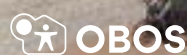


Stilla Borettslag

OPPGANG D•E•F / 47 borettslagsleiligheter



FRYSJA
PARKEN



STOR OSLO
EIENDOM



VELKOMMEN TIL **Stilla Borettslag**

Stilla Borettslag blir en del av Frysjaparken. Her bor du der byen møter marka – mellom Maridalsvannet og Nydalen i Oslo.

Området er i transformasjon, og her skal det bli et levende nabolag med butikkene du trenger, kafeer, grønne møteplasser, turmuligheter og godt kollektivtilbud.

Dette prospektet beskriver 47 moderne leiligheter, sentralt plassert i Frysjaparken. Disse leilighetene utgjør tredje salgstrinn i Stilla Borettslag, hvor du kan velge mellom 2-, 3- og 4-roms leiligheter med størrelse fra 35 m² til 114 m² i oppgang D, E og F. Enkelte av leilighetene tilbys med boligkjøpsmodellene «OBOS Bostart» og «OBOS Deleie».





Innhold

1	Frysjaparken – ditt nye nabolag	4
	Nabolaget som aktiviserer deg	6
	Gode muligheter for en aktiv fritid	8
	Frysja – der det beste av Oslo møtes	11
	Et levende nærmiljø	12
	Frysja Torg	15
2	Stilla Borettslag – midt i Frysjaparken	18
	Arkitektene om prosjektet	20
	Stilla Borettslag – kvaliteter	25
	Leilighetene	27
	Kjøkken	28
	Bad	29
	Gode og frodige uteområder	32
	Hagen på taket	34
3	Leilighetene – din nye bolig	36
	Etasjeplaner	38
	2-roms leilighetene	46
	3-roms leilighetene	52
	4-roms leilighetene	64
4	Før du kjøper – viktig informasjon	80
	Romskjema	82
	Leveransebeskrivelse	90
	Utomhusplan	94
	Salgsoppgave	96
	Smart å bo i borettslag	104
	OBOS Bostart	106
	OBOS Deleie	107
	Ni grunner til å kjøpe ny bolig	108
	Finansiering i OBOS-banken	109
	En trygg utvikler og en aktiv eier	111
	Generell informasjon	112
	Kontaktinformasjon	113



1

Frysjaparken – ditt nye nabolag



Nabolaget som aktiviserer deg

Frysjaparken ligger mellom Maridalsvannet og Nydalen, rett vest for Akerselva. I nabolaget finnes mange muligheter for opplevelser og aktiviteter.

Skjervan gård

Gården ligger vakkert til ved Maridalsvannet og er et tradisjonelt gårdsbruk med kornproduksjon og husdyr. Her kan du lære å ri og bake lefser, og du kan få kjøpt Nordmarkshonningen – honning fra planter og blomster i Maridalen og Nordmarka. Skjervan gård arrangerer eget julemarked.

Brekkedammen – ofte kalt «Stilla»

Brekkedammen er en populær badeplass, særlig kjent for å ha et av Oslos reneste badevann. Den flotte beliggenheten langs Akerselva og høy temperatur har gjort Brekkedammen til en favoritt for både barnefamilier, unge og eldre.

Kortreist villaks

Akerselva er full av fisk, og det er mange fiskeplasser å hive ut snøret fra. Urbane fiskere kan dra opp laks på fem kilo, men husk fiskekort og sett deg inn i fiskereglene.

Frysja kunstsenter

Kunstnerne som holder til i O. Mustad og Søns gamle fabrikkbygninger rett ved Norsk Teknisk Museum har åpne atelierer, og arrangerer kurs for den som er nysgjerrig på kunst. På det tradisjonelle julemarkedet kan du kjøpe keramikk, malerier, grafikk og annen kunst direkte fra kunstnerne.

Norsk Teknisk Museum

Her kan hele familien oppleve ny og gammel teknologi og lære hvordan vitenskap, medisin og moderne industri har preget samfunnet. Museet har blant annet en stor samling av biler og fly, museumsbutikk med spennende saker og egen kafé.





Ekeberg

Oslo S

Sentrum

Storo
Storsenter

Nydalen

Tåsen


FRYSJA
PARKEN

Rema
1000

Frysja

Marka



Gode muligheter for en aktiv fritid

Oslo er en sjelden kombinasjon av storby og landlige omgivelser. Frysjaparken er unikt godt plassert med nærhet både til sentrum, Nordmarka og Maridalsvannet.

Her kan den aktive holde seg i form året rundt, med intensiv jogging i høstskogen, strandvolleyball om sommeren og på ski om vinteren. Nevnte vi sykling? Nordmarka har mange brøytede grusveier med lite eller ingen biltrafikk. I marka får du i tillegg til treningen flotte naturopplevelser: skog, lysninger og skogsvann.

Kanskje du foretrekker en gåtur på en av de mange stiene, eller lett padling nederst i Akerselva? Snart kommer det også en Tuftepark til området, med treningsapparater som passer for alle. Frysjaparken er et flott utgangspunkt for gode trenings- og turmuligheter både sommer og vinter. Nordmarka og området rundt Maridalsvannet innbyr unge og gamle til trening og aktivitet, men mange vil oppleve at bare det å være ute i naturen i seg selv gir ny energi og glede. En stubbe å sitte på og litt fuglekvitter er kanskje alt du trenger for å finne ro.

Vi anbefaler alle turglade mennesker å ta turen innom noen av Nordmarkas populære turisthytter!

TURISTHYTTER I NORDMARKA/LILLOMARKA

Ullevålseter	Sinober sportsstue
Kobberhaughytta	Trollvannstua (skianlegg)
Tryvannstua (skianlegg)	Fuglemyrhytta (ubetjent)
Kikutstua	Tømtehyttene (ubetjent)
Skjennungstua	Røverhula (ubetjent)







Frysja – der det beste av Oslo møtes

Frysja er født på ny – industrien er flyttet ut og menneskene inn. Nå skaper vi det beste nabolaget vi kan tenke oss, i det unike området av Oslo der byen møter marka.

Frysjaparken er nabolaget for deg som setter pris på kort avstand til bylivet i sentrum, samtidig som du ønsker deg et grønt nærmiljø og kort vei til aktiviteter og turopplevelser. Storbypuls, hvilepuls eller løpepuls på 190? Frysja gir deg alle muligheter.

Ny barnehage skal bygges, og Oslo kommune planlegger en ny skole. En rikholdig og stor Meny matbutikk kommer, kafé og spisesteder er planlagt. Alt du trenger, rett utenfor døra – Stilla Borettslag leverer. Urbant og bærekraftig, smart, og med sjel.

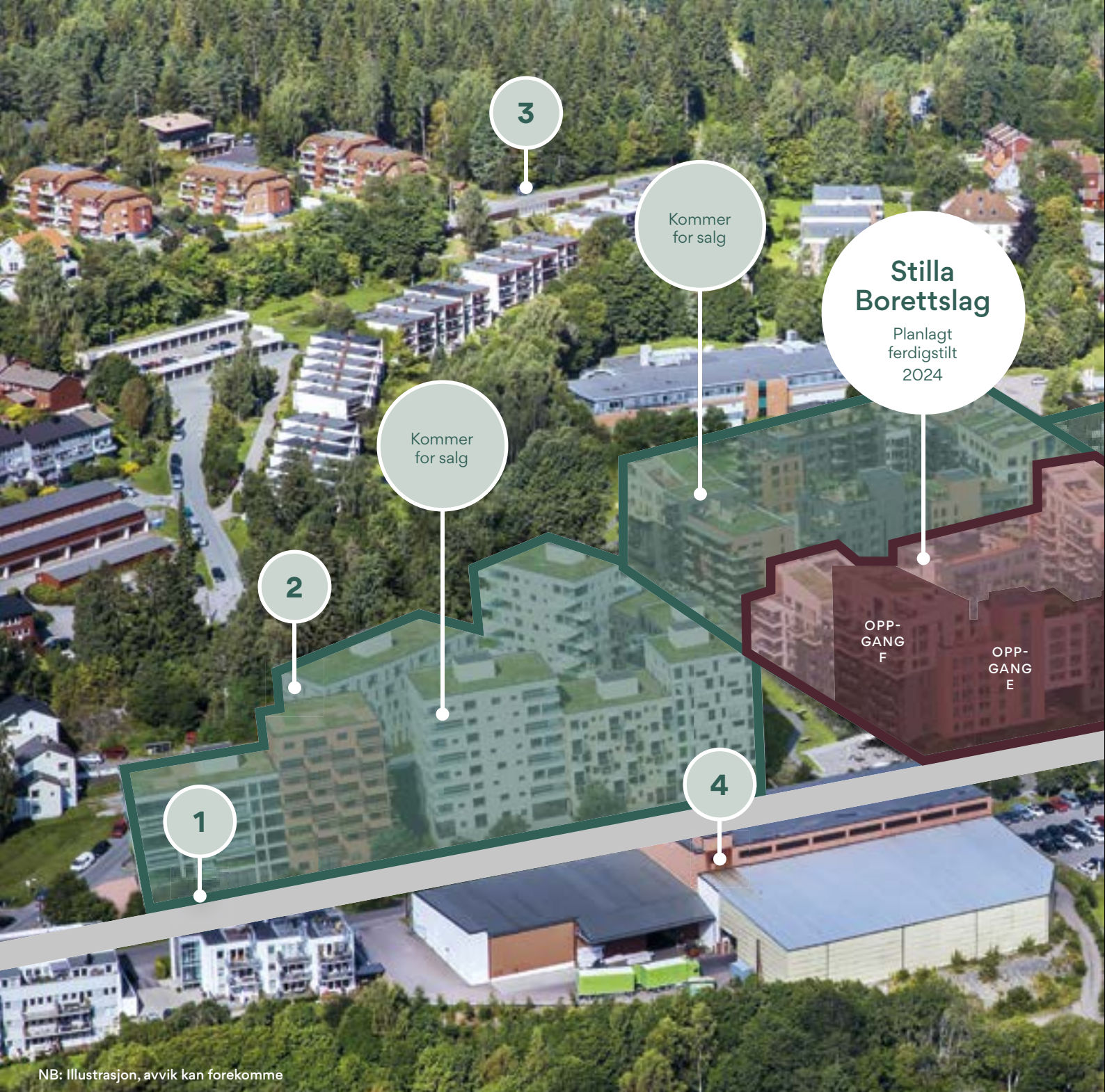
Det gode kollektivtilbudet sikrer at du lett og raskt kommer deg til og fra sentrum. Ruters busser har stoppested like i nærheten, og fra Kjelsås går det både tog og trikk. Det er også planlagt et nytt busstopp rett ved Stilla Borettslag.

TOG: L3 og R30 fra Kjelsås stasjon

BUSS: 54 Kjelsås – Aker Brygge
25 Lørenskog stasjon – Majorstuen

TRIKK: 11 og 12 Kjelsås – Majorstuen

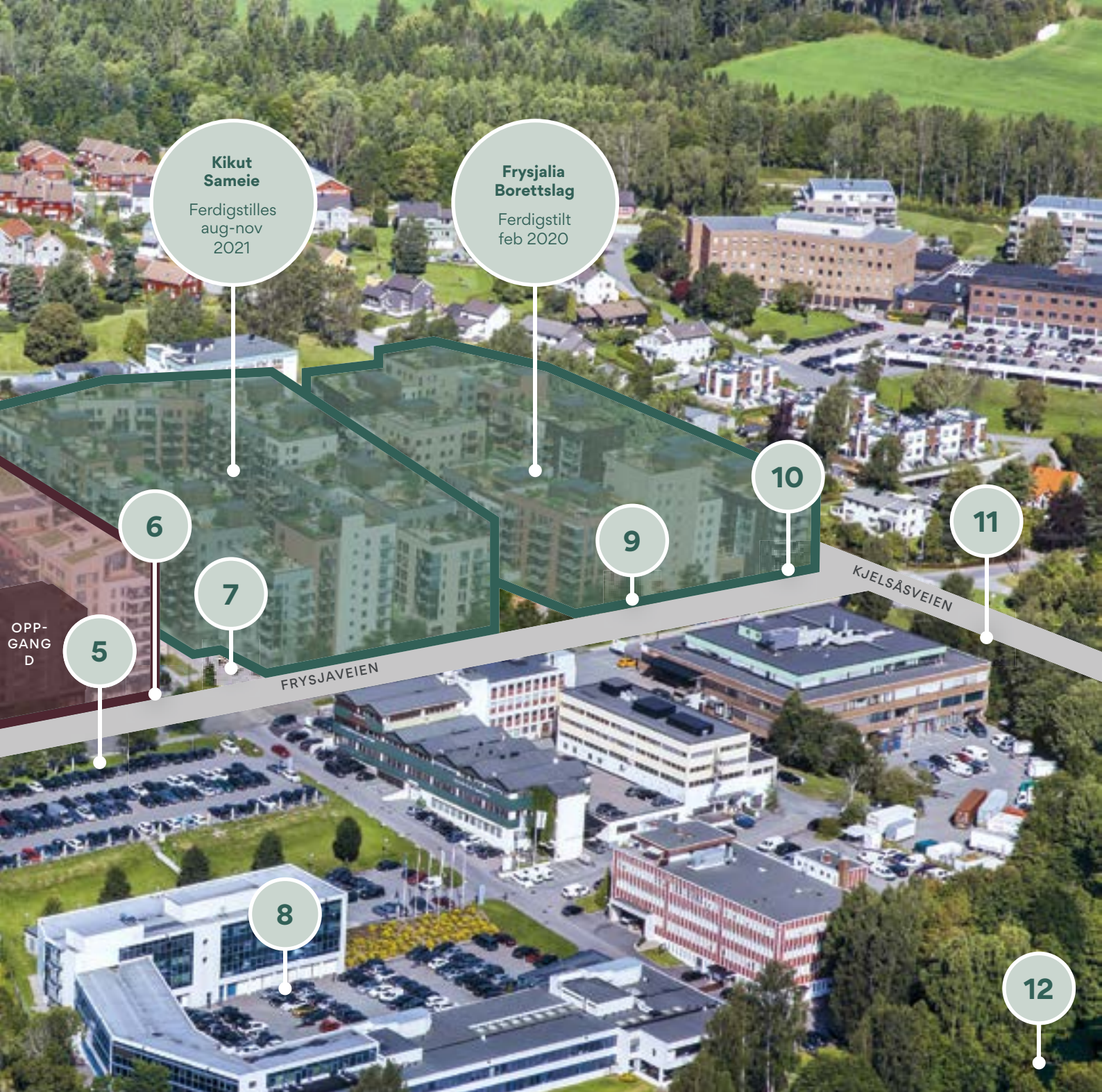




Et levende nærmiljø

Frysjaparken omfatter de fem fargede delfeltene til sammen.

- 1 Bussholdeplass, Svensenga
- 2 Barnehage (kommer)
- 3 Bussholdeplass, Brekke
- 4 Nytt boligprosjekt (kommer)
- 5 Bussholdeplass (kommer)
- 6 Meny dagligvare (kommer)
- 7 Frysjå Torg med næringsstilbud (kommer)
- 8 Skole (kommer)
- 9 Visningssenter
- 10 Joker matbutikk
- 11 Bussholdeplass, Frysjå
- 12 Akerselva



TRANSPORT

Svensenga bussholdeplass	150 m
Kjelsås togstasjon	800 m
Kjelsåsalléen trikkholdeplass	1,0 km
Tåsen T-banestasjon	1,8 km

VARER OG TJENESTER

Rema 1000 Kjelsås	600 m
Vitusapotek Kjelsås	600 m
Brekkehagen kiosk	1,0 km

SPORT

Lysløype nr 603	400 m
Stadion Fysio/Treningsss.	600 m
Engebråten Idrettshall	900 m

KULTURILBUD

Frysja kunstsenter	700 m
Norsk Teknisk Museum	700 m

SKOLER OG BARNEHAGER

Stilla bhg 1-6 år	800 m
Engebråten bhg 1-6 år	900 m
Engebråten skole 8-10	900 m
Kjelsås skole 1-7	1,0 km
Kjelsås (skole) bhg 1-6 år	1,0 km





Frysja Torg

Frysjaparken har sitt eget torg med butikker og spisested som nærmeste nabo. Her møtes folk tidlig og sent, for å nyte en morgenkaffe, handle, spise med familie og venner, eller nyte et glass vin med kjæresten. Det du trenger, finner du her, i ditt eget nærmiljø.

I tillegg til Joker er en større **Meny dagligvare-butikk** under planlegging. Den vil ha utvalget av mat og drikke du forventer: Ferskvarer fra kvalitetsleverandører, et godt tilbud av økologiske, vegetariske og veganske råvarer og produkter, ferske bakervarer, oster, drikke fra småskala-produsenter – alt du trenger for å skape et godt måltid på ditt eget kjøkken.

Frister det mer med et utemåltid på sparket, er **bydelsrestauranten** et godt valg. Restauranten vil bli en møteplass både tidlig og sent. Her får morgenfuglene sin essensielle kaffe, her kan alle med hjemmekontor møtes til lunsj, her plukker du opp en matbit på vei hjem etter jobb, og her kan en lys sommerkveld nytes sammen med gode venner.

Torget blir sentrum i nabolaget med liv og aktivitet på gateplan, og planlegges for å kunne tilby alt du trenger. I tillegg til dagligvarebutikk og restaurant planlegges det **apotek, blomsterforretning, et treningssenter, kaffebar** og mer. Sittebenker og utvendig sjakkbrett bidrar til at torget blir en god møteplass for både barn og voksne.



Se punkt 6 på
forrige side

FRYSJA TORG

Full-sortiment dagligvarebutikk

Apotek

Blomsterforretning

Treningscenter

Bydelsrestaurant

Kaffebar

Lege/fysioterapi

*Det tas forbehold
om endringer.*





A photograph of a modern brick apartment building with balconies. In the foreground, there is a tree with green leaves and clusters of small red berries. A large, dark green circular graphic is overlaid on the center of the image, containing the number '2' and the text 'Stilla Borettslag - midt i Frysjaparken'.

2

**Stilla Borettslag
– midt i
Frysjaparken**



«Gjør noe annerledes, da vel!» sa Stor-Oslo Eiendom

Med beliggenhet rett ved naturskjønne Akerselva og i skogkanten opp mot Nordmarka ble det plutselig helt naturlig for oss å tegne tretopphus i Stilla Borettslag.

Vår intensjon har vært å skape moderne, lyse og funksjonelle leiligheter i grønne omgivelser. Det er fokusert på at både leiligheter og fellesarealer utføres i materialer av høy kvalitet. Prosjektet består av et stort kvartal rundt felles gårdsrom. Volumer oppbygget av flere separate bygg, delvis forskjøvet i forhold til hverandre og ytterligere oppdelt med ulikt fasadeuttrykk i tegl, plater og tre. Balkongene er utformet som en del av fasadens helhetlige arkitektoniske uttrykk, og disse skaper rytme og dynamikk med sin utforming. Ønske om variasjon har vært viktig i prosessen med utforming.

Også tretopphusene da.

Arcasa Arkitekter er et av Oslos største arkitektkontorer. Kontoret er engasjert i spennende byutviklingsoppgaver, komplekse næringsbygg og boligprosjekter.

Arcasa Arkitekter står blant annet bak boligprosjekter som Eufemias hage i Bjørvika, samt Rolfsbukta og Hundsund på Fornebu.



«Sikre kvalitet der livet foregår.»

De fleste av oss tilbringer det meste av tiden vår hjemme og på arbeid, så dette er kjerneområdene vi hos Arcasa har valgt som satsingsområde. Vi har som mål å tilføre hvert eneste prosjekt kvalitet, egenart og identitet. Dette i seg selv vil gjøre tiden vi tilbringer der mer verdifull. For oss, å sikre kvalitet til disse stedene, gjør arbeidet vårt som arkitekter meningsfylt.

Torill Solberg Wikstrøm, Arcasa Arkitekter AS, Siv Ark MNAL, Partner



Oppgang

F



Oppgang

E

Oppgang

D



Stilla Borettslag – kvaliteter

Frysjaparken blir et godt sted å leve for hele familien. Her kan du flytte inn i et moderne nabolag hvor det urbane og landlige møtes, med en rekke attraktive fasiliteter som gjør hverdagen din litt enklere.

Uteområder

Vi har fokus på å skape et hyggelig nabolag med flotte omgivelser. Uteområdene blir pent beplantet, og er i tillegg preget av frodig natur og sosiale fellesområder du kan benytte fritt. Her kan barna leke utendørs, mens de voksne tar en pust i bakken på de flotte benkene i området. Inngangspartiene blir pene og representative.

Takterrasse

På taket blir det en felles takterrasser med parsellhager og flott utsikt over både området og byen.

Her kan du dyrke egne planter og grønnsaker, og nyte selvdyrket mat midt i byen. En rekreasjonsmulighet både store og små vil sette pris på.

Parkering

Frysjaparken skal være et lett tilgjengelig sted å dra til. Derfor har mange av leilighetene garasje plass med ladeboks i en felles parkeringskjeller. Parkeringskjelleren vil ha adkomst fra Frysjaveien og du tar heis eller trapp direkte opp til leilighetsetasjene. Det settes av tre stk p-plasser til planlagt bilpool for Frysjaparken.

Bod og oppbevaring

Nok oppbevaringsplass er ofte forskjellen på et ryddig og rotete hjem. Derfor leveres alle våre leiligheter med en egen sportsbod i kjeller. Her vil du få god plass til å lagre eiendeler som ikke må stå i tørre omgivelser. I tillegg vil det bli etablert egne områder for innvendig sykkelparkering. Det leveres eget hobbyrom for reparasjon av ski og sykkel.



Bilde av smørebod i Frysjalia Borettslag



Leilighetene

Ditt nye kvalitetshjem får et nordisk og minimalistisk preg, med rene linjer og et moderne uttrykk. Her skal du kunne nyte tid med familien, invitere til hyggelige lag eller trekke deg tilbake i rolige omgivelser.

Du vil flytte inn i en moderne leilighet med lune farger og praktiske løsninger. Veggene er malt i hvitt og gulvet kommer i 1-stavs parkett i hvitlasert eik. Takhøyden på ca. 2,60 meter skaper en god atmosfære i hele leiligheten. Kjøkkenet får stilren kvalitetsinnredning som både er funksjonell og tidløs. Soverommene er romslige og tilbaketrukkne, og badet kommer med moderne fasiliteter som gjør hverdagen enklere. Leilighetenes gode planløsning gir gode muligheter for oppbevaring, i tillegg til at hver bolig får egen sportsbod i kjelleren.

Alle Frysjaparkens leiligheter får et åpent og luftig preg. De fleste leilighetene kommer også med en flott balkong eller markterrasse, som leveres med utelampe og mulighet for varme. De fleste av boligene leveres med skyvedør av glass ut mot utearealet. Dersom du er tidlig ute, vil du få muligheten til å sette ditt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalgsprosessen.

1-stavs eikeparkett

HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer

Downlights i gang og på bad

Baderom med store fliser

Store vindusflater

Takhøyde på ca 2.60 meter

Balansert ventilasjon

Balkong/terrasse





Kjøkkenen

Kjøkkenet er for mange det aller viktigste i hjemmet. Det er her de gode samtalenene finner sted. Det er her vi lager mat sammen og tar en pust i hverdagen. Det er her vi spiser sammen, leker sammen og kjenner roen. Kjøkkenet knytter oss sammen i en hektisk hverdag – det er husets knutepunkt.

Rommet blir like flott som det er funksjonelt, med mørk og moderne kvalitetsinnredning fra HTH som gjør hverdagen din både behagelig og enkel. Du får godt med oppbevaringsplass, planlimt vask, armatur i krom, integrerte LED-lys under overskap og integrerte hvitevarer som vil glede både store og små i ditt nye hjem.

Dette moderne kjøkkenet komplementeres av en flott og moderne ovn, samt induksjonstopp i sort utførelse. Benkeplaten kommer i lys laminat, som skaper en moderne kontrast i rommet.



Bad

Baderom er for de fleste en blanding av komfort og funksjon. Her kan du både trekke deg tilbake og skjemme deg bort, samtidig som du kan håndtere klesvasken i hverdagen. Det er her vi starter dagen, og det er her vi gjerne avslutter den.

Rommet får et moderne uttrykk med kvalitetsinnredningen du

trenger. Det leveres en hvit servant i porselen og hvitt underskap med skuffer. Både store og små vil dra nytte av det flotte speilet over vasken som kommer med integrert belysning. Badet kommer også med moderne fasiliteter som vegg-hengt toalett med softclose, og dusjen får innsvingte vegger i glass. Det er naturligvis opplegg for vaskemaskin i dette rommet.

Du vil tilbringe tid i et lyst rom som kommer med lekre fliser på både vegger og gulv. Tre av veggene vil ha moderne keramiske fliser (30 x 60 cm) i lys beige, mens den siste blir en kontrastvegg i varmgrå. Samme varmgrå flisfarge blir levert på badegulvet (30 x 30 cm) hvor det også blir vannbåren gulvvarme. Det leveres downlights i himlingen som kan dimmes til et behagelig lys.







Gode og frodige uteområder

Med sin beliggenhet tett på naturen blir Stilla et hyggelig sted å bo, vokse og utfolde seg.

Uteområdene skal være grønne, trygge og gode å oppholde seg i for både barn og voksne.

Blomster, bær, busker og trær endrer seg med årstidene og gir gårdsrommene forskjellig farge og karakter. Frodig og fargerik vegetasjon skaper ulike rom som inviterer til fellesskap og hagefest ved langbord eller rolig alenetid på en benk under et frukttré.

Det blir lekeområde for de minste med huske, sandkasse, lekehus og sitteplasser for de voksne.





Hagen på taket

Pergolaer med frodige klatreplanter gir skygge på de varmeste dagene og bidrar sammen med stauder og blomstrende busker til at takterrassene blir fargerike oaser med langbord og benker. Dette blir også stedet med mulighet for rolig lek, bordtennis, og hengekøyer.

Takterrassene i Stilla Borettslag blir også mer enn solrike møtesteder med god utsikt. Med små parseller er dette takhager som inspirerer barn og voksne til å bli urbane bønder. Selv uten grønne fingre kan du dyrke kortreist økologisk mat. Ferske grønnsaker smaker ekstra godt når familien har dyrket og høstet selv.

NB: Det er ingen felles takterrasse over leilighetene i oppgang F. Leilighetene i oppgang F får tilgang til felles takterrasser gjennom andre oppganger i Stilla borettslag. Konferer prosjektselger ved spørsmål.



NB: Illustrasjon, avvik kan forekomme



A modern apartment building with balconies and a brick wall in the foreground. The building has large windows and a balcony with a black metal railing. In the foreground, there is a brick wall and some greenery.

3

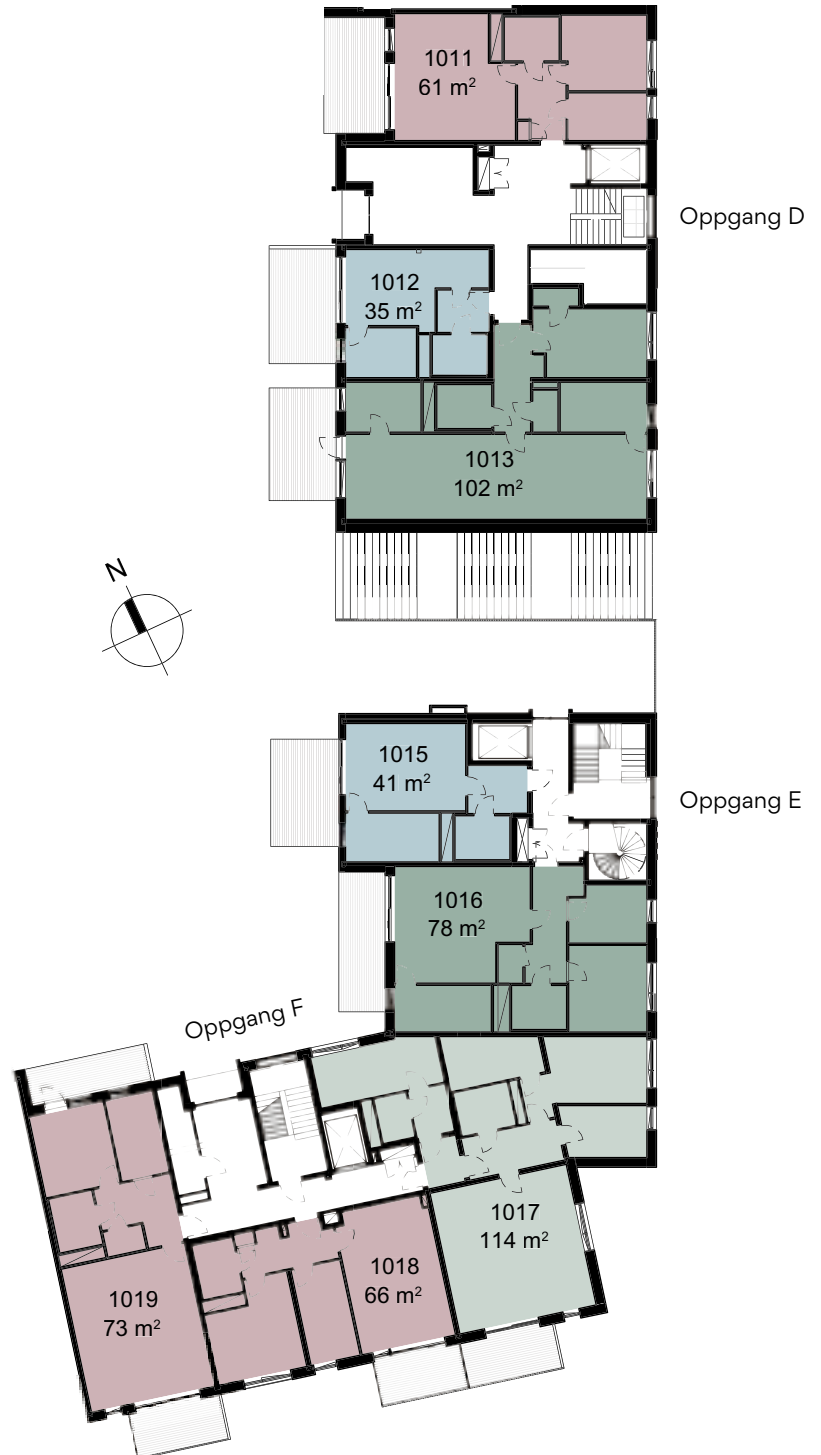
Leilighetene
– din nye
bolig



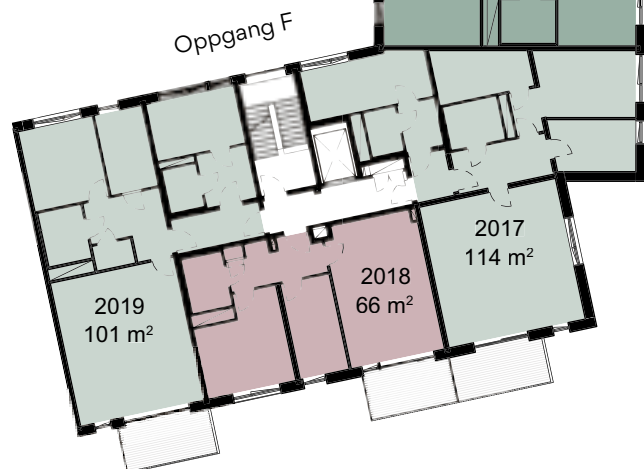
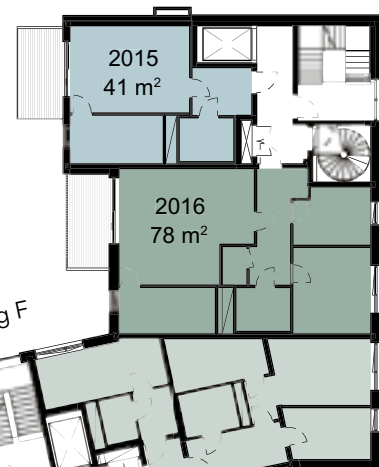
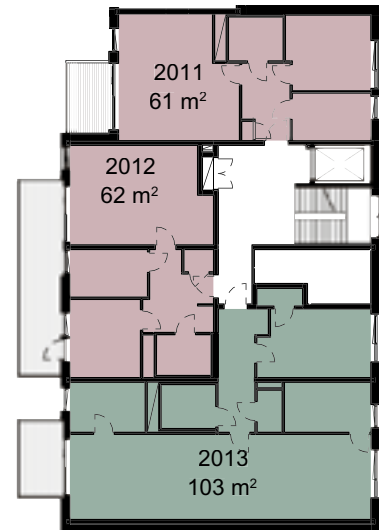
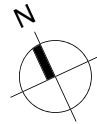
Etasje 1



-  **2** ROMS
-  **3** ROMS
-  **4** ROMS
-  **4** ROMS
Med utleiemulighet



Etasje 2



2^{ROMS}

3^{ROMS}

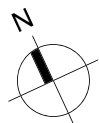
4^{ROMS}

4^{ROMS}
Med utleiemulighet

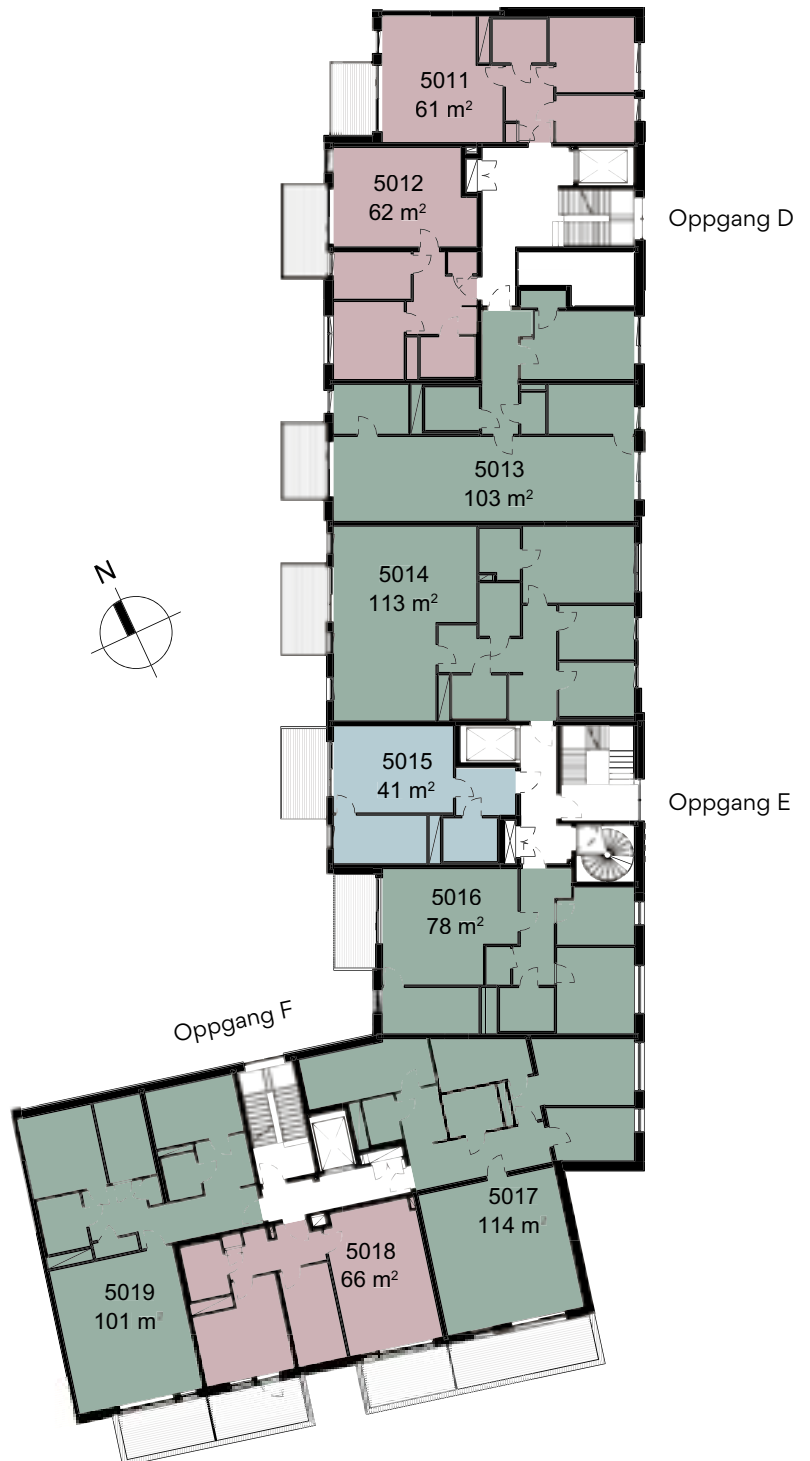
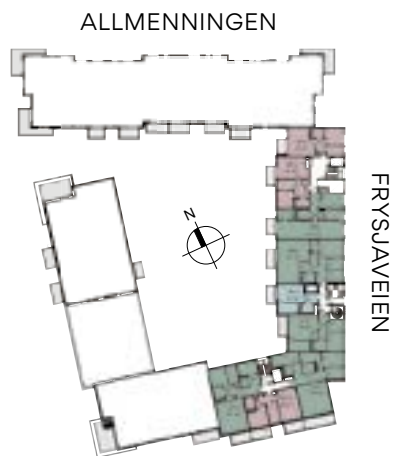
Etasje 3



Etasje 4



Etasje 5



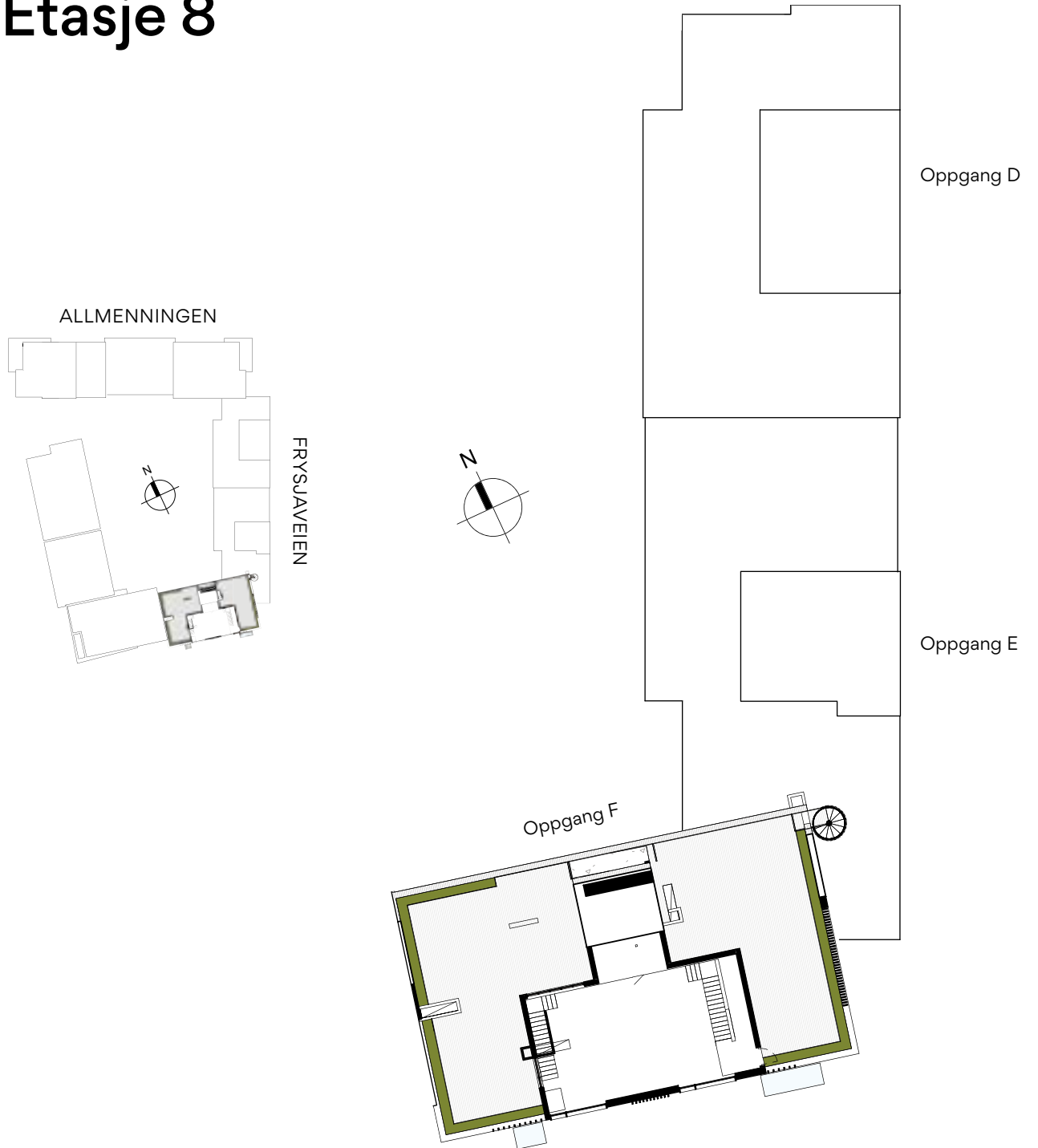
Etasje 6



Etasje 7



Etasje 8





NB: Illustrasjon, avvik kan forekomme



2 ROOMS

2 ROMS

FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang D**

LEILIGHET: **1012**

BRA: **35,0 m²**

P-ROM: **35,0 m²**

ETASJE: **1**

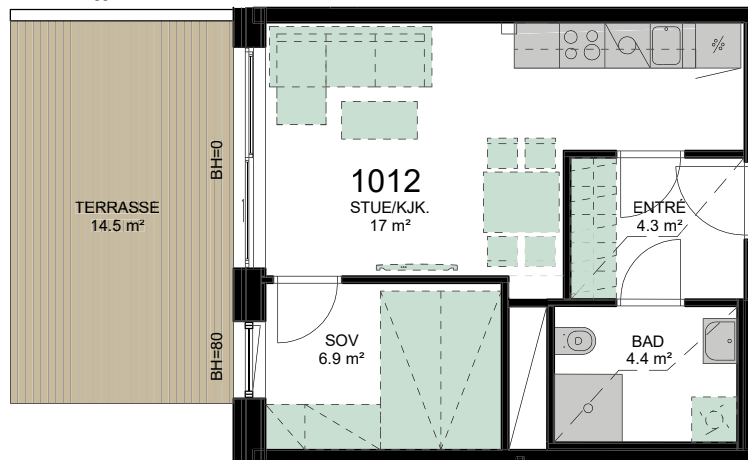
TERRASSE / BALKONG: **14,5 m²**



ALLMENNINGEN



Levegg H= 1,8 m



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

N



0 1 2 3 4 5 M



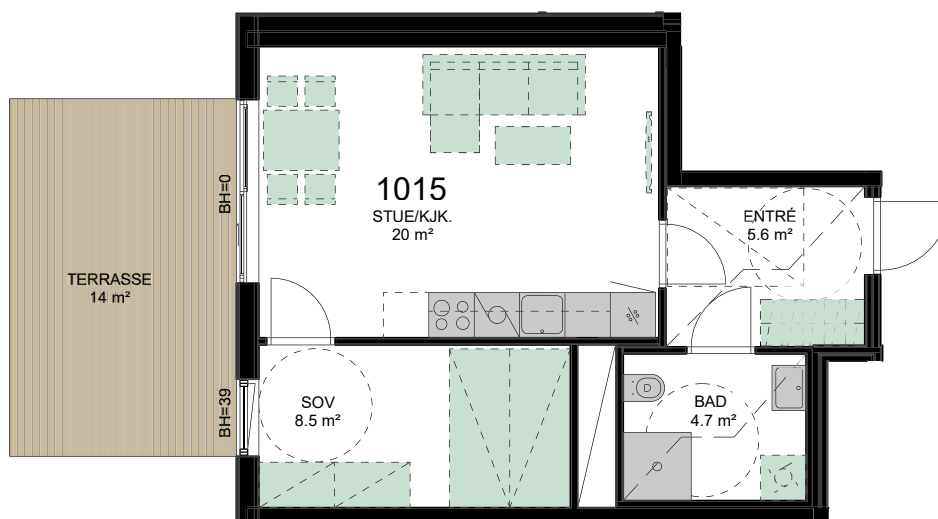
MÅLESTOKK: 1:100

Leiligheten er iht. forskrift, unntatt regelen om tilgjengelighetskrav. Mer info, se avsnitt «spesielle betingelser» i salgsoppgraden.

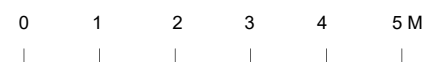
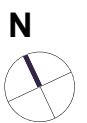
FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Opgang E**LEILIGHET: **1015**BRA: **42,0 m²**P-ROM: **42,0 m²**ETASJE: **1**TERRASSE / BALKONG: **14,0 m²****2** ROMS

ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



MÅLESTOKK: 1:100

2 ROMS

FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang E**

LEILIGHET: **2015 / 3015 / 4015 / 5015 / 6015**

BRA: **42,0 m²**

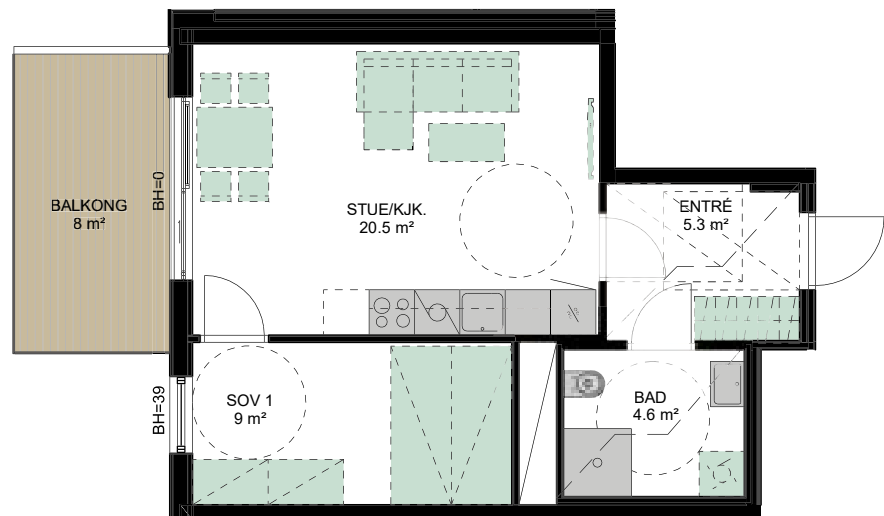
P-ROM: **42,0 m²**

ETASJE: **2 - 6**

TERRASSE / BALKONG: **8,0 m²**



ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

N



0 1 2 3 4 5 M



MÅLESTOKK: 1:100







3 ROOMS

3 ROMS

FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang D**

LEILIGHET: **1011**

BRA: **61,0 m²**

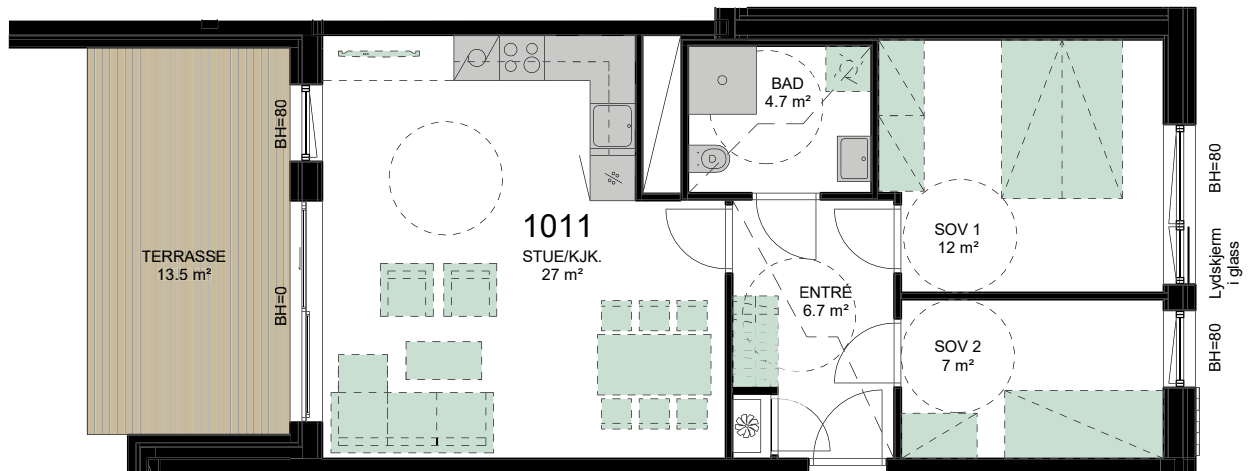
P-ROM: **61,0 m²**

ETASJE: **1**

TERRASSE / BALKONG: **13,5 m²**



ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

N



0 1 2 3 4 5 M



MÅLESTOKK: 1:100

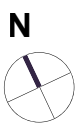
FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang D**LEILIGHET: **2011 / 3011 / 4011 / 5011**BRA: **61,0 m²**P-ROM: **61,0 m²**ETASJE: **2 - 5**TERRASSE / BALKONG: **5,5 m²****3** ROMS

ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



MÅLESTOKK: 1:100

3 ROMS

FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang D**

LEILIGHET: **2012**

BRA: **62,0 m²**

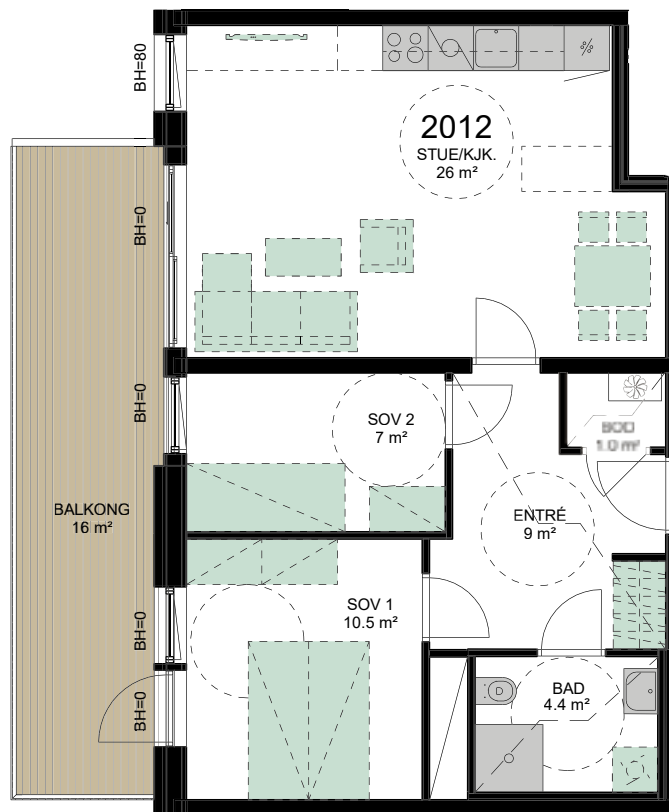
P-ROM: **60,5 m²**

ETASJE: **2**

TERRASSE / BALKONG: **16,0 m²**



ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

N



0 1 2 3 4 5 M

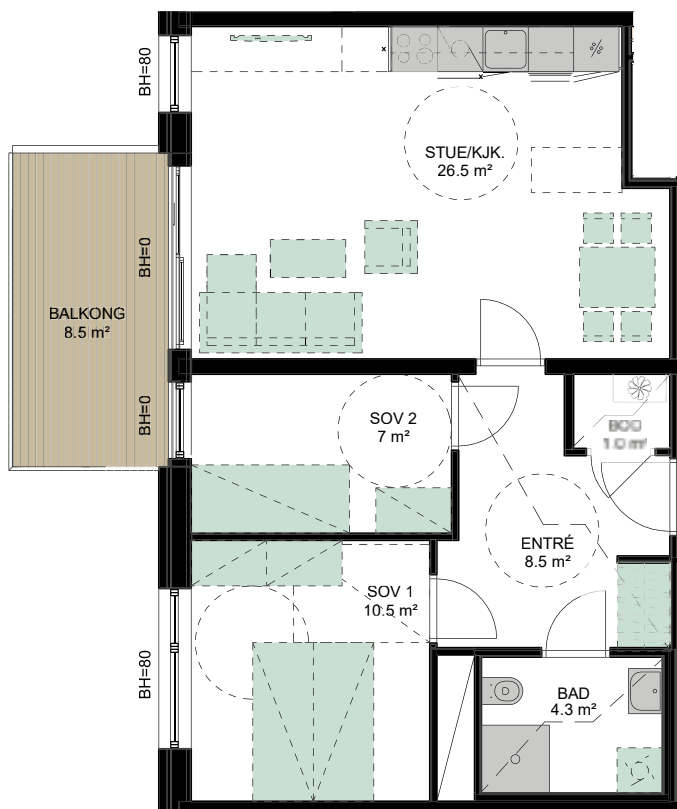


MÅLESTOKK: 1:100

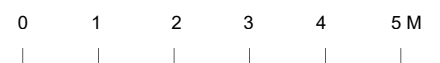
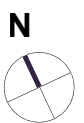
FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Opgang D**LEILIGHET: **3012 / 4012 / 5012**BRA: **62,0 m²**P-ROM: **60,5 m²**ETASJE: **3 - 5**TERRASSE / BALKONG: **7,5 m²****3** ROMS

ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



MÅLESTOKK: 1:100

3 ROMS

FASADE: Sør



HUS: **Oppgang F**

LEILIGHET: **1018**

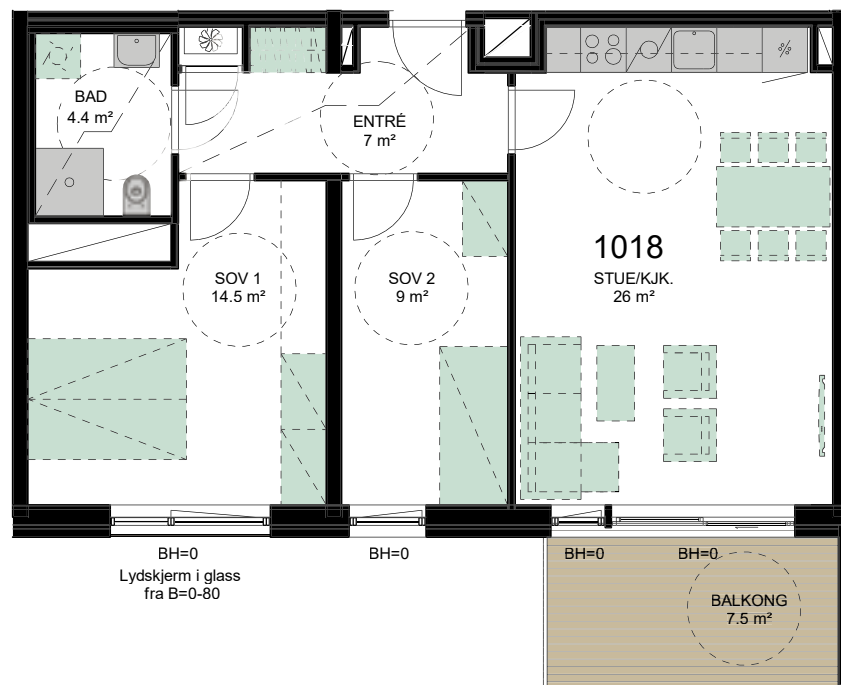
BRA: **66,0 m²**

P-ROM: **66,0 m²**

ETASJE: **1**

TERRASSE / BALKONG: **7,5 m²**

ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

N



0 1 2 3 4 5 M



MÅLESTOKK: 1:100

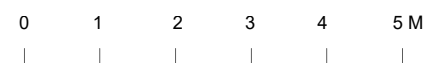
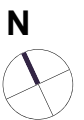
FASADE: Sør

HUS: **Oppgang F**LEILIGHET: **2018 / 3018 / 4018**BRA: **66,0 m²**P-ROM: **66,0 m²**ETASJE: **2 - 4**TERRASSE / BALKONG: **7,5 m²****3** ROMS

ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer
i utforming og materiale.
Kontakt prosjektselger for
nærmere beskrivelse.



MÅLESTOKK: 1:100

3 ROMS

FASADE: Sør



HUS: **Oppgang F**

LEILIGHET: **5018 / 6018**

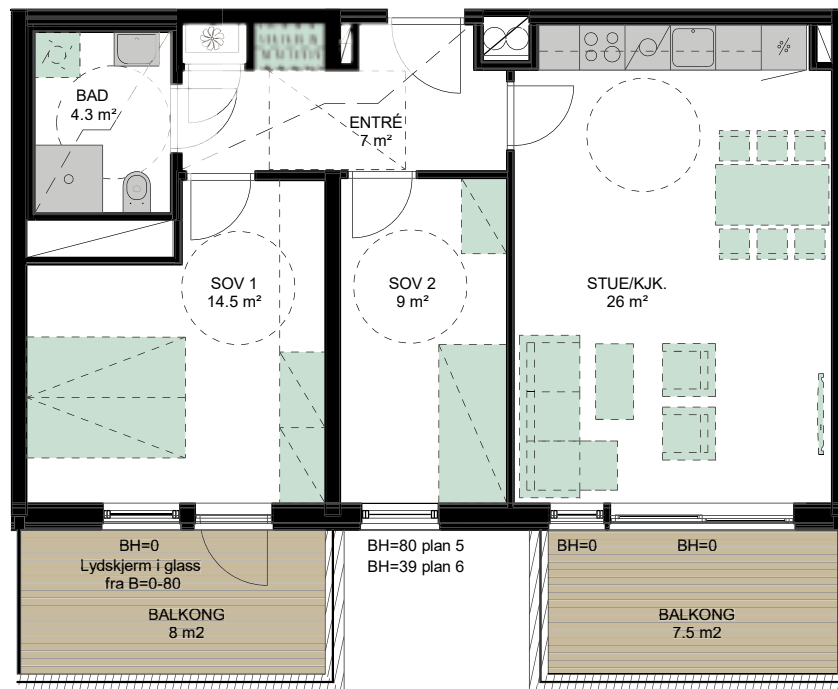
BRA: **66,0 m²**

P-ROM: **66,0 m²**

ETASJE: **5 - 6**

TERRASSE / BALKONG: **8,0 + 7,5 m²**

ALLMENNINGEN

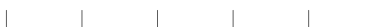


NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

N

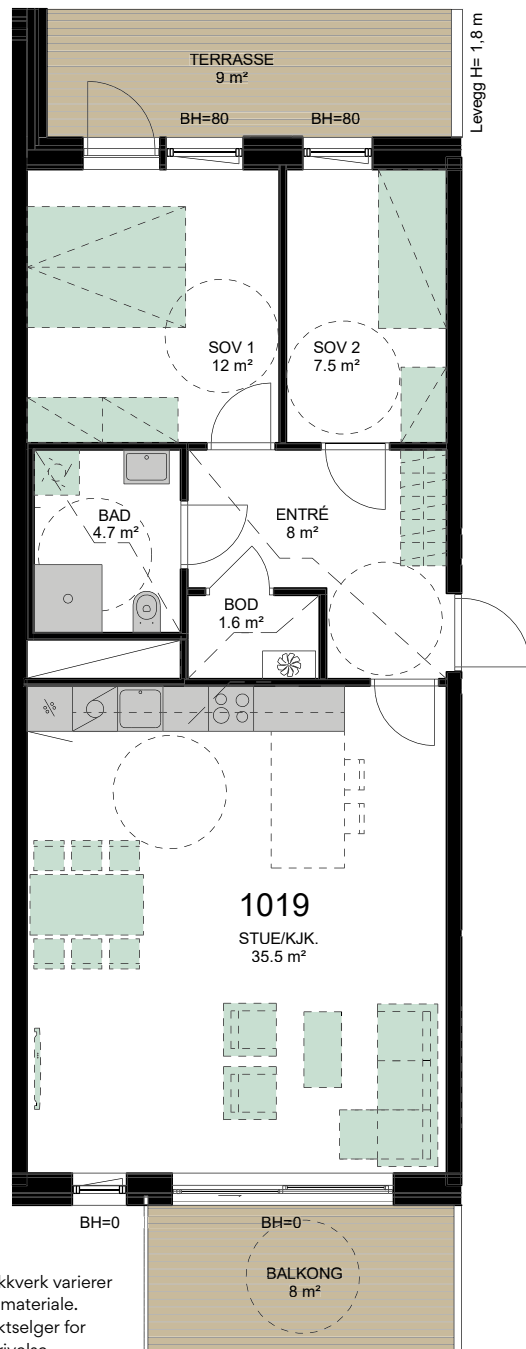


0 1 2 3 4 5 M

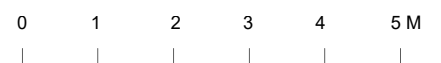
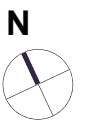


MÅLESTOKK: 1:100

FASADE: Sør

HUS: **Opgang F**LEILIGHET: **1019**BRA: **73,0 m²**P-ROM: **70,0 m²**ETASJE: **1**TERRASSE / BALKONG: **8,0 m²****3** ROMS

NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



MÅLESTOKK: 1:100

3 ROMS

FASADE: Sør



HUS: **Oppgang F**

LEILIGHET: **6017**

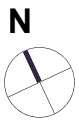
BRA: **94,0 m²**

P-ROM: **70,0 m²**

ETASJE: **6**

TERRASSE / BALKONG: **26,5 + 13,0 + 12,0 m²**

ALLMENNINGEN



0 1 2 3 4 5 M

MÅLESTOKK: 1:130 NB! Vær obs på målestokk ved bruk av linjal.

NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.







4 ROOMS

4 ROMS

FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Opgang D**

LEILIGHET: **1013**

BRA: **102,0 m²**

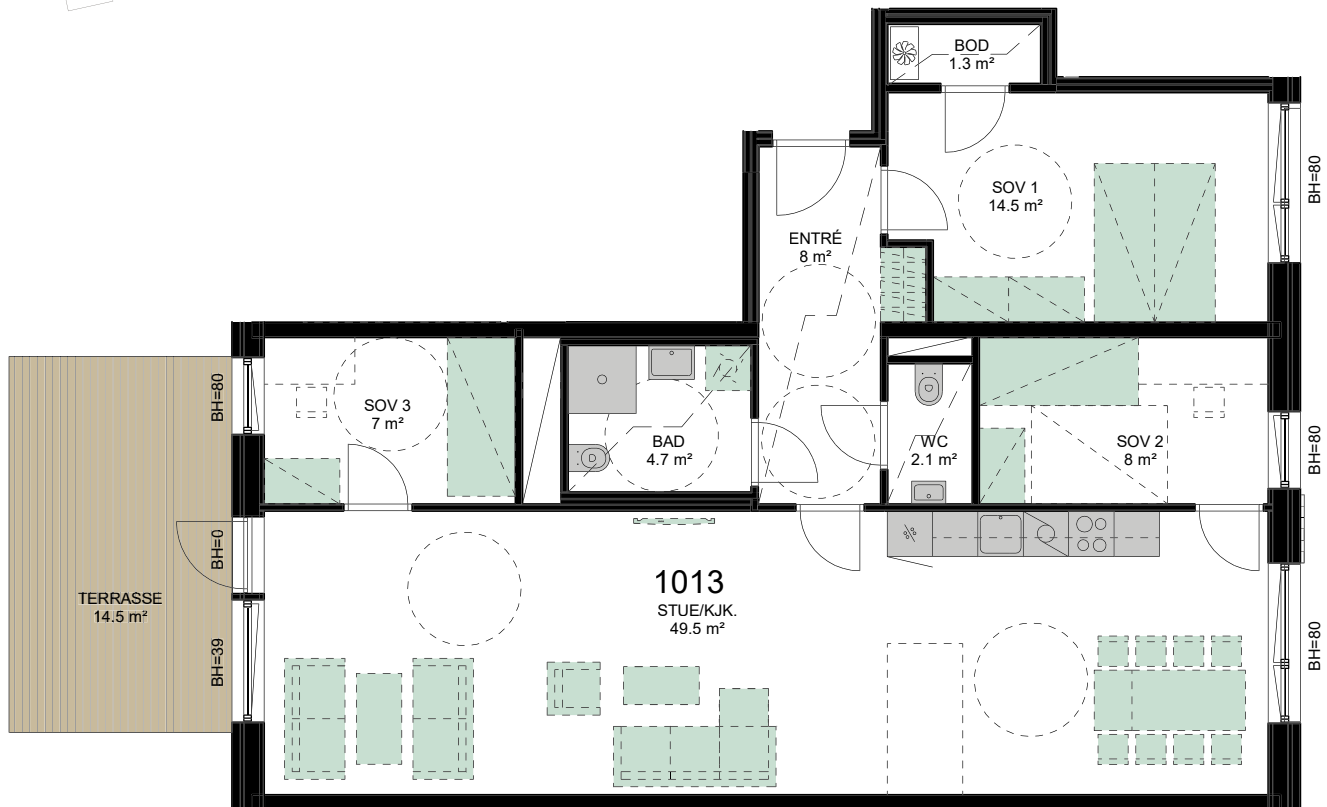
P-ROM: **100,0 m²**

ETASJE: **1**

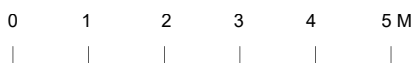
TERRASSE / BALKONG: **14,5 m²**



ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkeverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

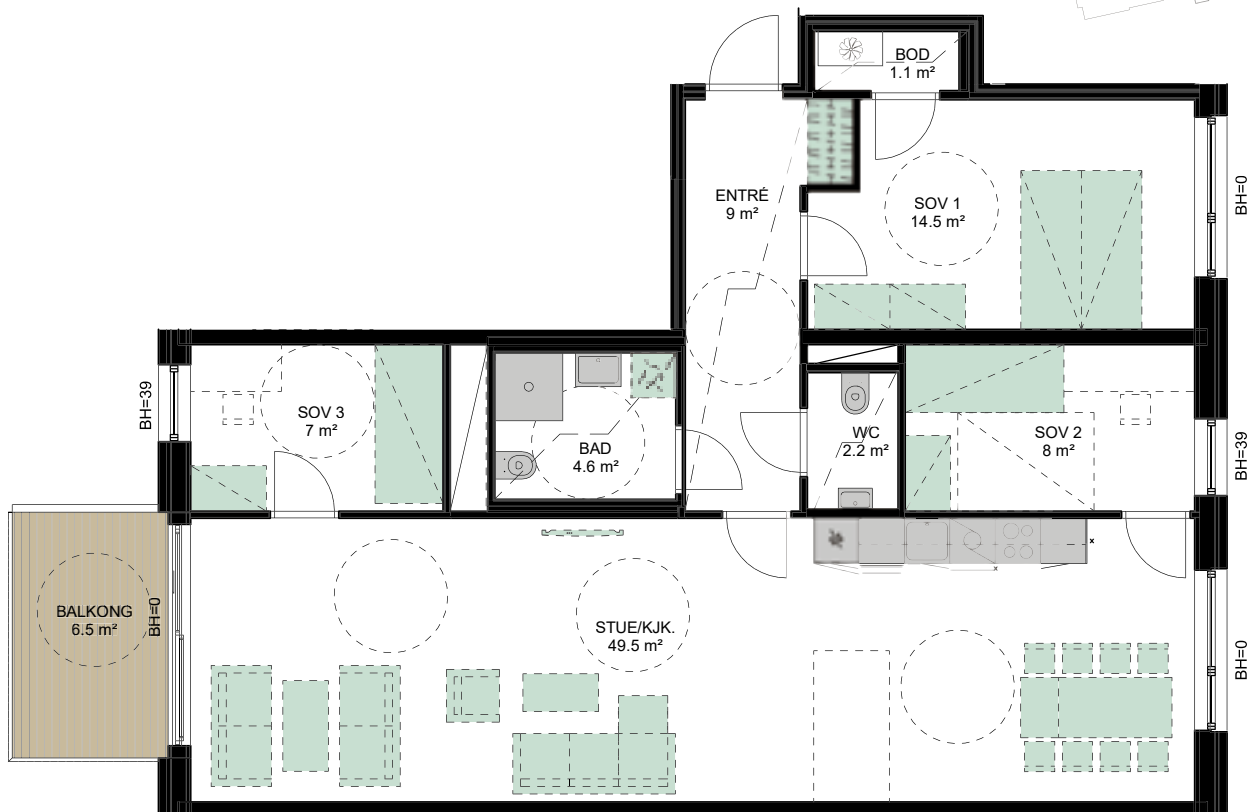


MÅLESTOKK: 1:100

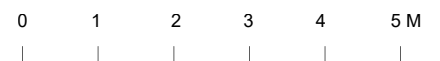
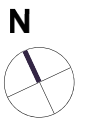
FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang D**LEILIGHET: **2013 / 3013 / 4013 / 5013**BRA: **103,0 m²**P-ROM: **101,0 m²**ETASJE: **2 - 5**TERRASSE / BALKONG: **7,0 m²****4** ROMS

ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



MÅLESTOKK: 1:100

4 ROMS

FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang E**

LEILIGHET: **3014 / 4014 / 5014 / 6014**

BRA: **113,0 m²**

P-ROM: **108,0 m²**

ETASJE: **3 - 6**

TERRASSE / BALKONG: **8,0 m²**



ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

N



0 1 2 3 4 5 M

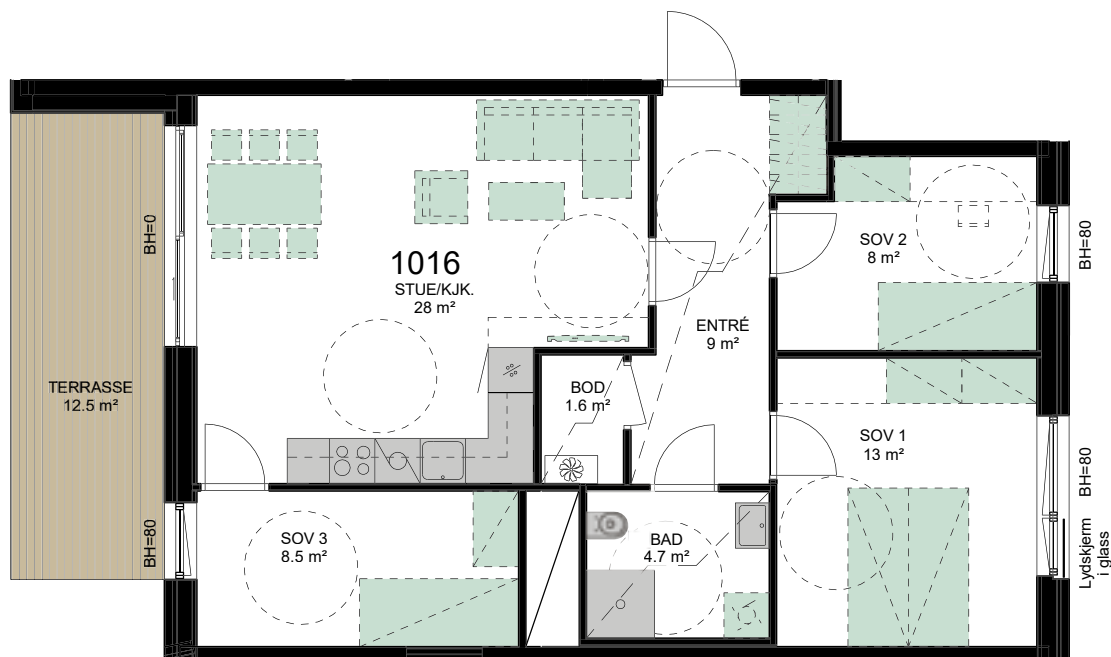


MÅLESTOKK: 1:100

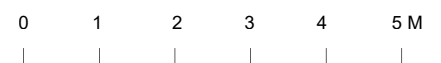
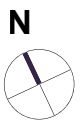
FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang E**LEILIGHET: **1016**BRA: **78,0 m²**P-ROM: **75,5 m²**ETASJE: **1**TERRASSE / BALKONG: **12,5 m²****4** ROMS

ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



MÅLESTOKK: 1:100

4 ROMS

FASADE: Vest mot gårdsrom

HUS: **Oppgang E**

LEILIGHET: **2016 / 3016 / 4016 / 5016**

BRA: **78,0 m²**

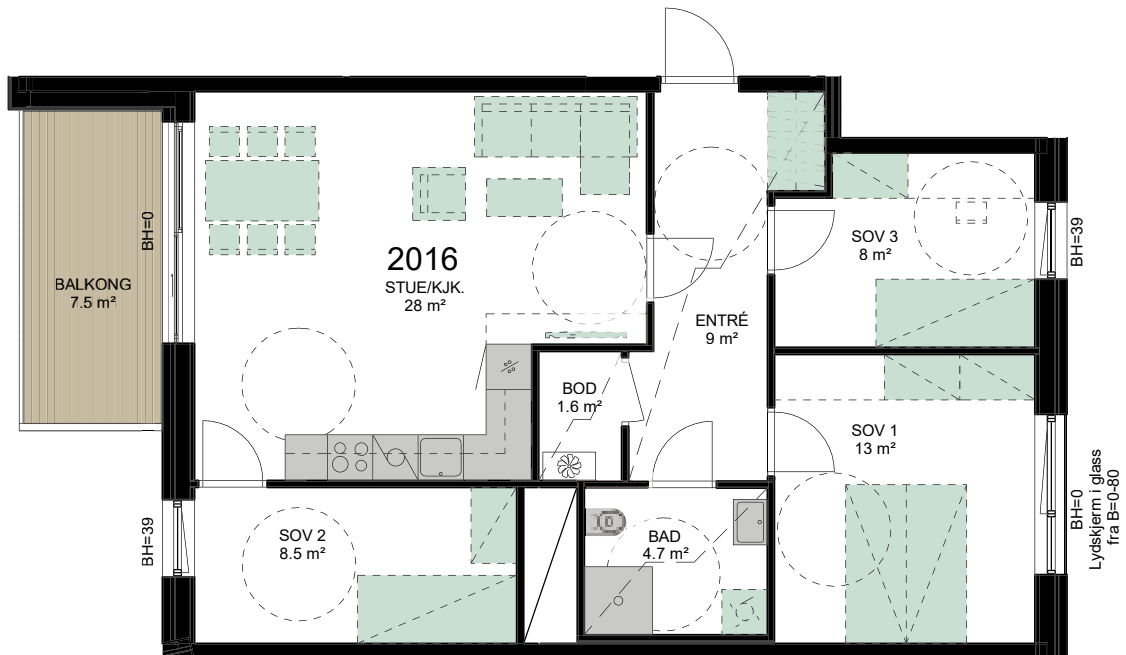
P-ROM: **75,5 m²**

ETASJE: **2 - 5**

TERRASSE / BALKONG: **7,0 m²**



ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

N



0 1 2 3 4 5 M



MÅLESTOKK: 1:100

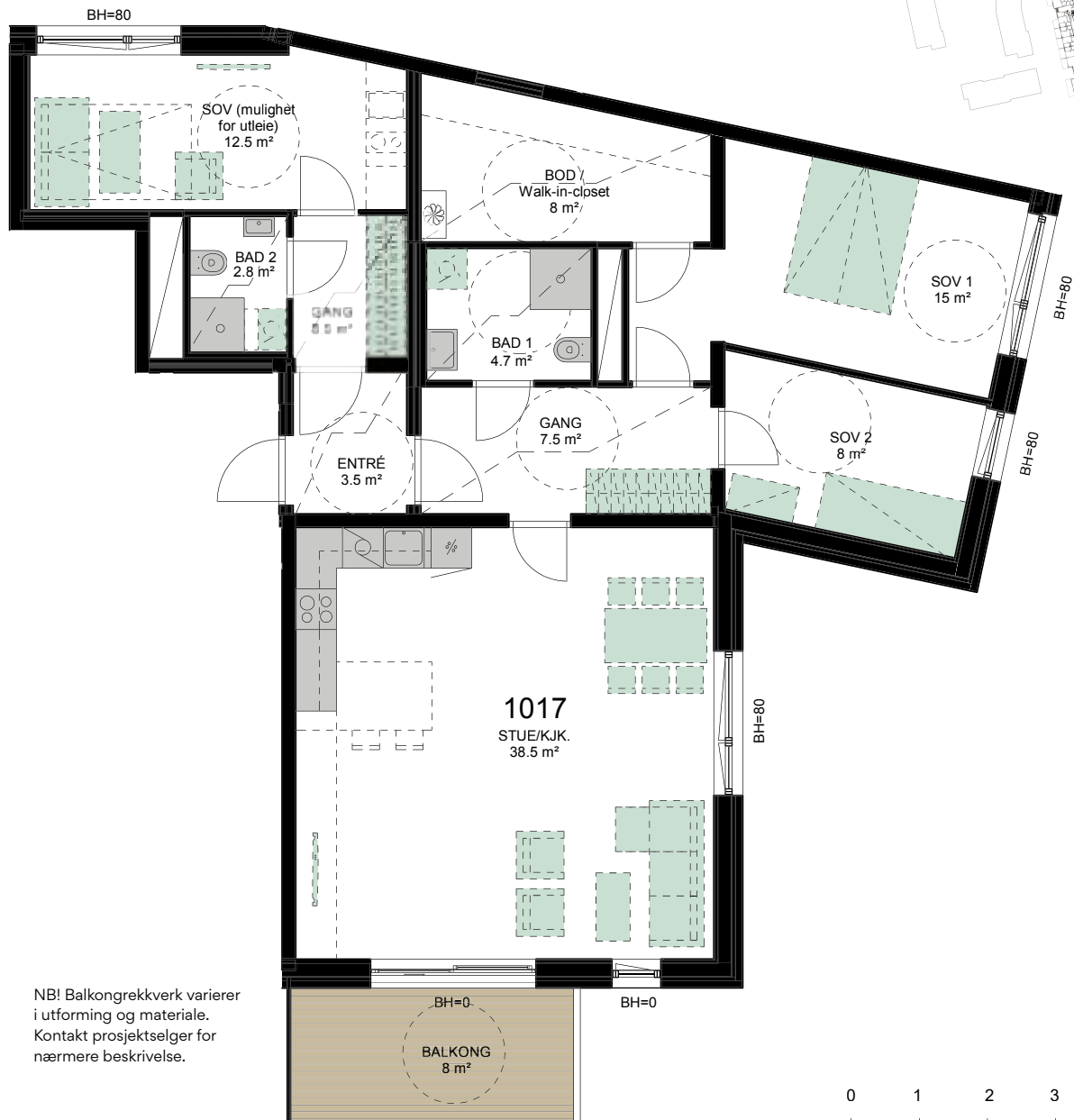
FASADE: Sør

HUS: **Oppgang F**LEILIGHET: **1017**BRA: **114,0 m²**P-ROM: **105,0 m²**ETASJE: **1**TERRASSE / BALKONG: **8,0 m²****4** ROMS

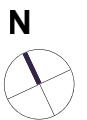
ALLMENNINGEN



FRYSJAEVIEN



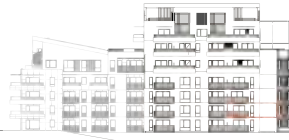
NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



MÅLESTOKK: 1:100

4 ROMS

FASADE: Sør



HUS: **Oppgang F**

LEILIGHET: **2017**

BRA: **114,0 m²**

P-ROM: **105,0m²**

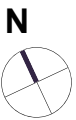
ETASJE: **2**

TERRASSE / BALKONG: **8,0 m²**

ALLMENNINGEN



FRYSJAVEIEN



0 1 2 3 4 5 M

MÅLESTOKK: 1:120 NB! Vær obs på målestokk ved bruk av linjal.

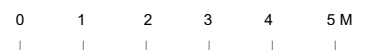
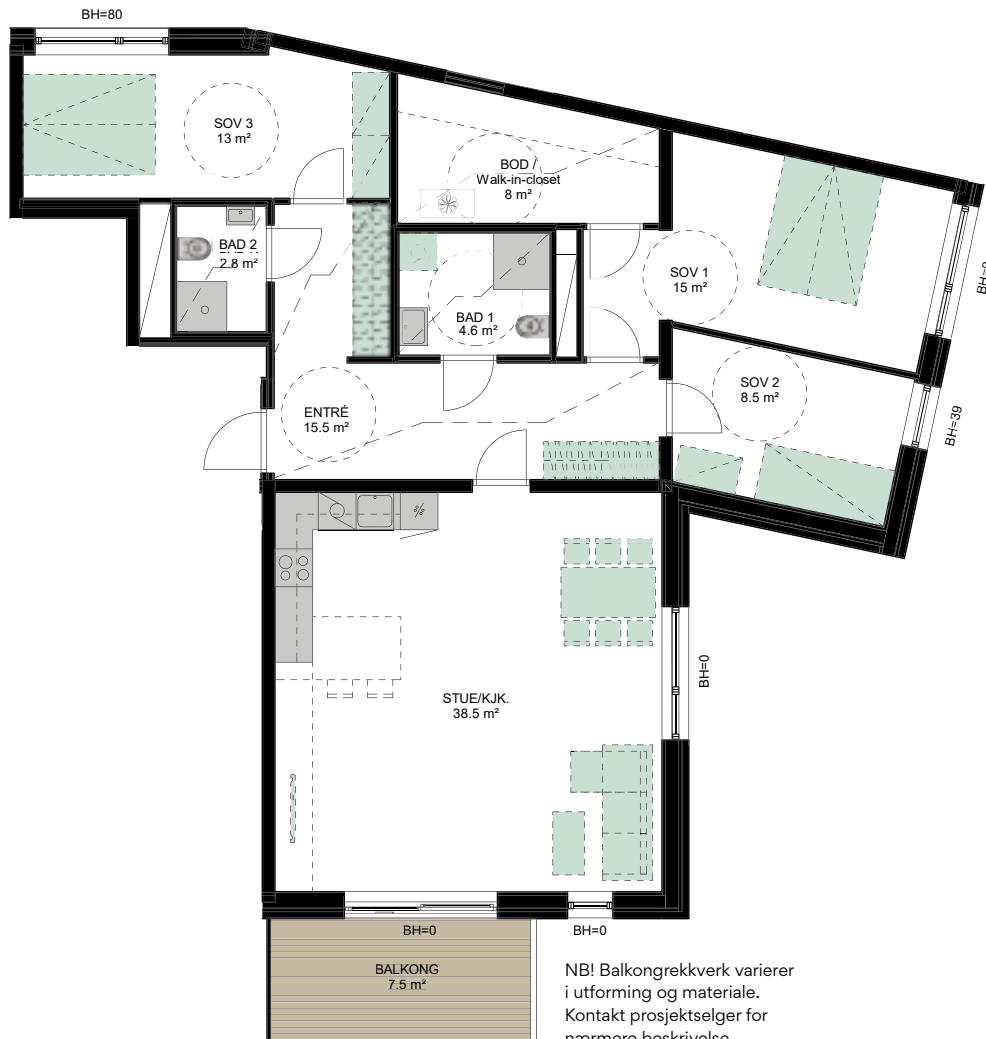
FASADE: Sør

HUS: **Oppgang E**LEILIGHET: **3017 / 4017**BRA: **114,0 m²**P-ROM: **105,0 m²**ETASJE: **3 - 4**TERRASSE / BALKONG: **8,0 m²****4** ROMS

ALLMENNINGEN



FRYSJAEIENN



NB! Vær obs på målestokk ved bruk av linjal. MÅLESTOKK: 1:120

4 ROMS

FASADE: Sør



HUS: **Oppgang F**

LEILIGHET: **5017**

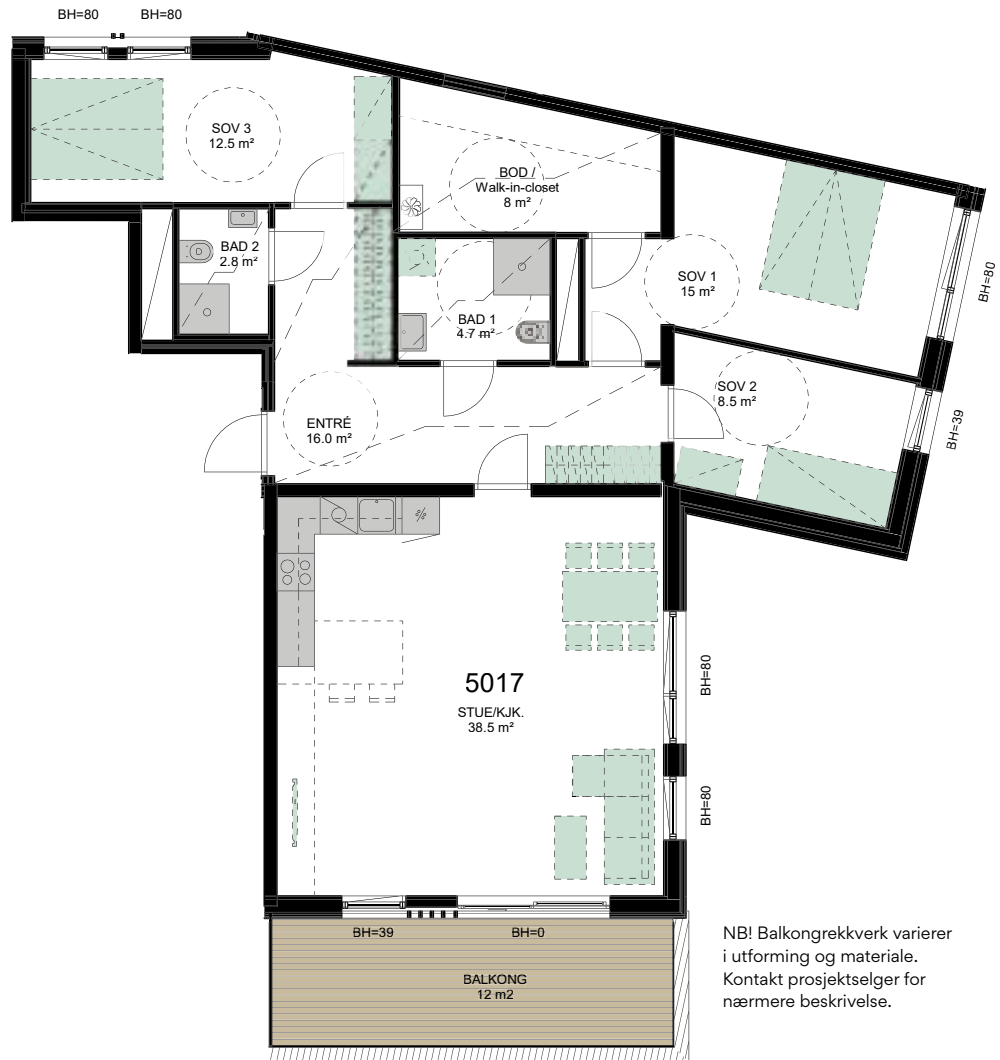
BRA: **114,0 m²**

P-ROM: **105,0m²**

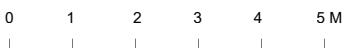
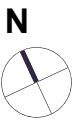
ETASJE: **5**

TERRASSE / BALKONG: **12,0 m²**

ALLMENNINGEN

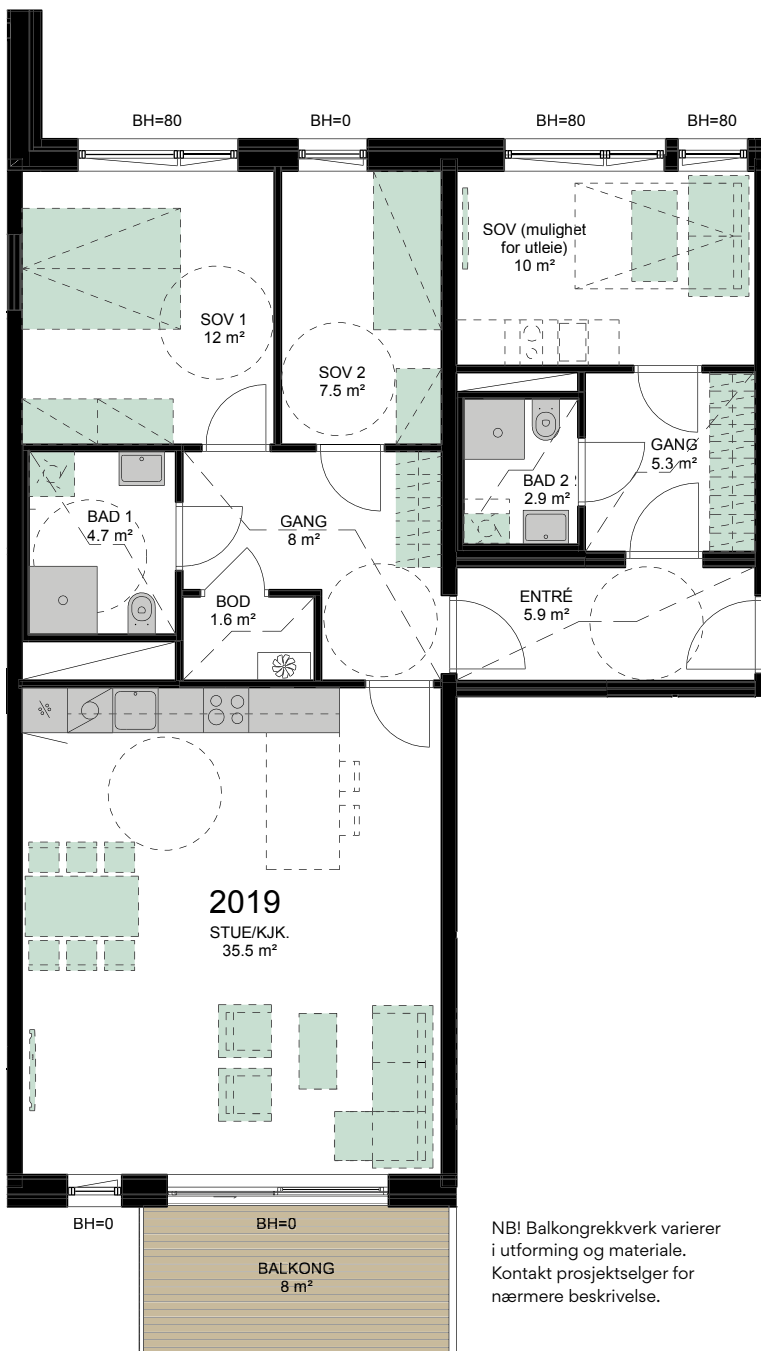


NB! Balkongrekkeverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



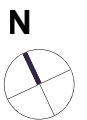
MÅLESTOKK: 1:120 NB! Vær obs på målestokk ved bruk av linjal.

FASADE: Sør

HUS: **Oppgang F**LEILIGHET: **2019**BRA: **101,0 m²**P-ROM: **98,5m²**ETASJE: **2**TERRASSE / BALKONG: **9,0 m²****4** ROMS

NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.

ALLMENNINGEN



MÅLESTOKK: 1:100

4 ROMS

FASADE: Sør



HUS: **Oppgang F**

LEILIGHET: **3019 / 4019**

BRA: **101,0 m²**

P-ROM: **99,0 m²**

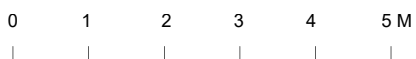
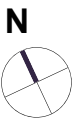
ETASJE: **3 - 4**

TERRASSE / BALKONG: **9,0 m²**

ALLMENNINGEN



NB! Balkongrekkverk varierer i utforming og materiale. Kontakt prosjektselger for nærmere beskrivelse.



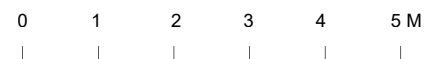
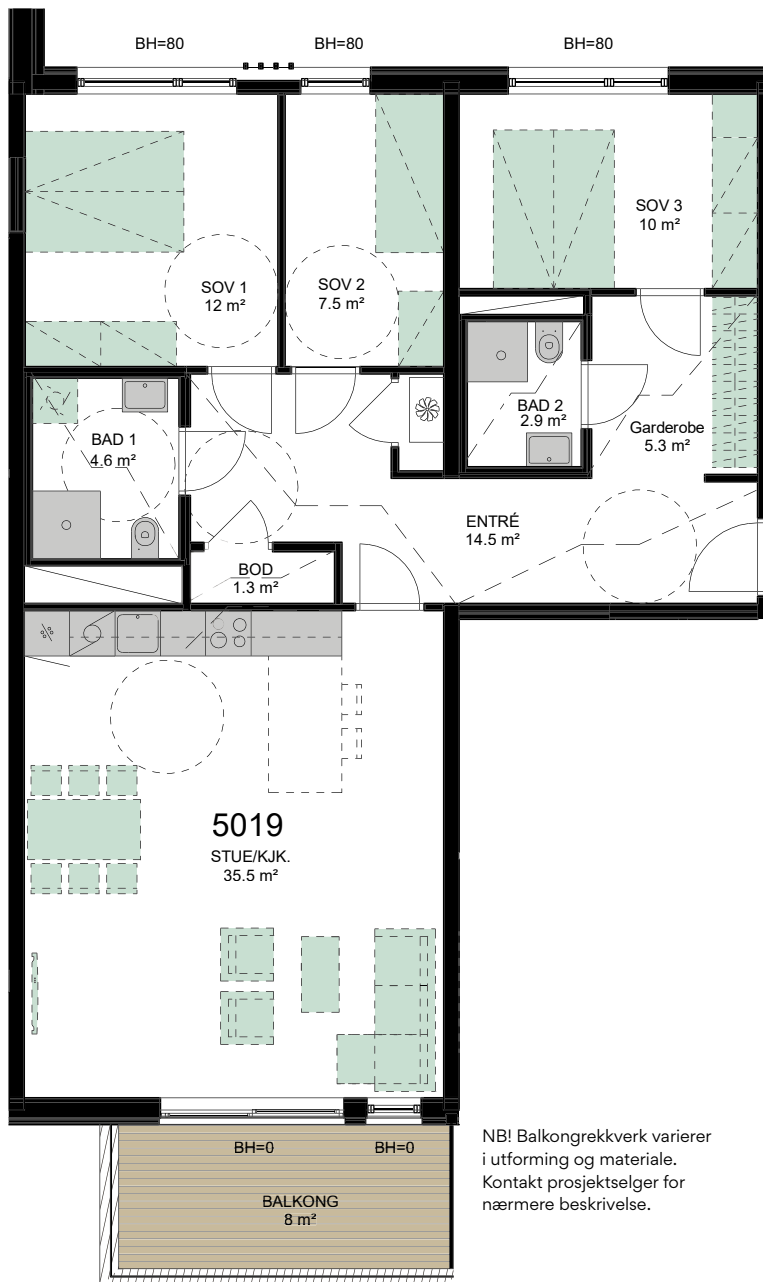
MÅLESTOKK: 1:100

FASADE: Sør

HUS: **Oppgang F**LEILIGHET: **5019**BRA: **101,0 m²**P-ROM: **98,0m²**ETASJE: **5**TERRASSE / BALKONG: **8,0 m²**

4 ROMS

ALLMENNINGEN



MÅLESTOKK: 1:100



NB: Illustrasjoner, avvik kan forekomme



4

Før du kjøper
– viktig
informasjon



Romskjema 1/4

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
GANG/ENTRE	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite gulvlister. Synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ betong. Referansefarge: hvit.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Ved nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges. Referansefarge: hvit.
KJØKKEN	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite gulvlister. Synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ betong. Referansefarge: hvit.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Ved nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges. Referansefarge: hvit.
STUE	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite gulvlister. Synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ betong. Referansefarge: hvit.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger. Ved nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges. Referansefarge: hvit.
SOVEROM	1-stavs eikeparkett hvitlasert. Hvite gulvlister. Synlig spikerhode.	Sparklet og malte gipsplater/ betong. Referansefarge: hvit.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger.

ELEKTRO	SANITÆR/RØR	VENTILASJON	ANNET
LED downlight med dimmefunksjon.		Balansert ventilasjon.	Porttelefon med svarapparat og skjerm. Referansefarge: hvit. Dørhåndtak i børstet stål.
Plassering av stikkontakter iht. møblering på salgstegning. LED belysning under overskap.	Ett-greps vannbesparende kjøkkenarmatur. Form med moderne svanehals i krom. Planlimt vask i edelstål.	Avtrekkshette under overskap som er tilpasset kjøkkeninnredning forøvrig. I enkelte leiligheter, med stekeplater på kjøkkenøy, leveres eget avtrekk integrert i kjøkkenøy.	Innredning. Referansetype: HTH ONE innredning med standard lux skuffer og demping. Enkelte kjøkken vil bli levert med enkelte åpne hyller. Kjøkken leveres med Siemens eller likeverdig integrerte hvitevarer. Ovn i børstet stål utførelse. Induksjonskokeplatt svart utførelse. Benkeplate: laminat Sans. Leveres kildesortering med 3 beholdere, 1 stor og 2 mindre.
Plassering av stikkontakter iht. møblering på salgstegning. El-panelovner plassert under eller i nærhet til vindu.		Balansert ventilasjon.	Skyvedør ut til balkong/terrasse. Franske balkonger leveres med slagdører. Se salgs-/kontraktstegning – ikke alle leiligheter har fransk balkong).
Plassering av stikkontakter iht. møblering på salgstegning.		Balansert ventilasjon.	Hvit glatt dør, Dørhåndtak i børstet stål.

Romskjema 2/4

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
BAD	<p>Keramiske fliser 30 x 30 cm, varmgrå.</p> <p>Fuge: lys grå.</p> <p>I nedsenket dusjsone leveres tilsvarende flis i størrelse 5 x 5 cm.</p>	<p>Keramiske fliser 30 x 60 cm liggende, lys beige.</p> <p>Fuge: lys grå.</p> <p>Effektvegg: en av veggene får lik flis som gulv: keramiske fliser 30 x 60 cm, farge varmgrå.</p> <p>Fuge: lys grå.</p>	<p>Hvitmalt gipsplater, glassfiber eller stålplater.</p>
WC	<p>Keramiske fliser 30 x 30 cm, farge grå (tilsvarende som på bad).</p>	<p>Sparklet og malte gipsplater/ malt betong.</p> <p>Referansefarge: hvit.</p>	<p>Hvitmalt betong, synlige v-fuger.</p> <p>Ved nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges.</p> <p>Referansefarge: hvit.</p>
VASKEROM	<p>Keramiske fliser 30 x 30 cm, farge grå (tilsvarende som på bad).</p>	<p>Sparklet og malte gipsplater/ malt betong.</p> <p>Referansefarge: hvit.</p>	<p>Hvitmalt betong, synlige v-fuger.</p> <p>Ved nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges.</p> <p>Referansefarge: hvit.</p>
BOD I LEILIGHET	<p>1-stavs eikeparkett hvitlasert.</p> <p>Hvite gulvlister. Synlig spikerhode.</p>	<p>Sparklet og malte gipsplater/ malt betong.</p> <p>Referansefarge: hvit.</p>	<p>Hvitmalt betong, synlige v-fuger.</p> <p>Ved nedforing, sparklet og malte gipsplater. Overgang vegg/tak fuges.</p> <p>Referansefarge: hvit.</p>

ELEKTRO	SANITÆR/RØR	VENTILASJON	ANNET
<p>Plassering av stikkontakter iht. møbleringsplan. Stikkontakt på vegg.</p> <p>Stikkontakt og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.</p> <p>Belysning i speil.</p> <p>LED downlight i himling med dimmefunksjon.</p>	<p>Hvit porselensservant med hvitt underskap. Underskap med skuffer.</p> <p>Ettgreps moderne blande-batteri i krom med push-down ventil.</p> <p>Vegghengt hvitt toalett med softclose.</p> <p>Moderne dusjarmatur i krom.</p> <p>Kran og avløp for vaskemaskin der vaskemaskin er tegnet.</p> <p>Termostatstyrt vannbåren varme i gulv</p>	<p>Balansert ventilasjon.</p>	<p>Hvit glatt dør, Dørhåndtak i børstet stål.</p> <p>Speil med integrert belysning.</p> <p>Garnityr: dorullholder, innsvingbare dusjvegger i herdet glass med braketter i krom.</p> <p>Min. 2 stk. knagger</p> <p>Garnityrpakke inkludert i prisen.</p>
<p>Spott(-er) uten dimmer.</p>	<p>Vegghengt hvitt toalett med softclose.</p> <p>Hvit porselensservant med krom rørføringer.</p> <p>Ettgreps moderne blande-batteri i krom.</p>	<p>Balansert ventilasjon.</p>	<p>Hvit glatt dør, Dørhåndtak i børstet stål.</p> <p>Speil i, dorullholder, 2 stk. knagger.</p>
<p>Taklampe.</p> <p>Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.</p>	<p>Vegghengt utslagsvask med blande-batteri i rustfritt stål.</p> <p>Kran og avløp for vaskemaskin.</p>	<p>Balansert ventilasjon.</p>	<p>Hvit glatt dør, Dørhåndtak i børstet stål.</p>
<p>Plassering av stikkontakter iht. møbleringsplan.</p> <p>1 stk. lampe festet i himling.</p>	<p>El- og rørføringer kan forekomme.</p> <p>El-skap planlagt plassert i bod/entre. (Endelig plassering avgjøres ifm detaljprosjektering).</p>	<p>Balansert ventilasjon.</p> <p>Aggregat planlagt plassert i bod.</p>	<p>Hvit glatt dør.</p> <p>Dørhåndtak i børstet stål.</p>

Romskjema 3/4

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
BALKONG/ TERRASSER	Impregneret tremmegulv på balkonger/terrasser. På takterrasser – se egen beskrivelse.	Fasadematerialet varierer for respektive oppganger. Dvs. enten tegl, puss, fasadeplater og/eller trepanel.	Ubehandlet betong. Enkelte balkonger kan få akustiske plater. Avklares i detaljprosjekt ifm. produksjon.
TRAPPEROM/ GANGAREAL	Linoleum. Farge valgt av utbygger i samråd med arkitekt. Hvite gulvlister. Synlig spikerhode.	Malt betong. Farge valgt av utbygger i samråd med arkitekt.	Hvitmalt betong og/eller akustisk himling ved behov. I gangareal med nedforet himling benyttes systemhimling.
INNGANGSPARTIER	Utvendig fotskrapelist. Innvendige fellesganger leveres med betongfliser.	Inntrukne inngangspartier leveres kledd utvendig med spileverk i tre og gjerdede hjørner. For inngangsparti trukket ut av fasade, kles innvendig felt med spileverk, og utvendig vertikale overflater i båndteking.	Inntrukne inngangspartier leveres kledd utvendig med spileverk i heltre.
P-KJELLER/GARASJE/ SYKKELPARKERING	Betongdekke med oppmerkede p-plasser.	Hvitmalt betong eller tilsvarende.	Isolert garasjehimling der dette er nødvendig. Det blir synlig tekniske installasjoner. Taket blir støvbundet.

ELEKTRO	SANITÆR/RØR	VENTILASJON	ANNET
<p>Lampe og 1 dobbel stikkontakt med kapasitet for terrassevarmer. Stikk plasseres i ca. rekkverks-høyde.</p>			<p>Det er en arkitektonisk variasjon i balkongutforming. Enten med spilerekkverk, spilerekkverk i kombinasjon med tette sidefelt, glass-rekkverk eller glassrekkverk i kombinasjon med tett sidefelt. Glass i transparent utførelse.</p> <p>Enkelte balkonger kan få akustiske sidefelt. Avklares i detaljprosjektering ifm. produksjon.</p>
<p>Belysning i enhetlig produktserie, valgt av byggherre i samråd med arkitekt.</p>	<p>Synlige sprinkelhoder.</p>		<p>Skilt for etasjeanvisning, fastmonterte dørstoppere o.l. velges av byggherre i samråd med arkitekt.</p>
<p>Belysning i enhetlig produktserie, valgt av byggherre i samråd med arkitekt.</p> <p>Branntavle o.l. monteres på vegg.</p> <p>Utvendig, leveres LED belysning innfelt i himling, og/eller vegg.</p>			<p>1 stk. postkasser til hver leilighet monteres ved hovedinngang for hvert bygg. Forbehold om godkjenning av Posten Norge.</p> <p>Hoveddør med glass og aluminiumprofil.</p>
<p>Kabelbroer med elektriske føringer i tak.</p>	<p>Synlige sprinkler – der sprinkling er påkrevd (forskriftskrav).</p> <p>Synlige tekniske føringer.</p>	<p>Synlige tekniske føringer i tak, og langs vegg der dette er nødvendig.</p>	<p>Synlig tekniske føringer vil forekomme, hovedsakelig i tak.</p>

Romskjema 4/4

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
SPORTSBODER	Støpt dekke. Støvbundet.	Gittervegg skal gå fra gulv til himling (dog m/nødvendig spalte av hensyn til brann og tekniske føringer. Referanse-type: Troax gittervegg. Gitterdør med feste for hengelås. Tette vegger mellom bod og garasje. Betongvegger i hvitmalt støvbinding.	Malt betonghimling. Rør og føringer vil forekomme i tak.
FELLES TAKTERRASSER	Gulv på takterrasse i Royal impregnert trevirke eller tilsvarende, grus, kunstgress ol. Utforming av takterrasser fremkommer på landskapsarkitekt sin tak- og utomhusplan i prospektet.		Pergola oppbygget i spileverk av tre. Pergolaer vil være i varierende størrelser og plassert i henhold til tegning for takterrasser. Referansemateriale: Royal impregnert treverk.

ELEKTRO	SANITÆR/RØR	VENTILASJON	ANNET
<p>Nødvendig belysning med bevegelsessensor.</p> <p>En stk dobbelt stikk ved inngang til bod areal (ikke en stk pr bod, men ved inngangen til bodene).</p>			<p>Tekniske rom og sports- og sykkelboder skal ha støvbundet betong.</p>
<p>Lys ved inngangsdør fra takterrasse.</p> <p>Det leveres 4 stk. utvendig stikkontakter.</p>	<p>En vannkran pr. felles takterrasse. Private takterrasser leveres uten vannkran.</p>	<p>Eventuelle utluftingssjakter bygges opp som høye trekonstruksjoner som er integrert i benker, plantekasser eller som romdelere på takterrassene.</p>	<p>Til beplantning i opphøyde plantekasser og i plantefelt leveres overveiende stauder og ulike blomstrende busker og klatreplanter.</p> <p>En andel av plantekasser på tak avsettes til dyrking av beboere og skal leveres kun med jord for dyrking.</p> <p>Det leveres flyttbare benker og bord.</p> <p>På takplan der det er felles og private takterrasser på samme takplan, blir disse helt eller delvis adskilt med blomsterkasser og skillevegger for å redusere innsyn (skillevegger utført med spiler).</p>

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.

For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Salgs-/kontraktstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan variere fra tegninger.

Prosjektet er rammesøkt i henhold til teknisk forskrift av 2017.

PROSJEKTETS ORGANISASJON

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

Prosjektseiere fra OBOS Nye Hjem AS vil forestå salget av boligene.

Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS. Arkitekt for prosjektet er Arcasa Arkitekter AS.

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

BEBYGGELSEN

Utbyggingsfeltet (felt B) består av felt B1 og B2 med felles underliggende konstruksjon i kjeller og plan 1 som delvis ligger under terreng. Det blir organisert som to separate borettslag. Felt B er delt i to byggetrinn, ett trinn for felt B1 og et for felt B2.

Felt B består av i alt 304 leiligheter.

Det er skrånende terreng som medfører at næringsarealene med tilhørende parkering, og boder til leilighetene, i hovedsak vil ligge under terreng. Utadrettede næringsarealer i plan 1 vil ha fasader og direkte adkomst ut mot fortau tilhørende Frysjaveien, og ut mot torg. For næringsseksjonene er det parkeringskjeller på plan 1. Sportsboder, sykkel-parkering, tekniske rom, trafo og parkering for boligene, er plassert i kjeller, U1. Adkomst til parkering for næring og kjeller via felles innkjøring fra Frysjaveien. Det blir adkomst til alle etasjer fra kjeller via heiser og trapper.

EIENDOMMEN

Eiendommen har (foreløpig) gnr. og bnr 59/237 i Oslo kommune.

Med opprettelsen av nytt borettslag, vil tilhørende eiendom til borettslaget fradeles, tildeles eget gårds- og bruksnummer, og få opprettet ny adresse (adressevedtak).

UTOMHUS

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Arealet i gårdsrommet eies i sin helhet av borettslaget. Men med tinglyst allmenn rett for ferdsel på interngangvei – dette er veien mellom feltene B1 og B2.

«Allmenningen» mellom felt B og felt C (Kikut Sameie), og naturaksen (grøntdraget) mellom felt B og felt A skilles ut som egne eiendommer, og skal ved endelig ferdigstillelse overleveres til kommunen. Begge arealene vil være offentlig tilgjengelig. Aksen mellom felt C (Kikut Sameie) og felt B utvikles som torg og gågate.

PARKERING

Parkering finner sted i felles parkeringskjeller. Det blir totalt ca. 70 parkeringsplasser i B1, og 70 i B2. Endelig antall og fordeling avklares i detaljprosjektering. I tillegg blir det ca 40 parkeringsplasser ifm næringsseksjonene på gateplan i B1.

Utbygger vil fremforhandle avtale på selvbetjente biler på deling, «bilpool», på vegne av Frysjaparken. Plassering av bilpool avklares nærmere innflytting, og kan bli etablert i felt B, eller i tilstøtende boligfelt. Avtale er betinget av interesse og behov. Frafaller tilbyder eller utbygger avtalen, forbeholder utbygger seg retten til å selge de reserverte p-plassene for bilpool fritt, sammen med øvrige p-plasser.

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

RENOVASJON

Nedsenkede brønner for restavfall og papp/papir plasseres inne i gårdsrom ved interngangvei mellom B1 og B2 med oppstilling for renovasjonsbil. Kapasiteten er i samsvar med Oslo kommunes renovasjonsvedtekter. Plassering fremkommer på landskapsplan.



BODER OG SYKKELPARKERING

Leiligheter leveres med innvendig bod for oppbevaring der dette er tegnet. I tillegg leveres én sportsbod på ca. 5 m² pr. leilighet. Boder er lokalisert i kjeller, og på plan 1. Sportsboder leveres med nettingvegger og nettingdør med feste for hengelås. Sportsboder er plassert i adskilt rom fra parkeringskjeller.

Sportsboder er ikke beregnet for lagring av bøker, klær og annet som normalt lagres tørt i leiligheten. Det etableres innvendig sykkelparkering i plan 1, samt i kjeller, og i tilliggende felt B2. Det leveres et felles hobbyrom for reparasjon av sykler og ski – plassering er ikke endelig avklart. I tillegg tilrettelegges det for vaskestasjon til sykkel/hund.

INNVEDIGE FELLESAREALER

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

Trappeoppganger og fellesganger leveres med malte vegger, enhetlig belysning, dørstoppere og etasje-anvisning i stilren utforming, valgt av arkitekt. På gulv legges gulvbelegg.

Inngangspartiene (frem til heis) oppgraderes med representativ belysning, innfelte postkasser og flis på gulv.

HEIS/TRAPP

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

BÆRESYSTEM OG YTTERVEGGER

Bygget oppføres med bæresystem

hovedsakelig utført i stål og betong. Etasjeskiller planlagt levert som betong-elementer. 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, puss og platekledning.

Balkonger er å anse som en utvendig konstruksjon. Alle balkonger leveres som betongelementer med tregulv. Avrenning skjer mellom terrassebord og føres ut over balkongkant. Undersiden av balkong leveres som ubehandlet betong.

Det tas forbehold om at omramming på balkonger kan endres. Rekkverk utføres i flere forskjellige varianter – spillerekkverk, glass i kombinasjon med stålrammer, og glass i kombinasjon med tette felt.

Franske balkonger, leveres med rekkverk i glass.

Enkelte balkonger kan leveres med lydabsorbenter i tak over balkong og/eller skjerming i sidefelt. Aktuelle balkonger avklares i detaljprosjekteringsfasen, da detaljerte beregninger for akustikk og omfang lydreduksjon ikke er utført.

På takterrasser føres enten fasader (parapet) helt opp og utgjør rekkverket. Ellers varierer med rekkverk av glass eller spiler.

GRUNN OG FUNDAMENTER

Bygget er fundamentert til fjell.

VINDUER/DØRER

Vinduer leveres med hvitmalt tre innvendig og aluminiumskledning utvendig. Låser og beslag leveres i krom utførelse. Innvendige dører leveres med hvite dørbliker, samt hvitmalte karmen, utføring og hvitmalte gerikter med synlig innfesting.

Til hovedbalkonger og takterrasser leveres skyvedør med glass. Enkelte leiligheter leveres med slagdør til balkong. Franske balkonger leveres med slagdør. Leilighetsdør leveres med glatt overflate og FG-godkjent lås og ringeklokke.

GULV

Gulv på badetrom og separat wc belegges med fliser 30 x 30 cm i grå farge. Nedsenket dusjsone belegges med fliser 5 x 5 cm i tilsvarende grå farge. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 1-stavs hvitlaseret eikeparkett.

I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres gulv med linoleum eller tilsvarende belegg. I inngangsparti og heisstol leveres betongfliser.

VEGGER

Baderomsvegger leveres med liggende fliser h x b = 30 x 60 cm i farge, lys beige. Hvorav én effektvegg med tilsvarende farge som på gulv. Øvrige vegger leveres i gips eller betong malt i lys farge.

I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres malte betongvegger.

HIMLING

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

Leveransebeskrivelse 2/2

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 systemhimling.

NEDFORINGER OG INNKASSINGER

I entré/gang og i deler av leilighet blir det nedforet gipshimling og innkassinger med høyde ca. 2,20 m i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisole-ring o.l.

LISTVERK

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av type HTH ONE eller tilsvarende innredning. Håndtak på skuffer og skap, type Line Eloxert Brun eller tilsvarende. Kjøkken leveres med integrert LED-lys i overskap. Planlimt vask. Armatur i krom edelstål og med moderne svane Hals (eller tilsvarende).

Kjøkken leveres med Siemens eller tilsvarende, integrerte hvitevarer. Ovn i børstet stål. Induksjonstopp i svart utførelse. Benkeplate i laminat. Tykkelse 30 mm. I enkelte leiligheter erstattes noen overskap med hyller.

Kjøkkenventilator, type slimline eller tilsvarende, i grå eller lignende, montert under overskap. Leiligheter med kjøkken-

øy, får ventilator integrert i kjøkkenøy. Kildesortering i tre fraksjoner i skap under vask.

BAD

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler, unntaksvis som plassbygde bad. Dusjvegger og innredning iht. romskjema.

VENTILASJON

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon, desentraliserte anlegg planlagt plassert i bod, eller i himling i korridor der dette er formålstjenelig.

I leiligheter tilrettelagt for enkeltutleie av et rom med eget bad, og tilrettelagt for minikjøkken, er ventilasjonen knyttet opp mot hovedleiligheten. På kjøkken i integrert utleiedel leveres ventilator med kullfilter.

FARGER

Veggflater malt på byggeplass (betongvegger, gipsplatevegger m.m.) males i fargen «Tidløs» (NCS S1002-Y). Dette er en gulaktig gråhvitt tone, den har en svak kulør, og vil marginalt bryte mot hvite detaljer (så som listverk, gerikter og utføring i vinduene).

OPPVARMING

Oppvarming basert på to systemer. Hovedsystem med vannbåren varme planlagt via laststyrt elektrokjele. Tilleggssystem med geobrønner og varmpumpe vurderes. Brønnpark med varmpumpe er forberedt for forsyning mellom feltene. Drift og eierskap av tilleggssystemet kan settes bort til eksternt selskap med forpliktelse om forsyning til sameiet på markedsmessige vilkår.

Elektrisk(e) panelovn(er) i stue og soverom etter behov (energiberegninger etter bransjenorm, forskrifter ol). Vannbåren gulvvarme på bad. Måleranlegg for hver leilighet enten inne i leiligheten eller i tavlekott i felles trapperom.

VARMTVANN

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller.

ELEKTRO / TV / TELEFON

El-installasjoner utføres iht. NEK400:2018.

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 sikringsskap til hver leilighet. Hver leilighet får egen strøm-måler plassert i fellesareal.

Det leveres anlegg med IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet.

Tilknytningsavgift er inkludert.

På vegne av sameiet inngås egnet abonnementsavtale på leveranse av TV og Bredbånd. Månedlige utgifter faktureres over felleskostnadene.

Tjenesteleverandør/-er vil tilby tilleggstjenester på TV og bredbåndshastighet utover grunnpakken. Dette faktureres den enkelte beboer direkte.

Tjenesteleverandør til sameiet avgjøres av utbygger i løpet av byggetiden. Utbygger tar forbehold om bindingstid på 1 - 3 år fra ferdigstilling.

Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefonanlegg med ringetablå for to-veis kommunikasjon ved hver inngang. Hver leilighet leveres med svarapparat plassert i entré.

BRANN- OG RØYKVARSLING

Det leveres forskriftsmessig brannvarsling for bygget. Leilighetene får integrert sprinklingsanlegg 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 kan ikke bestilles tilvalg/endringer etter at tilvalsfristen har utløpt.

ROM TILRETTELagt FOR Utleie

Enkelte leiligheter har rom som enkelt kan leies ut. Disse leilighetene kan ved tilvalg, oppgraderes til å leveres med hybelkjøkken, egen ringeklokke, brann-/lyddør, egen postkasse, samt TV- og datapunkt. I innvendige vegger mellom rom for utleie og øvrig leilighet leveres med dobbel gips og isolasjon. Oppgradering bestilles ved tilvalg. Kjøpere av leilighetene velger selv om rommet skal benyttes til utleie.

KRIGSHANDLINGER

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

Utomhusplan



Stilla Borettslag utgjør kvartalsbebyggelsen som er vist til høyre på illustrasjonen, langs Allmenningen og Frysjaveien.

P = privat takterrasse

F = felles takterrasse

ALLMENNINGEN



FRYSJAVEIEN

Salgsoppgave 1/4

SALG

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova.

(Lov om avtaler med Forbrukar om oppføring av ny bustad med mer). Dersom kjøper ikke er forbruker benyttes Avhendingslovens bestemmelser.

EIENDOMMEN OG GRUNNAREALER

Eiendommen har følgende matrikelnummer: Gnr. 59 bnr. 237 i Oslo kommune. Tomten er en eiet tomt på ca. 6.280 kvm BRA. Prosjektet vil bestå av flere gårds- og bruksnummer som vil bli fradelt gnr. 59 bnr. 237. Det tas forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil endelig organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

ADRESSE

Tomtens nåværende adresse er Frysja-veien 40, 0884 Oslo. Borettslagets endelige adresse vil bli tildelt av Oslo kommune senest innen overtakelse.

HJEMMELSHAVER

Frysjaparken Eiendom AS
– Org. nr. 979 876 475.

EIER/SELGER

Frysjaparken Eiendom AS
– Org. nr. 979 876 475.

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 overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtakelsen jfr. bufl. § 12, 3. ledd.

Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til salgsansvarlig. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Leilighetene planlegges organisert som borettslagsandeler i «Stilla Borettslag» (borettslagets navn kan bli endret ved registrering). Borettslaget er en del av «felt B» i byggeprosjektet Frysjaparken, som er planlagt å inneholde cirka 300 boliger, et underjordisk garasjeanlegg, næringslokaler, varmesentral for geovarme, samt utomhusarealer på bakkeplan mellom byggene. Utbyggingen i «felt B» gjennomføres i flere byggetrinn.

Stilla Borettslag utgjør første byggetrinn i «felt B».

Borettslaget er planlagt å inneholde totalt cirka 166 andeler, og det tas sikte på at boligene vil inngå i en samleseksjon for boligene i eierseksjonssameiet borettslaget inngår i sammen med næringsseksjonen(e). Borettslaget skal eie eller ha bruksrett til anslagsvis ca. 70 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg. Det tas forbehold om antall parkeringsplasser. Antall parkeringsplasser kan endres dersom borettslaget ikke blir bestående av cirka 166 andeler, men også om det selges ekstra parkeringsplasser til andelseierne i borettslaget eller leiligheter selges uten parkeringsplass. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder.

Leilighetene i Stilla Borettslag inngår i byggeprosjektet Frysjaparken, et

byggeprosjekt som er planlagt å inneholde cirka 900 boliger, flere garasjeanlegg, samt flere næringslokaler fordelt på flere delfelt (felt A, felt B, felt C (Kikut Sameie) og felt D (Frysjalia borettslag). Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn over flere år, og det vil bli en kombinasjon av borettslag og sameier.

REGULERINGSFORHOLD

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 bruksnummer 237, 310, 323-325, 327-328, 331, 338-339, 344, 351-352, 374, 417,726 og 732.

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.

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 plansaker:

- 201916401 – Frysjaveien 29 (Finerfabrikken)
- 201709746 – Frysjaveien 31 (Ny skole)

Det tas forbehold om at denne listen ikke er uttømmende.



Det gjøres oppmerksom på at flere omkringliggende tomter de siste årene har hatt oppstart av plansaker, som senere har blitt avsluttet. Det må likevel forventes at eiendommene rundt Frysjaparken utvikles videre i fremtiden.

Reguleringsplan for Frysjaparken ble vedtatt i bystyret 21. Juni 2017.

Rammetillatelse for felt B foreligger ikke ved salgsstart, men forventes å foreligge i løpet av våren 2021. Det tas forbehold om evt. endringer prosjektet må gjøre, for å imøtekomme krav fra offentlig myndighet.

AREALER UTMOHUS

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i utomhusplanen og tar uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og endelig utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen naturlig vil føre til endringer i forhold til illustrasjonen. De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av alle boligene i hele Stilla Borettslag. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes i fellesskap mellom boliger og næringsarealer.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal Selger, som en del av utbyggingen på Frysja, bygge ut et tilstøtende

parkdrag til borettslagets eiendom i sør. Parkdraget fradeles og gis eget gårds- og bruksnummer og vil bli overskjøtet til Oslo Kommune. Parkdraget skal være offentlig tilgjengelig. Drift og vedlikehold besørger av Selger inntil overtakelse har funnet sted. Tidspunkt for ferdigstilling av parkdraget er iht. avtale mellom Selger og Oslo kommune, og fremgår av reguleringsbestemmelsene, samt med prosjektets tilhørende tillatelse til tiltak utstedt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

På den tilstøtende eiendommen i nord, skal Selger bygge ut allmenning (gågate) og torg. Allmenning og torg (tilstøtende eiendommen mot nord) vil bli overskjøtet til Oslo Kommune etter ferdigstilling.

På tilstøtende tomt, vest for eiendommen vil det bli bygget boliger, denne eiendommen er foreløpig kalt «felt B2» og vil også bli utviklet av Frysjaparken Eiendom.

NÆRINGSLOKALER

På bakkeplan mot Frysjaveien og mot Allmenningen/Frysja Torg vil det bli etablert næringslokaler. Det er ikke avklart hva slags virksomhet som vil komme her.

Det må påregnes at det kan bli servering eller annen type næringsvirksomhet som kan være til sjananse. Potensielle leietakere skal informeres skriftlig om begrensninger og forventninger i forhold til støy, bruk av arealet til arrangement og bruk av uteareal m.m. som kan påvirke beboere. Leietakere skal forplikte seg til å overholde gjeldende forskrifter ift. åpningstider. Lokalene vil bli næringsseksjoner i sameiet som borettslaget blir en del av. Det må påregnes at det vil bli varelevering til næringslokalene.

BETALINGSBETINGELSER

Kr. 100 000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de allerede innbetalte kr. 100 000,-. Forskuddsbetalingen 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 overtakelse.

Det kreves fremlagt finansieringsbevis på totalpris (dvs. innskudd og fellesgjeld) 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. Innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til Megleroppgjør sin klientkonto.

OMKOSTNINGER

- Gebyr for tinglysning av borettslag .. kr 480,-
- Gebyr for tinglysning av andel kr 480,-
- Tinglysning av pantobligasjon ved opptak av lån kr 480,-
- Gebyr panteattest kr 172,-
- Utskriftsgebyr kr 28,-
- Andelskapital/oppstartskapital til borettslaget kr 5.000,-
- Dokumentavgift andel tomteverdi beregnes til ca. kr. 625 pr. m² BRA.

Salgsoppgave 2/4

For en leilighet på 50 m² BRA vil omkostningene utgjøre kr. 37 890,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

TOTALPRIS

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 under eget punkt Omkostninger.

Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostninger, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. 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.

FELLESBJELD

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

FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene består av kapital-kostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med

den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene er beregnet med den gjeldende rentesats i henhold til prislisten.

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 fastrente-periodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader er kostnadene ved å drifte borettslaget. Disse er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

Det er stipulert en driftskostnad på kr 43,- pr kvm BRA for leilighetene i Stilla Brl.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygninger, grunnpakke TV- og internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel, samt generell drift og vedlikehold av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a-konto hver måned sammen med fellesutgiftene. I tillegg kommer felleskostnader for drift av garasje plass (stipulert til kr 200,- pr. måned), samt kostnader knyttet til evt. ladeboks dersom man kjøper garasje plass.

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

og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Se prisliste/nettside som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

IN-ORDNING

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstilling av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterrett i borettslags-

andelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det opprinnelige innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

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.

SKATTEFRADRAG FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2021. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

EIENDOMSSKATT PÅ FAST BOLIG OG ANNEN EIENDOM

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Fra 2021 er regelen som følger: Bunnfradrag på inntil 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille. Se www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/ for oppdaterte satser. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen andel. Vi tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten. Det er selger ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

FORMUESVERDI

Formuesverdi skal utgjøre ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert pr. 01. januar), og ca. 90 % for sekundærbolig (alle andre boliger). For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av ligningsverdi.

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.

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 og sjakter. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken/stue/soverom og bad/wc. Innvendig bod/garderobe i leilighet samt bodens/garderobens omsluttende vegger medregnes ikke i P-rom.

PLANTEGNINGER

Salgstegninger og 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.

GARASJE, SYKKELPARKERING OG BOD/SPORTSBOD

Borettslagets parkeringsbehov dekkes i felles parkeringskjeller med innkjøring fra Frysjaveien. Visse leiligheter selges med garasjeplass inkludert i prisen, se prisliste/nettside for nærmere beskrivelse. Garasjeplassene som er inkludert i prisen vil bli organisert som bruksretter i borettslagets fellesareal og vil ikke være omsettelige. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som disponerer de respektive garasjeplassene.

Det vil også opprettes en egen garasje-seksjon for et visst antall parkeringsplasser. Disse vil være omsettelige og må derfor betales med 100% egenkapital/innskudd (ingen fellesgjeld).

Salgsoppgave 3/4

Det gjøres oppmerksom på at enkelte av parkeringsplassene som selges til beboere i Stilla brl. kan bli plassert under felt B2 (nabotomten).

Selger beholder eiendomsretten (bruksretten) til usolgte parkeringsplasser og boder i borettslagets eiendom, og står fritt til å selge disse til andelseiere i borettslaget og til fremtidige borettslag/sameier i Frysjaparken også etter at eiendommen overskjøtes til borettslaget. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Selger også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet.

Selger vil fremforhandle avtale med leverandør av bilpool-ordning for beboere i Frysjaparken. Plassering av bilpool avklares nærmere innflytting, og kan bli etablert i Stilla Borettslag, eller i tilstøtende boligfelt. Avtale er betinget av interesse og behov.

Frafaller tilbyder eller Selger avtalen, forbeholder Selger seg retten til å selge de reserverte p-plassene for bilpool fritt, sammen med øvrige p-plasser.

Det leveres en sportsbod på ca. 5 m² for alle leiligheter. Bodene er hovedsakelig plassert i forbindelse med parkeringsetasje eller underetasjer, men andre plasseringer kan forekomme.

Selger forbeholder seg retten til fritt å fordele garasjeplasser og boder.

Det er avsatt egne arealer til sykkel-parkering i kjeller, i tillegg til utendørs sykkelparkering.

ENERGIATTEST

Det utstedes endelig energiattest for den enkelte bolig som overleveres kjøper senest ved overtakelse. Stilla Borettslag som helhet er gjennomsnittlig energimerket grønn C. Energikarakteren vil kunne variere fra leilighet til leilighet i bygget.

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. 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.

Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtakelsestidspunktet. Utkast til vedtekter kan fås av prosjektselger.

HVITVASKING

Megleroppgjør AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at Megleroppgjør AS har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

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.»

Enkelte boliger i Stilla Brl. er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder visse 2-romsleiligheter, og i oppgang D, E, F gjelder dette leilighet 1012.

Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det er gått ett år etter overtakelse. 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 overtakelsestidspunktet til reverseringstidspunktet. Kjøpesummen på reverseringstidspunktet kan allikevel ikke være lavere enn opprinnelig kjøpesum.

BORETT

Etter overtakelse av boligen har selger anledning til å tinglyse borettslag. Borettslag gir kjøper råderett over boligen, men ikke stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

Selger har to års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

FORBEHOLD

Selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten er frafalt og byggestart er vedtatt.

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

Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Under detaljprosjekteringen eller i utførelse kan det derfor bli behov for å gjøre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, men uten at den generelle standarden forringes eller endres vesentlig. Eksempel på slike endringer kan være sjakter, bærekonstruksjoner, innkassinger av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer uten forutgående varsel. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller, eventuelle virtuelle illustrasjoner, annonser, møblerte planskisser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, møbler m.m.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige leveransebeskrivelse, illustrasjoner og tegninger i prospekt/hjemmeside er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

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

Selger står fritt til å akseptere eller avslå enhver kjøpsbekreftelse, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtakelse eller senere.

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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

FREMDRIFT

Selger skal ferdigstille seksjonen i perioden 01.03.2024 – 30.06.2024, heretter Overtakelsesperioden.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som

skal ligge innenfor Overtakelsesperioden med mindre senere dato skyldes forhold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11.

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

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

FORBUD MOT SALG**AV KONTRAKTSPOSISJON**

Selger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke selger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse og overskjøting av boligene.

AVBESTILLING

Kjøper som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av Bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Det gjøres oppmerksom

Salgsoppgave 4/4

på at ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på kr. 100.000,-, jfr. bustadoppføringslova § 54.

Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova, § 53.

OBOS-MEDLEMSKAP

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av OBOS-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt OBOS Medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at alle eiere av boligene i borettslaget må være medlem av OBOS. Bli OBOS-medlem på obos.no.

Kjøper av bolig må selv dekke medlemsavgift for innflyttingsåret. Fra og med år to er ett av husstandens medlemskap dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

ENDRINGER I EIERFORHOLD / OVERFØRING AV ANDEL

Ved endring av andelseier etter signert kjøpskontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,-. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn 6 uker før første overtakelse i borettslaget.

LOVENS BESTEMMELSER OM EIERANDEL 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, iht. Brl. § 4-3.

FORSINKELSE/DAGMULKT

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via digitalt kjøp på OBOS.no. Skjemaset 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

HEFTELSE/TINGLYSTE BESTEMMELSER

Eiendommen er under sammenføyning/fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsgrunnen som kan følge eiendommen:

1947/17215-3/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE. TINGLYST 30.12.1947

Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

1951/2462-1/105 BEST OM GARASJE/ PARKERING. TINGLYST 28.02.1951

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1953/5498-1/105 BEST OM GARASJE/ PARKERING. TINGLYST 24.04.1953

1955/13640-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE. TINGLYST 28.10.1955

1955/13776-1/105 BESTEMMELSE OM VEG. TINGLYST 31.10.1955

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

1957/4586-1/105 BESTEMMELSE OM VEG. TINGLYST 15.04.1957

Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

1959/11913-1/105 ERKLÆRING/ AVTALE. TINGLYST 03.10.1959

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen



**1960/3005-1/105 BESTEMMELSE
OM BEBYGGELSE. TINGLYST
12.03.1960**

:Knr:0301 Gnr:59 Bnr:323
Bestemmelse om benyttelse

**1966/18991-1/105 ERKLÆRING/
AVTALE. TINGLYST 30.12.1966**

Vedtak av Oslo kommunes vann- og
kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

**1967/6180-2/105 BEST OM GARASJE/
PARKERING. TINGLYST 09.05.1967**

Med flere bestemmelser

**1968/4548-2/105 ERKLÆRING/
AVTALE. TINGLYST 29.03.1968**

Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

**1970/16841-1/105 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN. TINGLYST 08.10.1970**

:Knr:0301 Gnr:59 Bnr:331
Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

**1971/6391-1/105 BEST. OM ADKOMST-
RETT. TINGLYST 13.04.1971**

Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Gnr.59 Bnr.237
59 331
Gjelder denne registerenheten med flere

**1988/9532-1/105 ERKLÆRING/AVTALE.
TINGLYST 09.02.1988**

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/
bebyggelse av denne eiendom

**1994/13553-1/105 ERKLÆRING/
AVTALE. TINGLYST 10.03.1994**

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
vedr. bygningens avstand til regulert
senterlinje Frysjeveien.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra
vegsjefen

**2015/1121606-1/200 BEST. OM
ADKOMSTRETT. TINGLYST 01.12.2015**

Allmennheten har rett til ferdsel utenom
barnehagens åpningstid
Kan ikke slettes eller endres uten
samtykke fra Oslo kommune

**2015/1121646-3/200 BESTEMMELSE
OM ADKOMSTRETT. TINGLYST
01.12.2015**

Allmennheten har rett til ferdsel
Kan ikke slettes eller endres uten
samtykke fra Oslo kommune
Feilaktig heftet i festerett
Rettet etter tingl. §18
08.04.2021. Arkivref. 19/39969-6

**RETTIGHETER PÅ 0301-59/1
I EIENDOMSRETT 1960/2941-1/105
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
TINGLYST 10.03.1960**

:Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Heftelser som ikke skal gjelde den nye
eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra
hovedbølet som eiendommen er fradelt
fra, kan det være tinglyst servitutter som
erklæringer/avtaler. Dog har selger
opplyst at det ikke er kjennskap til slike
erklæringer/avtaler som har innvirkning
på denne eiendommen.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen
kan påheftes erklæringer/heftelser som
måtte bli påkrevd, deriblant erklæring

som regulerer adkomstretter, drift og
vedlikehold av fellesområder, og drift og
vedlikehold av energi/nettverk m.m, samt
andre nødvendige erklæringer i forbin-
delse med organisering av prosjektet.
Selger garanterer at eiendommen selges
fri for panteheftelser.

**FØLGENDE DOKUMENTER ER EN
DEL AV KJØPEKONTRAKTEN**

- Kjøpekontrakt
- Kontraktstegning
- Prospekt Stilla Borettslag
- Prisliste
- Reguleringskart og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter for borettslaget
- Informasjonsskriv om skjeggkre
- Grunnboksutskrift
- § 12 garanti
- Bustadoppføringslova

Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan
fås av prosjektselger på forespørsel.

Salgsoppgaven er oppdatert 4.2022.



NY BOLIG?

Smart å bo i borettslag



OBOS har
mange 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 et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag 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 og betale kontingent når du kjøper boligen. Etter innflyttingsåret trenger du ikke å tenke mer på dette – da blir den årlige kontingenten betalt via felleskostnadene.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemende 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 velges det 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 hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsføring.

Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for vedlikehold av 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. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.

Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht reglene i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre OBOS-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner utleie.

Fellesgjeld og skattefradrag

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 som du betaler gjennom felleskostnadene.

Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. 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.

Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesgjeld, og drift av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer. I et nytt borettslag får du vanligvis avdragsfrihet på fellesgjelden de første årene. OBOS garanterer for alle felleskostnadene i borettslaget. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Det samme gjelder for boliger som er usolgte ved innflytting. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.





Bostart

OBOS Bostart

Veien inn på boligmarkedet kan være lang, men med OBOS Bostart blir den litt kortere. OBOS Bostart gjør at du kan kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris.

OBOS Bostart har ingen aldersgrense. Du kan velge å kjøpe med OBOS Bostart uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det eneste kravet er at du må være OBOS-medlem.

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper boligen med OBOS Bostart blir du eier av hele boligen. Eneste forskjellen er at OBOS har forkjøpsrett den dagen du ønsker å selge den. Hvis du ønsker å endre fra Bostart-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS Bostart se obos.no/bostart



Deleie

OBOS Deleie

Det er bedre med én fot innenfor boligmarkedet enn to utenfor. Derfor har vi laget ordningen OBOS Deleie, hvor du starter med å kjøpe en halv leilighet. Resten av leiligheten leier du av OBOS.

Ordningen er tilgjengelig for alle; du kan altså velge å eie og leie den samme leiligheten uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det du trenger er egenkapital for den andelen du ønsker å kjøpe, et finansieringsbevis og et OBOS-medlemskap.

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

Med OBOS Deleie kjøper du en nybygget bolig sammen med OBOS. Det betyr at du og OBOS eier boligen sammen - i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80, 90 eller 100 prosent av boligen, mens OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du inngår leieavtale med OBOS for den andelen av boligen som OBOS eier og betaler markedsleie for den. Du disponerer til gjengjeld hele boligen selv. Du kan når som helst øke eierandelen din, både før og etter overtakelse, mot et gebyr. Hvis du ønsker å endre fra Deleie-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS Deleie se obos.no/deleie



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



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 gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



En trygg utvikler og en aktiv eier

Stor-Oslo Eiendom er en uavhengig eiendomsutvikler med primærkompetanse på bolig, kontor, hotell og logistikk i Osloregionen. Selskapet ble stiftet i 2001 og har i dag 36 dyktige medarbeidere med tverrfaglig kompetanse innen eiendomsutvikling, prosjektledelse, finansiering, myndighetsbehandling og entreprenørvirksomhet. Vi jobber i tett samarbeid med arkitekter, entreprenører og investorer for å sikre høy kvalitet og trygg gjennomføring av våre prosjekter. Vi forvalter og utvikler for tiden ca. 25 eiendomsprosjekter og har ca. 6 500 boliger og 200 000 m² næringslokaler under utvikling. Blant disse finner du prosjekter som Meierikvartalet i Lillestrøm og Munch Brygge i Bjørvika i Oslo, som ble tildelt Oslo Arkitektforenings Arkitekturpris 2019.

Les mer på soeiendom.no

OBOS er en medlemsorganisasjon med over 450.000 medlemmer og over 2.600 ansatte. I mer enn 90 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, Trøndelag og Ålesund. I tillegg driver vi virksomhet innen rehabilitering, vedlikehold, næringseiendom og finans, og vi tilbyr et omfattende medlemsprogram til våre medlemmer.

Les mer på www.obos.no



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 salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oppdatert 4.2022.

EIER OG PROSJEKTSELGER



Linn Helsten
Tlf: 901 13 530
E-post: linn.helsten@obos.no

Kristoffer Dahlum
Tlf: 468 46 102
E-post: kristoffer.dahlum@obos.no

Besøksadresse:
Ulvenveien 82, 0581 Oslo

Postadresse:
Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo
Tlf.: 22 86 55 00
E-post: obos@obos.no
www.obos.no

EIER OG UTVIKLER

STOR OSLO EIENDOM

Besøksadresse:
Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Postadresse:
DEG16, 0191 Oslo
Tlf.: 21 60 52 20
E-post: post@soeiendom.no
www.soeiendom.no

LANDSKAPSARKITEKT
Landskaperiet – www.landskaperiet.no

ARKITEKT
Arcasa – www.arcasa.no



VELKOMMEN
til vårt visningscenter i
Frysjavaen 44, 0884 Oslo.

Følg med på obos.no/frysja
for åpningstider.

Foto: Ilja C. Hendel, Tove Lauluten, Bård Gundersen, Nadia Frantsen, Erik Ruud, Tore Hanssen Grimstad/ARCASA arkitekter AS, Synne Dahl, Shutterstock, Johnér Bildbyrå, Alexander Maasch/Unsplash, Alisa Anton/Unsplash, Ben Pattinson/Unsplash, Brooke Cagle /Unsplash, Ciocan Ciprian/Unsplash, Dina Nasyrova/Unsplash, Dominik Resek/Unsplash, Esther Tuttle/Unsplash, James Owen/Unsplash, Juan Davila/Unsplash, Katie Emslie/Unsplash, Mihaly Koles/Unsplash, Priscilla Du Preez/Unsplash, Renate Vanaga/Unsplash, Goutham Krishna/Unsplash

Design:
Gjerholm

3D:
www.oxivisuals.no



**FRYSJA
PARKEN**

www.obos.no/frysjaparken