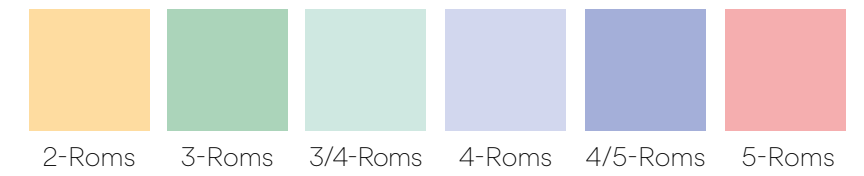
ETASJE 7:



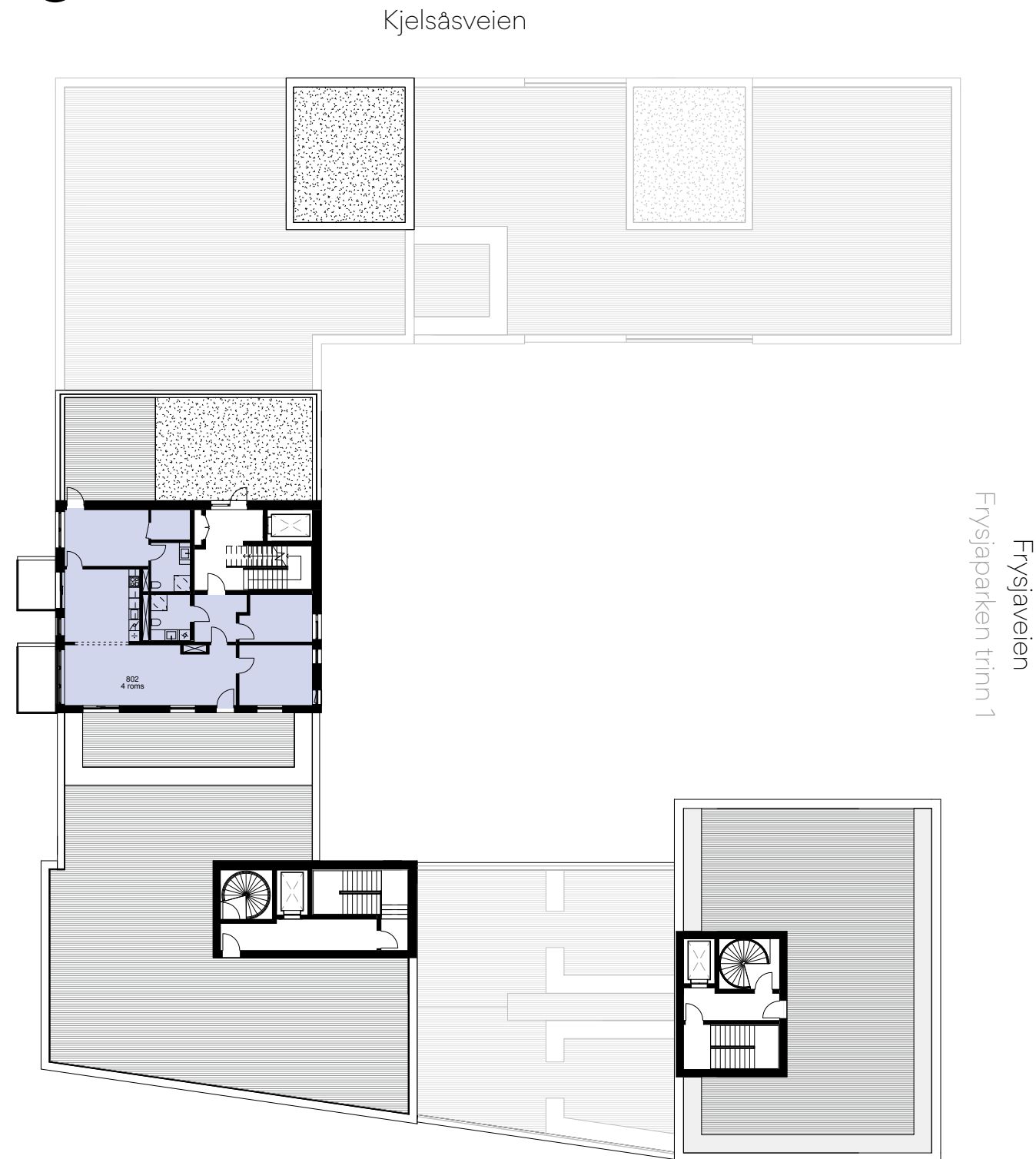
Frysiparken trinn 1  
Frysiaveien



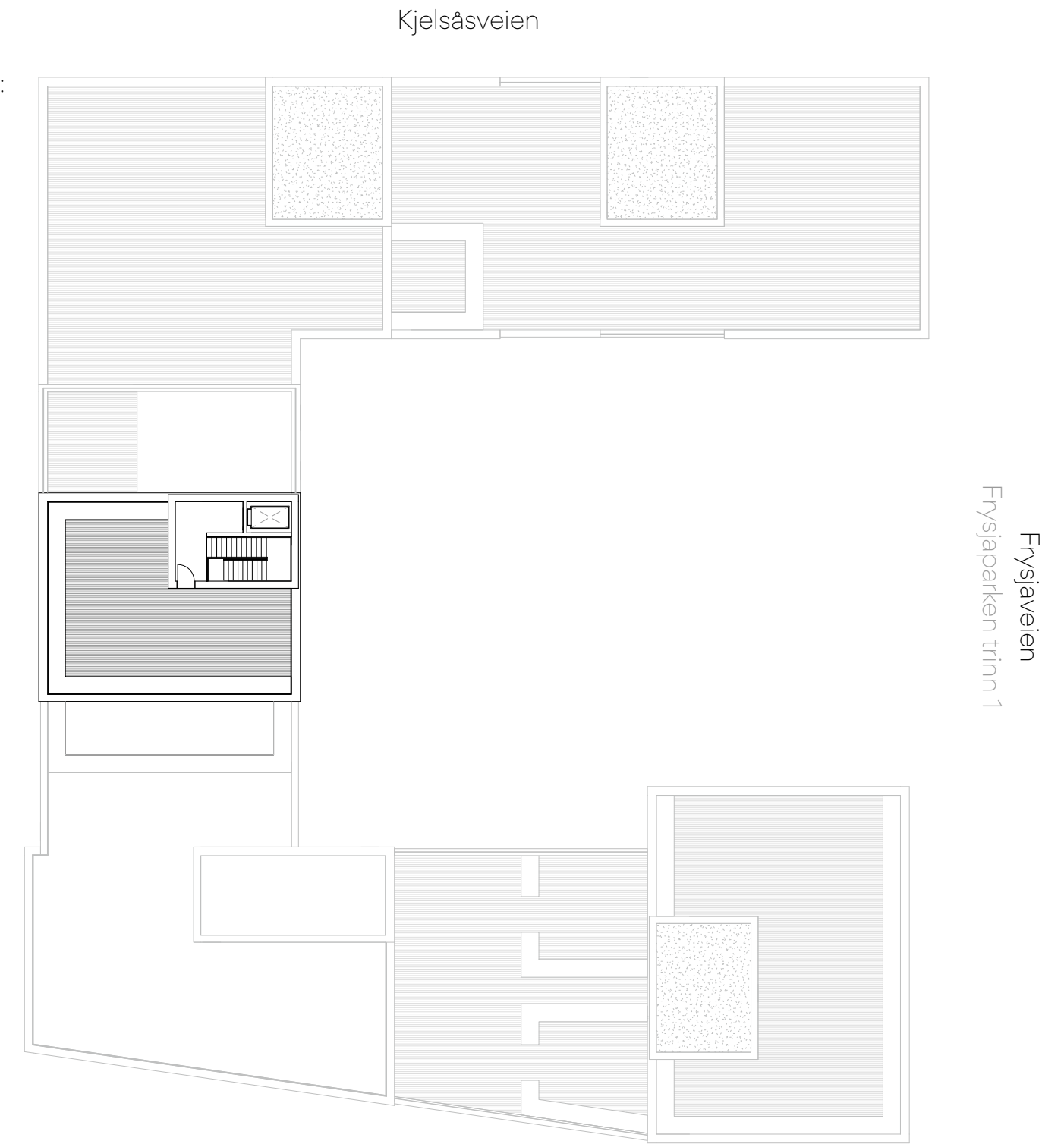
# Etasjeplaner hus 3



ETASJE 8:



ETASJE 9:



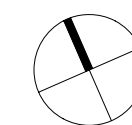




# Ute- områdene

Som landskapsarkitekter setter vi stor pris på det naturlige grønne i omgivelsene på Frysja, og dette vil vi videreforedle i boligområdets utearealer. Det vil bli større fellesarealer tilplantet med vegetasjon, som feks. furu, vintergrønne busker, høye gress og slått eng. På denne måten søker vi å bringe naturen helt inn til boligene – og å gjøre naturen tilgjengelig for alle. Vi legger til rette for felles uterom og lek mellom boligene, og for privat glede på egne, skjermede markterrasser.

Mona Kramer Wendelborg  
Senior landskapsarkitekt mnl,   
Bar Bakke Landskapsarkitekter









KJELSÅSVEIEN

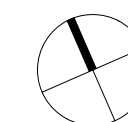


# Tak-terrassene

Med sittebenker og bord, men også parselhager og plantekasser, blir takterrassene i Frysjaparken frodige og gode møteplasser for beboerne. De får en romslig utforming, slik at det både er plass for større langbord til fest og avskjermede, mer intime arealer for familien.

Det er lagt stor vekt på at takterrassene skal være attraktive, grønne oaser – det bygges derfor store plantekasser med stauder og blomstrende busker, det settes opp pergolaer med frodige klatreplanter samt at det legges til rette for små parseller som beboerne selv kan dyrke i. Her kan du nyte solen dagen lang.

Mona Kramer Wendelborg  
Senior landskapsarkitekt mnl,  
Bar Bakke Landskapsarkitekter









# Smart å bo i borettslag

**OBOS har 85 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. En ny bolig i et av våre borettslag er et trygt kjøp!**

Når du kjøper en bolig i ett borettslag, blir du noe som heter andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

## **OBOS-tilknyttet borettslag**

Når du eier en bolig i et borettslag som er bygget av OBOS, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Borettslag som hører til OBOS kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm.

Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen. Men du trenger ikke å tenke på den årlige kontingenten – den blir betalt via felleskostnadene.

## **Hvem bestemmer i borettslaget?**

En gang i året, innen utgangen av juni, er det generalforsamling.

Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget.

På generalforsamlingen velger dere et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet.

Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.



Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av borettslag gjennom kurs som OBOS tilbyr.

## **Vedlikeholdsansvar**

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden på din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc.

## **Salg og utleie**

Du kan i utgangspunktet fritt selge eller leie ut boligen din, men det finnes noen unntak i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie

en bolig i ett borettslag, og ingen kan eie mer enn en. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre beboere i borettslaget og av OBOS-medlemmer.

Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, og du kan da ikke leie ut lenger enn i tre år.

## **Fellesgjeld**

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

mindre det er laget ordninger der den enkelte nedbetaler sin del, såkalte IN-ordninger (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir.

## **Felleskostnader**

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. Felleskostnadene går til dekning av renter og avdrag på fellesgjeld, og til øvrige driftskostnader som borettslaget har, for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder, fasader, inngangspartier og tak med mer. Flytter du inn i et nytt borettslag får du avdragsfrihet på fellesgjelden de første fem årene.

## **Hva hvis noen ikke betaler felleskostnadene?**

I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.

## **Hva med felleskostnader hvis boliger ikke blir solgt?**

I nye utbyggingsprosjekter hender det at ikke alle boligene blir solgt før innflyttingen starter. Da betaler vi som utbygger felleskostnadene for disse boligene – det påvirker altså ikke deg i det hele tatt.

Som utbygger har vi også alt ansvar for eventuelle overskridelser av byggekostnader og kostnader som skyldes prisstigning i byggeperioden. Dermed risikerer verken du eller borettslaget økte kostnader. Du kan trygt forholde deg til prisen i din kontrakt.

## **Skattefradrag**

Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

## **Forsikring**

Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring. Vi hjelper deg gjerne med det! OBOS Forsikring har en av markedets beste innboforsikringer.

[Les mer på obos.no](https://www.obos.no)





# Helt nytt

9 gode grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig:

- Unngå oppussing
- Ingen stressende budrunder
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Bolig til fastpris
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Vi er tilgjengelige også etter innflytting
- Lave kjøps- og overtagelseskostnader

Les mer på  
[obos.no/heltnytt](https://obos.no/heltnytt)



# Finansiering

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

Med OBOS Nyboliglån får du:

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

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

Les mer og søk om finansiering på  
[obosbanken.no](https://obosbanken.no)





# Romskjema 1/4

Betydning definisjoner i romskjema.

Referanse/eller tilsvarende - Ikke nødvendigvis samme leverandør, men samme type teknisk kvalitet, markedsmessig kvalitet, overflate og rennemmé.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/RØR	VENTILASJON	ANNET
<b>GANG/ENTRE</b>	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite rettkantede gulvlister med synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ malt betong. Referansefarge: hvit	Malt betong, sparklet og malte fuger. Referansefarge: hvit  For nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges Referansefarge: hvit	Elektrisk anlegg leveres iht. NEK: 400:2014. Plassering av stikkontakter iht. møblering på salgstegning.		Balansert ventilasjon.	
<b>KJØKKEN</b>	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite rettkantede gulvlister med synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ malt betong. Referansefarge: hvit  Vegg mellom over og underskap, laminat på vegg med tilsvarende utførelse som benkeplate.	Malt betong, sparklet og malte fuger. Referansefarge: hvit  For nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges Referansefarge: hvit	Elektrisk anlegg leveres iht. NEK: 400:2014. Plassering av stikkontakter iht. møbleringsplan.  LED belysning under overskap.	Ettgreps vannbesparende benkebatteri. Referansetype Blanco Finess.  Vask: Underlimt	Avtrekkshette tilpasset kjøkkeninnredning for øvrig.  2-roms leiligheter leveres med integrert vent-aggregat i hette, eventuelt i bod.	Innredning. Referansetype: HTH Next innredning med standard lux skuffer  Håndtaksfrie skuffer og skap.  Kjøkken leveres med Siemens eller tilsvarende integrerte hvitevarer.  Ovn i børstet stål utførelse. Induksjonskoker opp svart utførelse.  Benkeplate: laminat grå. Tykkelse 20mm.  Kum i edelstål Blanco Zerox 500-U (underlimt).  Armatyr. Referansetype: Blanco Finess.  Leveres kildesortering med 3 beholdere, 1 stor og 2 mindre.
<b>STUE</b>	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite rettkantede gulvlister med synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ malt betong. Referansefarge: hvit	Malt betong, sparklet og malte fuger. Referansefarge: hvit  For nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges Referansefarge: hvit	Elektrisk anlegg leveres iht. NEK: 400:2014. Plassering av stikkontakter iht. møbleringsplan.  Elektrisk panelovn.		Balansert ventilasjon.	Skyvedør ut til balkong/ terrasse, med unntak av 325, 326, 327 og 714 (takterrasse).



# Romskjema 2/4

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/RØR	VENTILASJON	ANNET
<b>SOVEROM</b>	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite rektantede gulvlister med synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ malt betong Referansefarge: hvit	Malt betong, sparklet og malte fuger. Referansefarge: hvit  For nedføring, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges Referansefarge: hvit	Elektrisk anlegg leveres iht. NEK: 400:2014. Plassering av stikkontakter iht. møbleringsplan.	Elektrisk panelovn.	Balansert ventilasjon.	
<b>BAD</b>	Keramiske fliser 30 x 30 cm, farge grå (betong) av type Minos Ash C66149 el tilsv. Fuge: vanlig grå «Schønnox SU grå» el. tilsv.  I nedsenket dusjsone levers mosaikkfliser 2,5 x 2,5 cm, i tilsvarende utførelse.	Keramiske fliser 30 x 60 cm liggende, hvite. Referansetype Cipreste Br. Mate.  Effektvegg: Vegg bak servantskap skal ha tilsvarende flis som gulv. Keramiske fliser 30 x 60 cm, farge grå. Referanseflis: Minos Ash C66149.  Fuge: Lys grå	Gips eller folierte metallplater. Farge: hvit	Elektrisk anlegg leveres iht. NEK: 400:2014. Plassering av stikkontakter iht. møbleringsplan.  Stikkontakt for vaskemaskin /tørketrommel. Punkt til belysning over speil. Termostatstyrte varmekabler. Downlights LED i himling med dimmer funksjon.	Servant. Referanse: Duravit modell Durastyle med ettgreps blandebatteri. Referanse blandebatteri: Grohe Essence New 1-greps servantarmatur med push-downventil  Tilvalg: Aquaclean  Vegghengt hvitt toalett med softclose. Referansetype: Duravit modell Durastyle.  Dusjarmatur. Referansetype Grohe Essence New dusjarmatur.  Kran og avløp for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon.	Speil. Referanse: Duravit Durastyle m/lys.  Garnityr: dorullholder, innsvingbare dusjvegger i glass, servantskap med skuffer med stikkontakt i skuff, 2 stk. knagger. Garnityrpakke inkludert i prisen.  Bad iht. våtromsnorm.
<b>WC</b>	Keramiske fliser 30x30 cm, farge, mørk grå.	Sparklet og malte gipsplater/ malt betong Referansefarge: hvit	Gips eller folierte metallplater. Farge: hvit	Elektrisk anlegg leveres iht. NEK: 400:2014. Plassering av stikkontakter iht. møbleringsplan.  Downlights LED i himling med dimmer funksjon.	Vegghengt hvitt toalett med softclose. Referansetype: Duravit modell Durastyle.  Servant med ettgreps blandebatteri. Referansetype_ Duravit Durastyle (55x44).	Balansert ventilasjon.	Speil, dorullholder, 1 stk. knagger.



# Romskjema 3/4

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/RØR	VENTILASJON	ANNET
<b>BOD I LEILIGHET</b>	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite rettkantede gulvlister med synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ malt betong. Referansefarge: hvit	Malt betong med synlige fuger. Referansefarge: hvit  Ved nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges Referansefarge: hvit	Elektrisk anlegg leveres iht. NEK: 400:2014.  1 stk. lampe festet i himling.	Rørføringer kan forekomme.	Balansert ventilasjon. Aggregat planlagt plassert i bod.	
<b>BALKONG/ TERRASSE</b>	Impregnerert tremmergulv.	Tegl, fasadeplater og/eller trepanel.	Mulig akustiske plater.	Lampe og 1 dobbel stikkontakt med kapasitet for terrassevarmer. Stikk plasseres i ca. rekkverkshøyde.			Eventuelt med skillevegger. Endringer i omramming kan forekomme.
<b>TRAPPEROM/ GANGAREAL</b>	Slipt betong.	Malt betong.	Hvitmalt betong og/eller akustisk himling ved behov. I gangareal med nedforet himling benyttes himlingsplater, ev. systemhimling.				
<b>INNGANGSPARTIER</b>	Utvendig fotskrapelist.  Innvendige fellesganger leveres med slipt betong	Inntrukne inngangspartier leveres kledd utvendig med varmebehandlet spileverk i tre og gjerdede hjørner.  For inngangsparti trukket ut av fasade, kles innvendig felt med spileverk, og utvendig vertikale overflater i båndtekket patinert sink.	Inntrukne inngangspartier leveres kledd utvendig med varmebehandlet spileverk i tre og gjerdede hjørner.	Utvendig, leveres LED belysning innfelt i spileverk.			1 stk. postkasser til hver leilighet, samt utleiedel monteres ved hovedinngang for hvert bygg. Referansetype: Allux 7000 i rustfritt stål. Forbehold om godkjenning av Posten.  Hoveddør med glass og aluminiumprofil.



# Romskjema 4/4

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/RØR	VENTILASJON	ANNET
<b>P-KJELLER/ GARASJE</b>	Betongdekke med oppmerkede p-plasser.	Hvitmalt betong eller tilsvarende.	Garasjehimling (isolasjon med dekkende duk).		Synlig sprinkel, vann, avløp og varmfordelingsanlegg.		Synlig tekniske føringer vil forekomme, hovedsakelig i tak.
<b>SPORTSBODER</b>	Støpt dekke. Støvbundet.	Leveres med tett vegg og dør i høyde 2,10 m (i den grad det ikke begrenser overliggende føringer). Øvre felt mot tak åpent for sprinkling, lys og tekniske føringer. Dør med feste for hengelås. Tette vegger mellom bod og garasje.	Malt betonghimling. Rør og føringer vil forekomme i tak.	Nødvendig belysning med bevegelsessensor.	Synlig sprinkel, vann, avløp og varmfordelingsanlegg.		Tekniske rom og sports- og sykkelboder skal ha støvbundet betong eller tilsvarende.
<b>FELLES TAKTERRASSER</b>	Gulv på takterrasse i tre. Referansetype: Kebony furu.  Stiene på takterrassene varierer fra grusdekke til områder med bunndekkende stauder og tråkkheller i tre.		Pergola oppbygget i spileverk av tre. Pergolaer vil være i varierende størrelser og plassert i henhold til tegning for takterrasser. Referanse materiale: Kebony	Lys ved inngangsdør fra takterrasse.  Det leveres 1 stk. dobbel låsbar stikkontakt på hver takterrasse samt 4 stk. utvendig stikkontakter.	1 vannkran pr. takterrasse.	Eventuell utluftingssjaktene bygges opp som høye trekonstruksjoner som er integrert i benker, plantekasser eller som romdelere på takterrassene.	Bepantning i opphøyd plantekasser og i plantefelt leveres overveiende stauder og ulike blomstrende busker og klatreplanter.  En andel av plantekasser på tak avsettes til dyrking av beboere og skal leveres kun med jord for dyrking.  Det leveres flyttbare benker og bord. Totalt 9 stk. Referansetype: Harpo 3m Santa Cole.



# Leveransebeskrivelse 1/2

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for leilighetene. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er i motstrid, har romskjema forrang.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard.

Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420 med «Normalkrav for toleranser i bygninger», og iht. NS\_EN 13670 konstruksjonstoleranseklasse 1.

For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap.

Endelig planløsning kan variere fra tegninger.

## PROSJEKTETS ORGANISASJON

Byggherre er Frysjaparken Eiendom AS v/Stor-Oslo Eiendom AS.

Prosjektseiere fra OBOS Nye Hjem vil forstå salget av boligene.

Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS.

Arkitekt frem til rammesøknad har vært A-lab AS.

Byggingen gjennomføres i form av totalentreprise. Entreprenør er Veidekke Entreprenør AS.

## BEBYGGELSEN

Frysjala borettslag består av 3 hus. Salgstrinn 2 gjelder hus 3, som består av 1 bygg over parkering. Trappeoppgang I til J utgjør hus 3.

Det er skrånende terreng som medfører at parkeringskjeller i plan 1, i hovedsak vil ligge under terreng. Utadrettede næringsarealer i plan 1 vil ha fasader og direkte adkomst ut mot fortau tilhørende Frysjavaen. Det er totalt 147 parkeringsplasser fordelt på salgstrinn 1, salgstrinn 2 og næringsseksjoner. Videre er det sportsboder, sykkelparkering og tekniske rom i kjeller. Det blir adkomst til alle etasjer fra kjeller via heis og trapp.

Hus 3 er et punkthus med varierende antall fra 6 til 8 etasjer inklusive parkeringsplan. På takflater etableres private og felles takterrasser med unntak for heis- og trappoppbygg.

## EIENDOMMEN

Eiendommen har gnr. og bnr 59/324. Med opprettelsen av nytt borettslag, vil tilhørende eiendom til borettslaget fradeles og tildeles eget gårds- og bruksnummer.

## UTOMHUS

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Arealet i gårdsrommet eies i sin helhet av borettslaget. Vei gjennom gårdsrommet er tinglyst for allmenn ferdsel, naturaksen mellom felt D og C skilles ut som egen eiendom, og skal ved endelig ferdigstilling overleveres til kommunen. Naturaksen vil være offentlig tilgjengelig.

## PARKERING

Parkeringsplass medfølger de fleste 3- og 4-roms leilighetene. Parkering finner sted i felles parkeringskjeller for salgstrinn 1, salgstrinn 2 og tilhørende næringsseksjoner. Det blir totalt 147 parkeringsplasser, hvorav 5 er forbeholdt næringsseksjonene. Tilvalg på elbil-lader kan gjøres på inntil 50 av parkeringsplassene.

Parkeringskjeller får atkomst fra Frysjavaen. Gulv i parkeringskjeller leveres uten sluk. Det må påregnes tidvis noe vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler.

## RENOVASJON

Nedgravde brønner for restavfall og papp/papir plasseres inne i gårdsrom mellom salgstrinn 1 og salgstrinn 2 med oppstilling for renovasjonsbil. Kapasiteten er i samsvar med Oslo kommunes renovasjonsvedtekter.

## BODER OG SYKKELPARKERING

Alle leiligheter leveres med innvendig bod på min. 3 m<sup>2</sup>.

Det leveres én sportsbod på min. 5 m<sup>2</sup> pr. leilighet, plassert i plan 1 (parkeringskjeller) eller i plan 2. Sportsboder er plassert i adskilt rom. Sportsbod leveres med tett vegg og dør i høyde 2,10 m. Øvre felt mot tak åpent for sprinkling, lys og tekniske føringer. Sportsboder er ikke beregnet for lagring av bøker, klær og annet som normalt lagres tørt i leiligheten.

Det etableres innvendig sykkelparkering i plan 1 innenfor parkeringskjeller, samt i plan 2 for salgstrinn 2. Gulv i kjellerarealer leveres uten sluk.

## INNVENDIGE FELLESAREALER

Inngangsparti med trapper, heiser og korridorer er fellesarealer. Det leveres låsbare postkasser tilpasset låssystem innenfor ytterdør i felles trappeoppgang iht. Posten sine krav i trappeoppganger. Gulv i fellesarealer leveres som slipt betong.

## HEIS/TRAPP

Hver oppgang leveres med heis og trapp som dekker samtlige etasjer, inkludert parkeringskjeller. Heis

leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral. Heisstol leveres med flisbelagt gulv.

## BÆRESYSTEM OG YTTERVEGGER

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i stål og betong. Etasjeskiller planlagt levert i betong. Yttervegger og fasader utføres hovedsakelig av bindingsverk med kledning som angitt i avsnitt under.

## FASADER OG BALKONGER

De sammenhengende bygningsvolumene er brutt opp med sprang i fasaden og nedtrapping av høyden. Ulike materialer understreker nedbrytningen av bygningsvolumene. Det benyttes ulike varianter og farger av tegl mot Frysjavaen og Kjelsåsveien. Øvrige fasader er kledd med ulike materialer som puss, platekledning og noe tegl.

Alle balkonger leveres med Tremmergulv. Avrenning skjer mellom terrassebord og føres ut over balkongkant. Undersiden av balkong leveres som ubehandlet betong.

Det er tre balkongtyper. En type med tette sidefelt og åpen front i form av glass eller spiler. En annen med spiler både i front og i sidefelt. Og en tredje type med glassrekkverk i både sidefelt og front. Det tas forbehold om at omramming på balkonger kan endres.

Franske balkonger leveres med rekkverk i enten spiler eller glass. Enkelte balkonger leveres med lydabsorbenter i tak over balkong og/eller skjerming i sidefelt. Aktuelle balkonger avklares i detaljprosjekteringsfasen. På takterrasser føres fasader helt opp og utgjør rekkverket.

## GRUNN OG FUNDAMENTER

Bygget er fundamentert til fjell.

## VINDUER/DØRER

Vinduer leveres med hvitmalt tre innvendig og aluminiumskledning utvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Innvendige dører leveres med hvite dørblander samt hvitmalte karmene og utføringer og hvitmalte gerikter med synlig innfesting.



# Leveransebeskrivelse 2/2

Til hovedbalkonger og takterrasser leveres skyvedør med glass. Til franske balkonger leveres slagdør. Leilighetsdør leveres med glatt overflate og FG-godkjent lås og ringeklokke.

## GULV

Gulv på badrom og separat wc belegges med fliser 30cm x 30cm i lys grå farge. Nedsenket dusjsone belegges med 5,0 x 5,0 cm mosaikkfliser i lys grå farge. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 1-stav hvitlasert eikeparkett.

I fellesareal og hovedtrapp med gangareal, leveres gulv i slipt betong/betongfliser.

## VEGGER

Baderomsvegger leveres med liggende fliser b x h = 60 x 30 cm i farge, hvit. Øvrige vegger leveres i gips eller betong malt i lys farge.

I fellesareal og hovedtrapp med gangareal, leveres malte betongvegger.

## HIMLING

Himlinger leveres som hvitmalt betong. I bod leveres himling med synlige V-fuger. I oppholdsrom og soverom, er himlingshøyde ca. 2,60 m.

På bad leveres hvit himling i metall eller gips med synlige skjøter og lavere himlingshøyde enn i øvrige rom. I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres himling i hvitmalt betong og/eller akustisk himling ved behov. I gangareal med nedforet himling benyttes system himling.

## NEDFORINGER OG INNKASSINGER

I entré/gang og i deler av leilighet blir det nedforet gipshimling og innkassinger med høyde ca. 2,30 m i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l.

## LISTVERK

Det leveres hvite gulvlister tilpasset gulvet med synlig innfesting. Til vinduer og dører benyttes ferdig malt listverk med synlig innfesting/spikerhoder. Taklister leveres ikke.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av type HTH Next eller tilsvarende innredning, hvite med standard lux skuffer. Håndtaksfrie skuffer og skap, med integrert LED-lys i overskap. Underlimt vask. Armatur i Blanco Finess eller tilsvarende. Kjøkken leveres med Siemens integrerte hvitevarer eller tilsvarende. Ovn i børstet stål. Induksjonstopp i svart utførelse. Benkeplate i mørk laminat. Tykkelse 20 mm. Veggplate mellom over- og underskap i laminat, tilsvarende som for benkeplate.

Rørros eller tilsvarende slimline ventilator montert under overskap. Kildesortering i 3 fraksjoner i skap under vask.

## BAD

Bad bygges i henhold til gjeldende våtromsnorm. Dusjvegger og innredning iht. romskjema.

## VENTILASJON

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon, desentraliserte anlegg planlagt plassert i bod. I leiligheter med eventuell utleiedel, leveres ventilasjonsaggregat for utleiedel integrert i vifte over kjøkken.

## OPPVARMING

Vannbåren varme med radiator og/eller elektriske panelovner. På bad og WC leveres gulvvarme i form av enten vannbåren varme eller termostyrte elektriske varmekabler. Måleranlegg for hver leilighet i tavlekott i trapperom.

## VARMTVANN

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller. Måleranlegg for hver leilighet i tavlekott i trapperom.

## ELEKTRO / TV / TELEFON

El-installasjoner utføres ihht NEK400:2011. Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger og betongvegger. Det leveres sikringskap til hver leilighet. Hver leilighet får egen strømmåler plassert i fellesareal.

Det leveres anlegg med IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet. Tilknytningsavgift er inkludert. Abonnementsavtale med grunnpakke for TV og bredbånd inngås på vegne av borettslaget, og månedlige utgifter faktureres over felleskostnader.

Det vil være mulig å velge kanaler utover grunnpakken. Dette faktureres den enkelte direkte. Økt hastighet på bredbånd har tilsvarende mulighet.

Hvilken leverandør som blir knyttet til anlegget ved innflytting vil bli avgjort av byggherre i løpet av byggetiden. Byggherre tar forbehold om bindingstid på 3-4 år fra ferdigstillelse.

Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon.

## PORTTELEFON

Det leveres porttelefonanlegg ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hver inngang, samt innkjøring. Hver leilighet leveres med svarapparat plassert i entré.

## BRANN- OG RØYKVARSLING

Det leveres forskriftsmessig brannvarsling for bygget. Leilighetene får integrert boligsprinklingsanlegg i tak, eventuelt øverst på vegg.

Det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten.

## TILVALG

Det blir utarbeidet en tilvalgsliste med oversikt over mulige endringer av parkett, innvendige dører, skapfronter på kjøkken, hvitevarer, fliser på bad, elektro m.m. Det vises til denne tilvalgslisten for nærmere opplysninger. Det vil ikke være mulighet for endringer utover det som er tilbudt i vår tilvalgsliste. Det kan ikke bestilles endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt.



# Salgsoppgave 1/4

## SALG

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer).

## EIENDOMMEN

Gnr. 59 Bnr. 324 i Oslo kommune.

Med opprettelsen av nytt borettslag, vil tilhørende eiendom til borettslaget fradeles og tildeles eget gårds- og bruksnummer.

Borettslagets adresse blir Frysjaveien 42 i Oslo, og vil bestå av totalt 3 blokker med totalt 154 leiligheter samt et garasjeanlegg og ca. tre næringsseksjoner i underliggende etasje, plan 1.

## EIER

Frysjaparken Eiendom AS, org.nr. 979 876 475.

## HJEMMELSHAVER

Frysjaparken Eiendom AS, org.nr. 979 876 475.

## EIENDOMMEN OG GRUNNAREAL

Eiendommen vil bli skilt ut fra Gnr. 59, bnr. 324 i Oslo kommune som er en eiet tomt er på ca. 8128 kvm BRA.

## AREALER UTOMHUS

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal Frysjaparken Eiendom AS, som en del av utbyggingen på Frysja, bygge ut et tilstøtende parkdrag til borettslagets eiendom. Parkdraget er merket som felt G3 i plankart som følger reguleringsplanen. Parkdraget fradeles og gis eget gårds- og bruksnummer. Eiendommen overskjøtes til Oslo Kommune. Parkdraget skal være

offentlig tilgjengelig. Drift og vedlikehold besørgeres av Frysjaparken inntil overtakelse har funnet sted.

Tidspunkt for ferdigstilling av parkdrag G3 er iht avtale mellom Frysjaparken Eiendom AS og Oslo kommune, og fremgår av reguleringsbestemmelsene, samt med prosjektets tilhørende tillatelse til tiltak utstedt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

## NÆRINGSLOKALER

På bakkeplan mot Frysjaveien vil det ligge næringslokaler. Det er ikke avklart hva slags virksomhet som vil komme her. Det må påregnes at det vil bli varelevering til næringslokalet.

## EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Felt D blir organisert som Frysjalia Borettslag (borettslagets navn kan bli endret ved registrering). Borettslaget inngår i byggeprosjektet Frysjaparken, et byggeprosjekt som er planlagt å inneholde ca. 900 boliger, flere garasjeanlegg samt flere næringslokaler. Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn, og det vil bli en kombinasjon av borettslagsleiligheter og selveierleiligheter.

## BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse betales 10 % av totalprisen for leiligheten. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

## OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av borettslag	kr. 430,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr. 430,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr. 430,-
Gebyr panteattest	kr. 172,-
Utskriftgebyr	kr. 28,-
Andelskapital til borettslaget	kr. 5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi beregnes til	kr. 625 pr. m2 BRA. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

## BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER

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

## TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

## FELLESGJELD – FELLESKOSTNADER

Fellesgjelden utgjør inntil 50 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

## KAPITALKOSTNADER

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats pr. mai 2018.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

## DRIFTSKOSTNADER

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke kabel-TV og internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. For andeler som disponerer garasje plass vil det tilkomme driftskostnader for garasjeanlegget i tillegg. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste



# Salgsoppgave 2/4

tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

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

## IN-ORDNING

(individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)  
Kjøper kan allerede ved sluttoppkjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskost-

nadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtagelse av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 50 % av totalprisen.

Egenkapitalen som betales utover 50 % skal i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene.

Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Noen av leilighetene i borettslaget har en andel egenkapital som utgjør mer enn 50 % av kjøpesummen. Det er grunnen til at kjøpesummens prosentvise fordeling på egenkapital og fellesgjeld for denne boligen er forskjellig sammenlignet med beløpene som fremgår av borettslagets finansieringsplan. Kjøpere av slike andeler plikter å inngå avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld slik at egenkapitalen som betales utover 50 % av Kjøpesummen, ved overtagelse av boligen i sin helhet blir benyttet til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene.

## SKATTEFRADRAG FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget. I 2018 er renteutgiftene fradragsberettiget med 23%. Satsene kan variere, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for gjel-

dende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

## LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil i 2018 utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmeter-satser. Satsene kan variere, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for beregning av ligningsverdi.

## EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Det settes et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2018 blir på 3 promille. Satsene kan variere, se [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/) for oppdaterte satser.

## KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

## FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2010, Tek 10. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet.

## ENERGIATTEST

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet ved overtagelse. Leilighetene får energimerke minimum C. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift av 2010.

## HVITVASKING

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsめglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

## AREALOPPGAVER

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

## PLANTEGNINGER

Plantegninger eller kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

## UTLEIE

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

## GARASJEPLASS/BODER

Det bygges garasjelegger i underliggende etasjer, med innkjøring fra Frysjaveien. Garasjelegget inneholder 147 plasser fordelt mellom andelseierne, og 5 plasser avsatt til næringsseksjonene. Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Borettslaget har mulighet for ladestasjon for El-bil for inntil 50 av garasjeplassene. Opplegg for ladestasjon gjøres som et tilvalg i tilvalgsprosessen.

For 3- og 4-roms leilighetene følger det garasje plass med leiligheten og er inkludert i leilighetens totalpris. Se prislisten for spesifikasjoner.



# Salgsoppgave 3/4

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på ca. 5 kvm i eget bodanlegg i tilknytning til garasjelegget. Leilighetene leveres med innvendig bod og skapplass som tilfredsstillende krav om 3 kvm innvendig bodplass. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge eller fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder.

## TILVALG/ENDRINGER

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøper vil bli underrettet om dette.

Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

## SPESIELLE BETINGELSER

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: «Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.»

## BORETT

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borettslag. Borettslaget gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

## FORBEHOLD OM GJENNOMFØRING

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til skaper. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall andeler i bygningene.

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

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, møbler med mer.

Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal. Utomhusarealer

blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

## FREMDRIFT

Boligene ferdigstilles f.om 01.01.2020 t.om 31.03.2020. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

## FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøper som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtagelse og overskjøting av boligene.

## LEILIGHETER UTEN TILGJENGELIGHETSKRAV

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder 2-roms leilighetene på størrelse 36kvm BRA. Det tillates ikke videresalg av andelen før det er gått et år etter overtagelse. Dersom kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet i løpet av dette året, reverseres kjøpet slik at selger får leiligheten tilbake.

Kjøpesummen på reverseringstidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo fra overtagelsestidspunktet til reverseringstidspunktet. Dog skal kjøpesummen på reverseringstidspunktet ikke kunne reguleres under den kjøpesummen som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

## AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

## LOVENS BESTEMMELSER OM EIERANDELER FOR STAT, FYLKE OG KOMMUNE

Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, ihht. Brl. §4-3.

## FORSINKELSE/DAGMULKT

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

## REGULERINGSSAK

Frysjaparken er del av et større transformasjonsområde, der bilbasert industri- og lagervirksomhet endres til et nytt byområde med stor andel boliger, skole, rekreasjon og nærmiljøkvaliteter som parker, gater, forbindelser, torg og møteplasser.

Oslo kommune har utarbeidet en Veiledende Plan for Offentlige Rom (VPOR) som ivaretar overordnet plan for de offentlige rommene for hele området. VPOR inkluderer eiendommene med gårdsnr. 59 og bruknummer 237, 310, 323-325, 327-328, 331, 338-339, 344, 351-352, 374, 417 og 726.

Utbygging av de enkelte eiendommene fremmes i form av private reguleringsforslag av de enkelte grunneierne enten alene eller samlet. Utnyttelser, herunder høyder, fremgår av det enkelte planinitiativ og reguleringsforslag. Reguleringen for Frysjaparken ble vedtatt i bystyret 21. juni 2017.

For orientering om hva som skjer på naboeiendommene, henvises det til saksinnsyn på Oslo kommune, Plan og bygningsetatens nettsider.

For de mest nærliggende eiendommene vises det til følgende saksnummer: 201406579, 201403823, 201401774 og 201401774. Det tas forbehold om at denne listen ikke er uttømmende.



# Salgsoppgave 4/4

## FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

## FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV KJØPEKONTRAKTEN

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prisliste
- Kontraktstegning
- §12 Garanti
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Bustadoppføringslova



Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme. Bildet viser kjøkken med endring på vegg. Fargevalg på vegger er tilvalg og ikke standard.



# En trygg utvikler og en aktiv eier

Stor-Oslo Eiendom har siden oppstarten i 2001 utviklet og gjennomført ca. 2 000 boliger og 600 000 kvm næring. Dagens portefølje består av 22 prosjekter under utvikling, fordelt på ca. 3 000 boliger og ca. 140 000 kvm. næring, med en samlet realisasjonsverdi på ca. NOK 15 milliarder.

Stor-Oslo Eiendom er eid av de ansatte, og har bred og tverrfaglig kompetanse i alle ledd av prosjektutviklingen/-gjennomføringen. Dette er grunnlaget for den tryggheten de som skal bo, leve og arbeide i våre ferdige prosjekter skal oppleve.

Les mer om oss på: [www.soeiendom.no](http://www.soeiendom.no)

OBOS er en medlemsorganisasjon med ca. 400 000 medlemmer og over 2 500 ansatte. I over 80 år har vi skaffet våre medlemmer bolig, samt forvaltet disse på en trygg måte. OBOS er Norges største boligforvalter og bygger i dag boliger i Oslo, Akershus, Østfold, Vestfold, Hedmark, Rogaland, Hordaland og Trøndelag. I tillegg driver vi virksomhet innen rehabilitering, vedlikehold, næringseiendom, forsikring og finans, og vi tilbyr et omfattende medlemsprogram til våre medlemmer.

Les mer om oss på: [www.obos.no](http://www.obos.no)



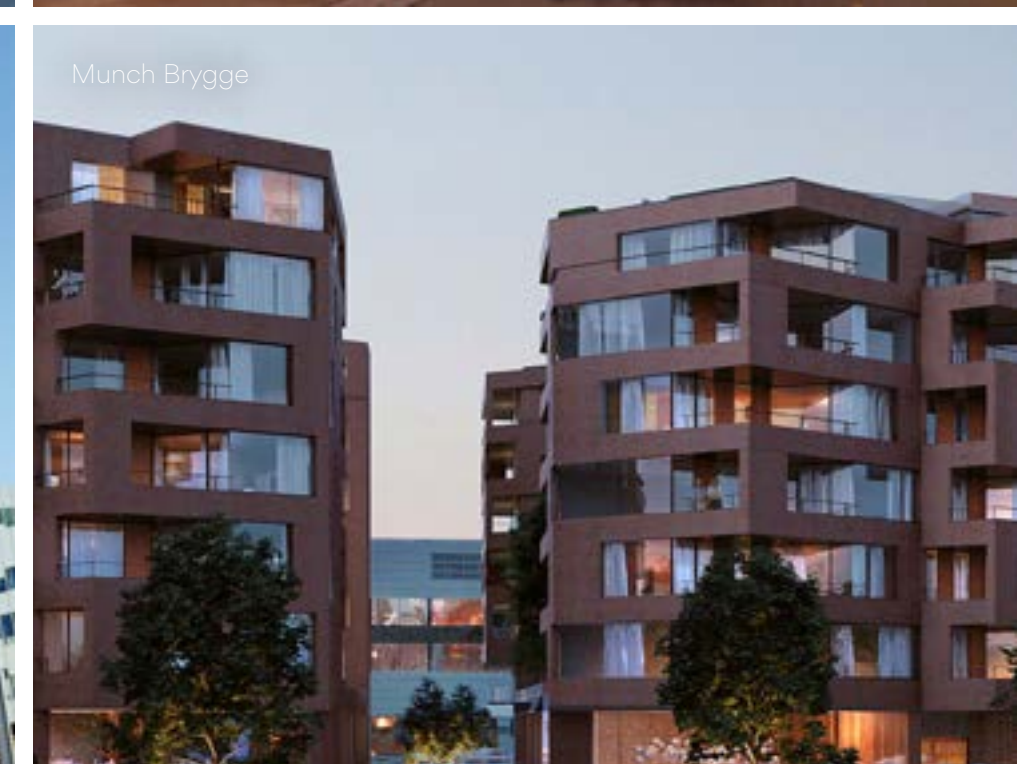
Brødfabrikken



Rift Colosseum



Statoil Fornebu



Munch Brygge



Nye Vålerenga Stadion





## GENERELL INFORMASJON

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle trykffeil.

400 opplag, juni 2018.



Eier og utvikler:

**STORSLO**  
EIENDOM

Besøksadresse: Kirkegata 17, 0153 Oslo

Postadresse: Postboks 606, 0106 Oslo

Tlf.: 21 60 52 20

E-post: [post@soeiendom.no](mailto:post@soeiendom.no)

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

Eier og prosjektselger:



Jenny Nicoline Olsen

Tlf.: 97 59 64 16

E-post: [jenny.olsen@obos.no](mailto:jenny.olsen@obos.no)

Anne Kari Sterten

Tlf.: 90 17 20 06

E-post: [anne.kari.sterten@obos.no](mailto:anne.kari.sterten@obos.no)

Arkitekt:

**A L A B**

[www.a-lab.no](http://www.a-lab.no)

Idé og design:

*lemon*

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

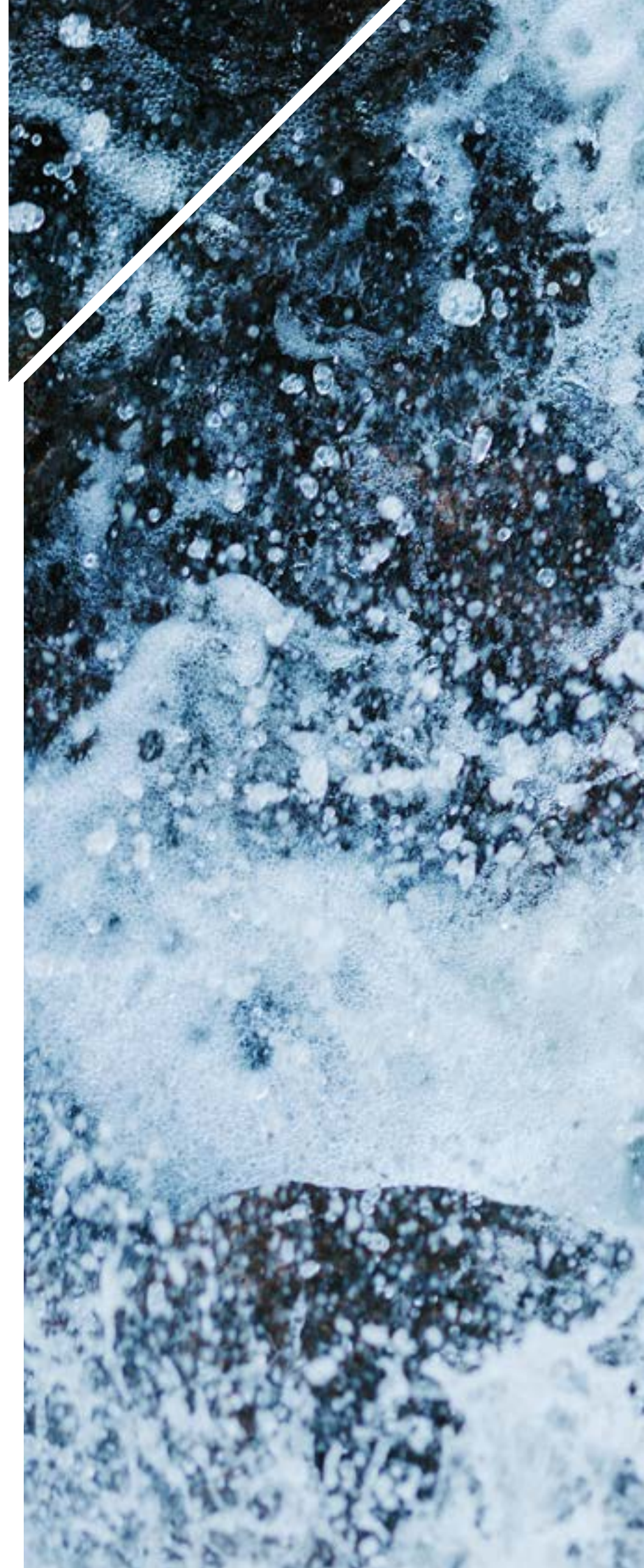
3D:

The logo for oxivisuals, featuring a stylized blue 'o' icon followed by the word "oxivisuals" in a blue, sans-serif font.

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

Foto:

Bård Gundersen og Nadia Frantsen/Shutterstock







[www.obos.no/frysjaparken](http://www.obos.no/frysjaparken)