

Kjøp halvparten av boligen, bo i hele.

Boligspleis på Vollebekk Stasjon
er en ny måte å komme seg inn
på boligmarkedet i Oslo.

Innflytting fra oktober 2026

OSLO BOLIG

Dette er OsloBolig

OsloBolig ble etablert for å hjelpe flere med å kjøpe sitt eget hjem i Oslo.

Vi er her for deg som har fast inntekt og kan betale bokostnader, men mangler nok egenkapital til å kjøpe alene – og for deg som kanskje allerede eier en leilighet, men trenger mer plass.

Med Boligspleis kjøper vi boligen sammen med deg. Du eier minst 50%, vi eier resten. Du bor i hele leiligheten og betaler leie for vår del. Målet er at du over tid kjøper oss ut – helt til boligen er din alene.

OsloBolig eies av Oslo kommune, OBOS, Bane NOR Eiendom og Urban Partners.

Siden oppstart i 2022 har vi kjøpt over 180 boliger i 17 prosjekter i Oslo.

Av våre innflyttede kunder har halvparten allerede kjøpt seg opp til 100% eierskap, og enda flere har økt sine eierandeler.

Vi er ikke en vanlig boligaktør. Vi er en samarbeidspartner for deg som vil eie ditt eget hjem i Oslo. Litt vårt, mest ditt.

Oslo

Urban Partners

OBOS

BANE NOR EIENDOM



"Nå føler jeg at jeg har startet livet mitt i Oslo – med min egen leilighet gjennom Boligspleis."

-Hiran

Er OsloBolig for meg?

Vår Boligspleis er laget for deg som har fast jobb og inntekt, men som mangler nok sparepenger til å kjøpe en passende bolig alene.

Du kan være i målgruppen vår hvis dette passer for deg:

Fast inntekt:
Du har fast jobb og kan betale bokostnader og eget banklån.

Prøv boligkalkulatoren på vår hjemmeside for å finne ditt budsjett for kjøp av bolig.

Du har noe egenkapital:
Du må ha spart minst 5 % av det boligen koster totalt.

Du har ryddig økonomi:
Du har kontroll på økonomien din og lite eller ingen kortsiktige lån.

Du skal bo i boligen selv:
Boligen er ditt hjem. Du kan ikke leie ut boligen.

Du planlegger å bo der en stund:
Boligspleis passer best for deg som har som vil bo i boligen i minst 3 år.

Du må være godkjent
Boligspleis tilbys kun til kjøpere som er godkjent etter OsloBolig sine krav.

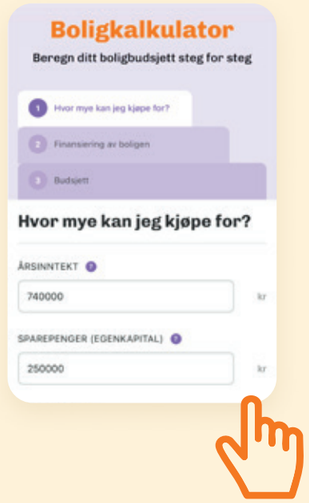
"Første mann til mølla"
Boligene selges fortløpende til fastpris til alle som er godkjent av OsloBolig.





Slik fungerer Boligspleis

Her er fem steg for å sikre deg nytt hjem.



1. Prøv boligkalkulator og finn ditt boligbudsjett
Benytt vår kalkulator på oslobolig.no for å finne ditt budsjett for kjøp av bolig på Vollebekk Stasjon.

2. Finn din bolig og meld interesse
Velg ønsket bolig på nettsiden til OsloBolig. Meld interesse for boligen.

Vår eiendomsmegler tar kontakt og hjelper deg videre

3. Fiks finansiering
Du må ha finansiering til din del av boligen.

Hvis du trenger lån, må du ha finansieringsbevis fra bank. OsloBolig samarbeider med SpareBank 1 SMN. Du kan også benytte andre banker. Megler kan hjelpe deg med kontakt.

Banken hjelper deg å finne ut:
- hvor stor del av boligen du kan kjøpe
- hva du må betale hver måned

Du kan også kjøpe uten lån, hvis du har nok egenkapital. Da gjør vi en vurdering av økonomien din for å sikre at du kan betale bokostnadene.

4. Legg inn bud på Boligspleis
Når finansieringen er klar, kan du legge inn bud via megler.
Husk: Et bud er bindende.

5. Inngåelse av kjøpekontrakt og betaling av forskudd
Signer avtale og betal forskudd Når budet er godkjent, signerer du:

- kjøpekontrakt for boligen
- avtale med OsloBolig (Boligspleis)

Nå kan du glede deg til å flytte inn i din nye bolig på Vollebekk Stasjon.

Hverdagen i en OsloBolig

Når du har flyttet inn, fungerer hverdagen nesten helt likt som om du eide hele boligen selv.

Du bor i hele boligen: Selv om du eier en del av boligen, bruker du hele alene.

Dine månedlige utgifter
Hver måned betaler du for tre ting:

- **Din andel av fellesutgifter:** betaling til borettslaget for ting som vaktmester, forsikring av bygget og kommunale avgifter.
- **Leie til OsloBolig:** du betaler et månedlig beløp for den delen av boligen som vi eier.
- **Ditt lån:** renter og avdrag til banken din (hvis du har lån)

Du har ansvaret og bestemmer. Du deltar på årsmøter, dugnader og har kontakt med naboer og styret i borettslaget ved behov.

Du kan gjøre boligen til din egen
Du innreder som du vil og har ansvar for vedlikehold. Større endringer må likevel godkjennes av OsloBolig.

Du kan selge og flytte når du vil: Hvis livet endrer seg, kan du selge boligen når du ønsker.

Du må bo der selv: Boligspleis er laget for at du skal få et eget hjem. Derfor er vi strenge på utleie. Du kan som hovedregel ikke leie ut boligen til andre.

Slik kan du eie hele boligen selv

Kjøp mer når du er klar. Målet med Boligspleis er at du etter hvert skal eie hele boligen selv. Du kan kjøpe en større del når økonomien din tillater det.

Slik øker du eierandelen:
Du kan øke eierandelen din to ganger i året, i april og oktober.
Du må kjøpe minst 10 % av boligen hver gang.

Hva er prisen på økt eierandel
Før du flytter inn, kan du kjøpe mer uten prisendring.
Etter innflytting følger prisen utviklingen i boligmarkedet.

Verdistigning – vi deler på både pluss og minus
Siden vi eier boligen sammen, deler vi på boligens verdiendring. Hvis boligen stiger i verdi, får OsloBolig sin del av gevinsten den dagen du kjøper oss ut eller selger boligen.

10 år til å eie alt
Du har 10 år fra innflytting til å kjøpe ut hele OsloBolig sin del.
Hvis du ikke eier hele boligen etter 10 år, kan vi bestemme at boligen må selges på det åpne markedet. Da får du din del av pengene fra salget.

Boligspleis - ofte stilte spørsmål

Hvem kan kjøpe?

Kan jeg få Boligspleis hvis jeg allerede eier en bolig?
Ja! Ordningen er også for familier som trenger mer plass, eller for deg som skal flytte etter et samlivsbrudd og trenger hjelp til å komme inn på markedet igjen.

Er det bedre å eie alt selv?
Ja, hvis du har råd, er det best å eie 100 % selv. Boligspleis er et godt alternativ til å leie bolig, dersom du ikke kan kjøpe på vanlig måte.

Økonomi og lån

Må jeg ha banklån?
Nei. De fleste låner penger i banken, men hvis du har nok sparepenger, kan du betale din del (minst 50 %) med disse.

Hvor mye sparepenger (egenkapital) trenger jeg?
Du må ha minst 5 % av det boligen koster totalt. For de rimeligste boligene betyr det ca. 220 000 kr. Har du mer egenkapital, er det en fordel.

Er Boligspleis dyrere eller billigere enn å eie alt selv?
Månedlige utgifter er ofte litt lavere enn om du eide 100 %. Det er fordi leien til oss kan være lavere enn hva betaling av renter og avdrag til banken.

Men husk: betaling av avdrag til banken er egen sparing. Med Boligspleis (Deleie) får du også en mindre del av verdistigningen og mindre skattefordeler enn om du eide 100%.

Koster det noe ekstra å bruke OsloBolig?
Nei, det er ingen skjulte avgifter eller ekstra gebyrer for å starte.

Du betaler vanlige kjøpskostnader for din del. Hvis du senere vil øke eierandel, betaler du et administrasjonsgebyr på kr 8070 (6x rettsgebyr).

Hva betaler jeg hver måned?
Med Boligspleis består dine bokostnader av følgende:

- Din andel av felleskostnader
- Vederlag (leie) til OsloBolig
- Renter og avdrag på eget boliglån (hvis du har lån)

Boliger, endringer og salg

Hvilke boliger kan jeg kjøpe?
Vi tilbyr Boligspleis på utvalgte nye leiligheter i Oslo. Du finner oversikten på våre nettsider.

Kan jeg bytte til en annen leilighet etter at jeg har signert?
Nei, kontrakten gjelder kun for den leiligheten du har valgt.

Hva om jeg angrer på Boligspleis?

Før du flytter inn:
Du kan avbestille, men det kan bli dyrt. Du må betale for tapet OsloBolig eventuelt får fordi du trekker deg.

Etter at du har flyttet inn: Du kan selge når du vil. Hvis boligen selges med fortjeneste, deler vi gevinsten. Hvis den selges med tap, deler vi på tapet. Vi deler også på kostnadene ved salget (megler og lignende)

På våre hjemmesider finner du svar på flere vanlige spørsmål.

Har du ubesvarte spørsmål kan du sende epost til post@oslobolig.no



Moderne boliger på Vollebekk

Vollebekk Stasjon består av lyse, moderne leiligheter, alle med egne utearealer i form av markterrasser eller balkong.

Et nytt nabolag med plass til hverdagen
På Vollebekk Stasjon blir det innflytting i nye leiligheter fra oktober 2026. Prosjektet utvikles med grønne fellesområder, sosiale møteplasser, gårdsrom og takterrasser. Et felles oppholdsrom på ca. 80 m² med eget kjøkken kan lånes til bursdager, feiringer og sosiale sammenkomster med naboer.

Mellom sentrum og marka
Leilighetene får en attraktiv beliggenhet med gode solforhold og nærhet til kollektivtransport, butikker og Oslomarka. Vollebekk T-banestasjon ligger ca. 200 meter unna, og gir deg Oslo S på under 25 minutter.

En enklere vei inn
Med Boligspleis kjøper du minimum 50 % av boligen selv, mens OsloBolig eier resten. Du bor i hele boligen og kan kjøpe deg opp over tid.

Moderne boliger
Boligene bygges med fokus på kvalitet, energieffektivitet og gode materialvalg og leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det gir grunnlag for lavere driftskostnader over tid.

Mer enn bare en leilighet
Prosjektet blir en del av et større bomiljø med:

- felles møteplasser og sosiale soner
- grønt gårdsrom med sittegrupper og grillplass
- to felles takterrasser – én med pergola og utekjøkken, én med drivhus og takhager
- fellesrom med kjøkken
- aktivitetsrom for barn og unge
- sykkelparkering

Mindre vedlikehold
En ny bolig krever mindre vedlikehold, noe som gir mer tid til hverdag og fritid i ditt nye hjem.

Trygghet
Kjøper du ny bolig får du 5 års reklamasjonsrett etter bustadoppføringslova, som gir ekstra trygghet.


Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

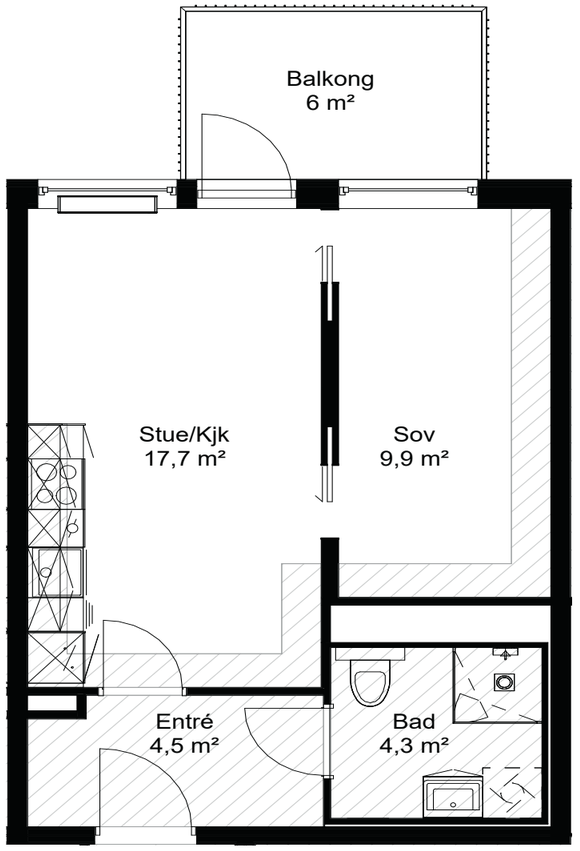

Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Priseksempel

2-roms leilighet

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	**2 260 000**	**2 260 000**	**4 520 000**
Innskudd	913 000	913 000	1 826 000
Fellesgjeld	1 347 000	1 347 000	2 694 000
Omkostninger	18 120	18 120	36 240
Totalpris	**2 278 120**	**2 278 120**	**4 556 240**
Minimum egen sparing (10%)	*230 000*	*931 120*	*460 000*
Eget banklån - inntil	*683 000*	*0*	*1 366 000*
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	931	931	1 862
TV / Bredbånd	299	299	299
Renter fellesgjeld	5 489	5 489	10 978
Leie til OsloBolig	8 500	8 500	0
Totale kostnader per måned	**15 219**	**15 219**	**13 139**
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	4 206	0	8 412
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	**19 425**	**15 219**	**21 551**

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter



Leilighetsnr:	**G-403**
Rom	**2**
BRA-i	**38**
Etasje	**4**
Overtakelse	**06.10.2026**

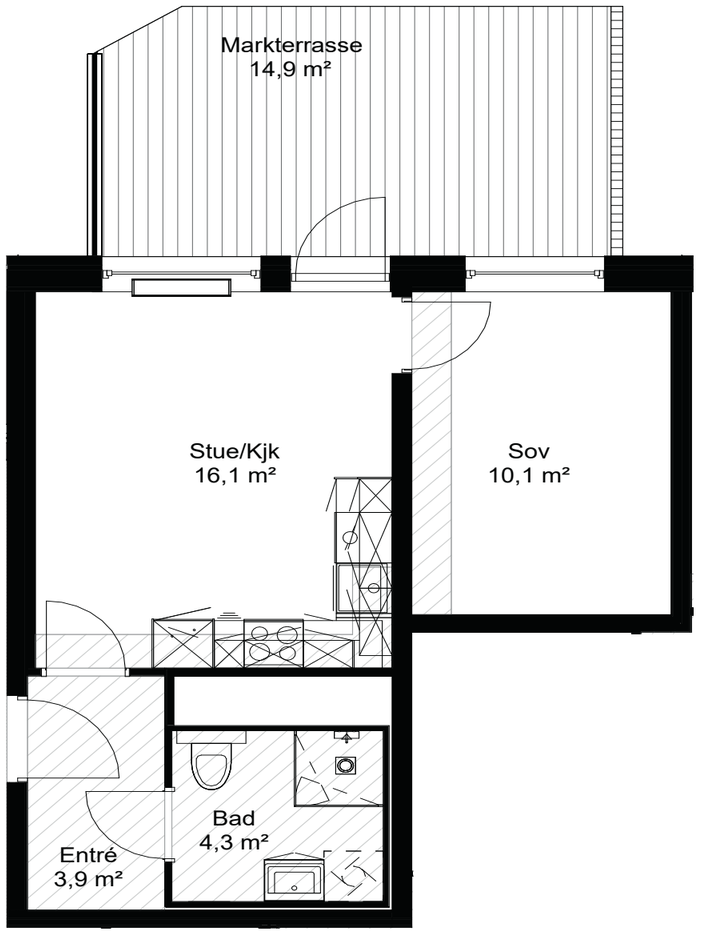
Priseksempel

2-roms leilighet

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	**2 145 000**	**2 145 000**	**4 290 000**
Innskudd	858 000	858 000	1 716 000
Fellesgjeld	1 287 000	1 287 000	2 574 000
Omkostninger	17 895	17 895	35 790
Totalpris	**2 162 895**	**2 162 895**	**4 325 790**
Minimum egen sparing (10%)	*220 000*	*875 895*	*430 000*
Eget banklån - inntil	*638 000*	*0*	*1 286 000*
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	907	907	1 813
TV / Bredbånd	299	299	299
Renter fellesgjeld	5 245	5 245	10 489
Leie til OsloBolig	8 500	8 500	0
Totale kostnader per måned	**14 950**	**14 950**	**12 601**
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	3 929	0	7 919
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	**18 879**	**14 950**	***20 520***

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

SOLGT



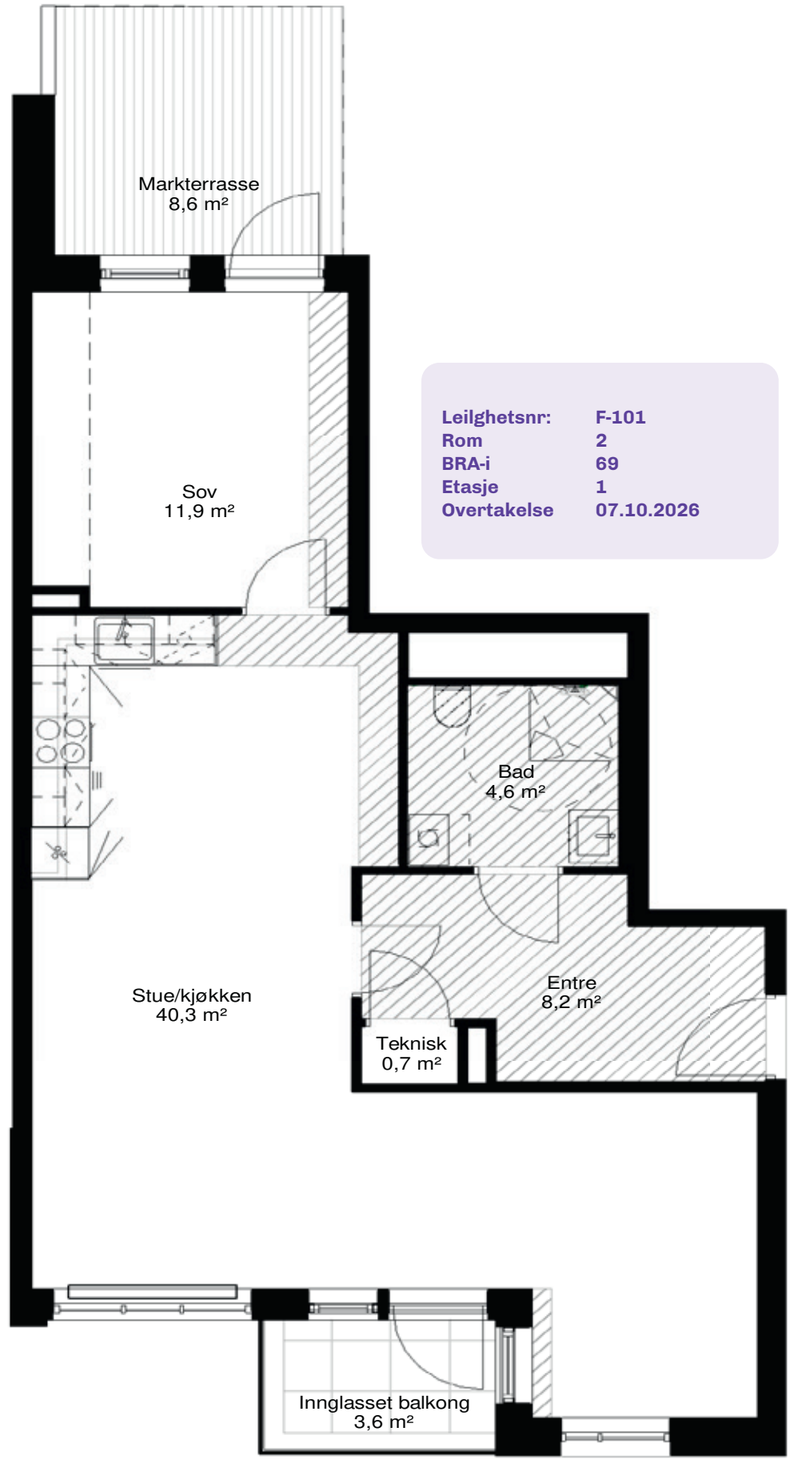
Leilighetsnr:	**E-102**
Rom	**2**
BRA-i	**37**
Etasje	**1**
Overtakelse	**12.10.2026**

Priseksempel

2-roms leilighet

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	**3 010 000**	**3 010 000**	**6 020 000**
Innskudd	1 213 000	1 213 000	2 426 000
Fellesgjeld	1 797 000	1 797 000	3 594 000
Omkostninger	25 330	25 330	50 660
Totalpris	**3 035 330**	**3 035 330**	**6 070 660**
Minimum egen sparing (10%)	*300 000*	*1 238 330*	*610 000*
Eget banklån - inntil	*913 000*	*0*	*1 816 000*
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 691	1 691	3 381
TV / Bredbånd	299	299	299
Renter fellesgjeld	7 323	7 323	14 646
Leie til OsloBolig	10 250	10 250	0
Totale kostnader per måned	**19 563**	**19 563**	**18 326**
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	5 622	0	11 183
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	**25 185**	**19 563**	**29 509**

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter



Leilighetsnr:	**F-101**
Rom	**2**
BRA-i	**69**
Etasje	**1**
Overtakelse	**07.10.2026**

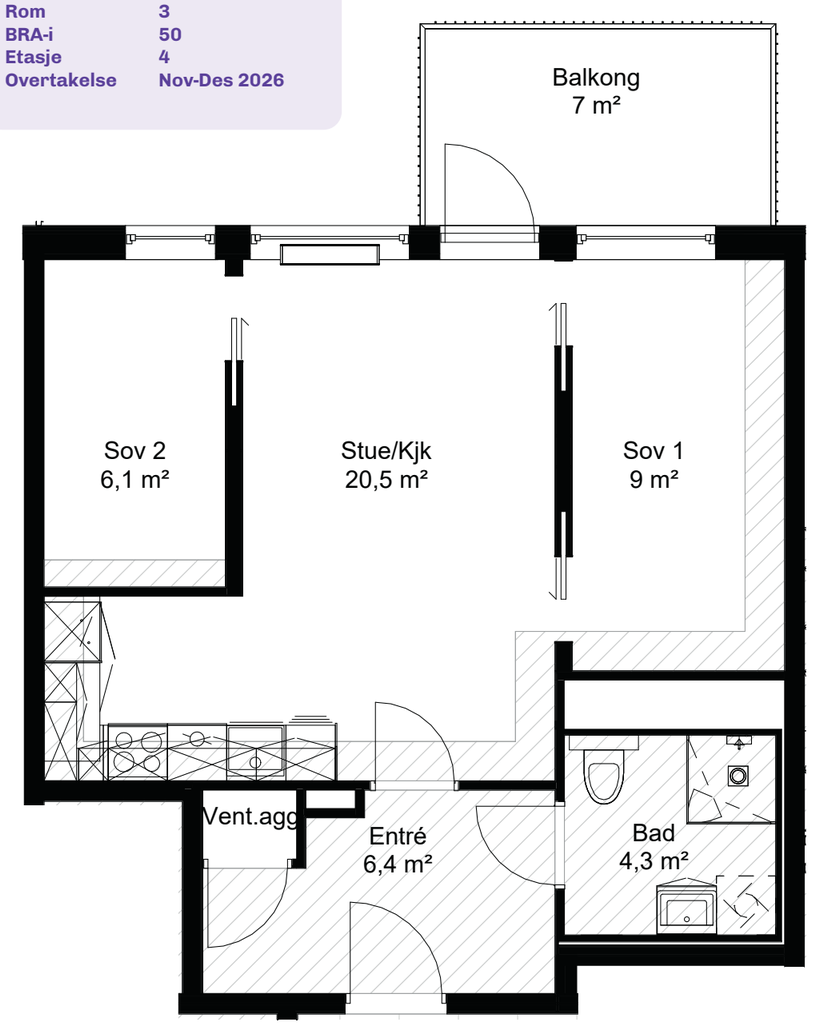
Priseksempel

3-roms leilighet

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	**2 910 000**	**2 910 000**	**5 820 000**
Innskudd	1 173 000	1 173 000	2 346 000
Fellesgjeld	1 737 000	1 737 000	3 474 000
Omkostninger	20 920	20 920	41 840
Totalpris	**2 930 920**	**2 930 920**	**5 861 840**
Minimum egen sparing (10%)	*290 000*	*1 193 920*	*590 000*
Eget banklån - inntil	*883 000*	*0*	*1 756 000*
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 225	1 225	2 450
TV / Bredbånd	299	299	299
Renter fellesgjeld	7 079	7 079	14 157
Leie til OsloBolig	10 750	10 750	0
Totale kostnader per måned	**19 353**	**19 353**	**16 906**
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	5 437	0	10 813
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	**24 790**	**19 353**	**27 719**

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

Leilghetsnr:	**A-402**
Rom	**3**
BRA-i	**50**
Etasje	**4**
Overtakelse	**Nov-Des 2026**



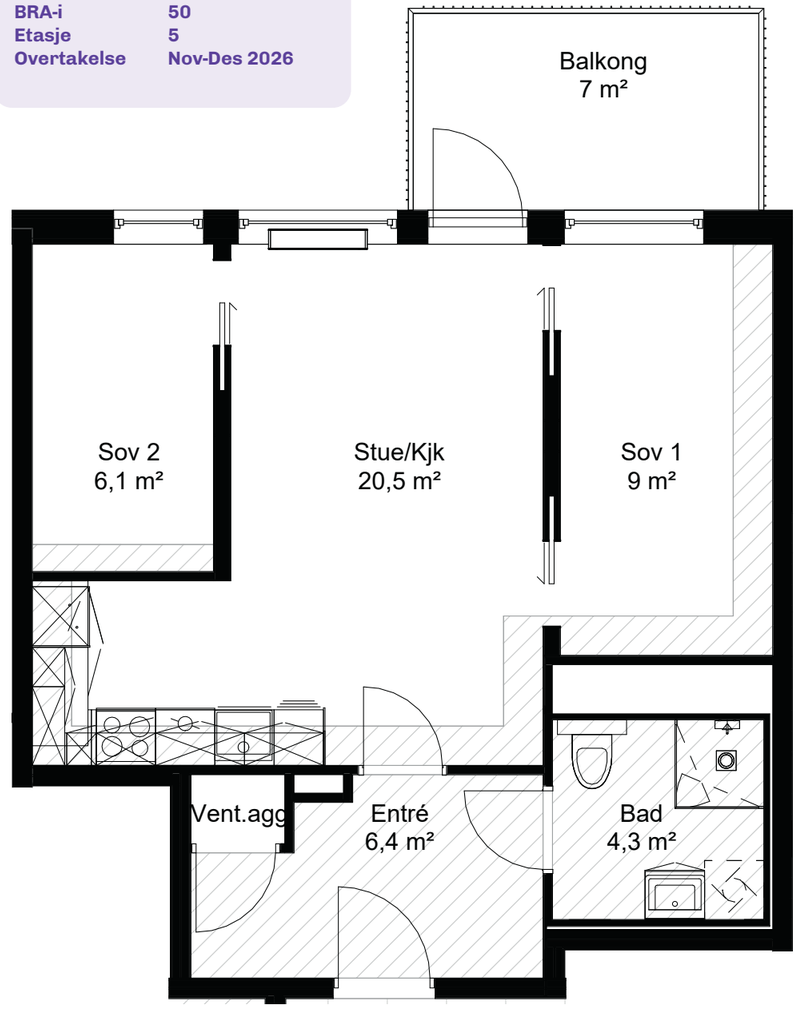
Priseksempel

3-roms leilighet

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	**3 060 000**	**3 060 000**	**6 120 000**
Innskudd	1 233 000	1 233 000	2 466 000
Fellesgjeld	1 827 000	1 8a27 000	3 654 000
Omkostninger	20 920	20 920	41 840
Totalpris	**3 080 920**	**3 080 920**	**6 161 840**
Minimum egen sparing (10%)	*310 000*	*1 253 920*	*620 000*
Eget banklån - inntil	*923 000*	*0*	*1 846 000*
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 225	1 225	2 450
TV / Bredbånd	299	299	299
Renter fellesgjeld	7 445	7 445	14 890
Leie til OsloBolig	10 750	10 750	0
Totale kostnader per måned	**19 719**	**19 719**	**17 639**
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	5 684	0	11 367
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	**25 403**	**19 719**	**29 006**

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

Leilighetsnr:	**A-502**
Rom	**3**
BRA-i	**50**
Etasje	**5**
Overtakelse	**Nov-Des 2026**

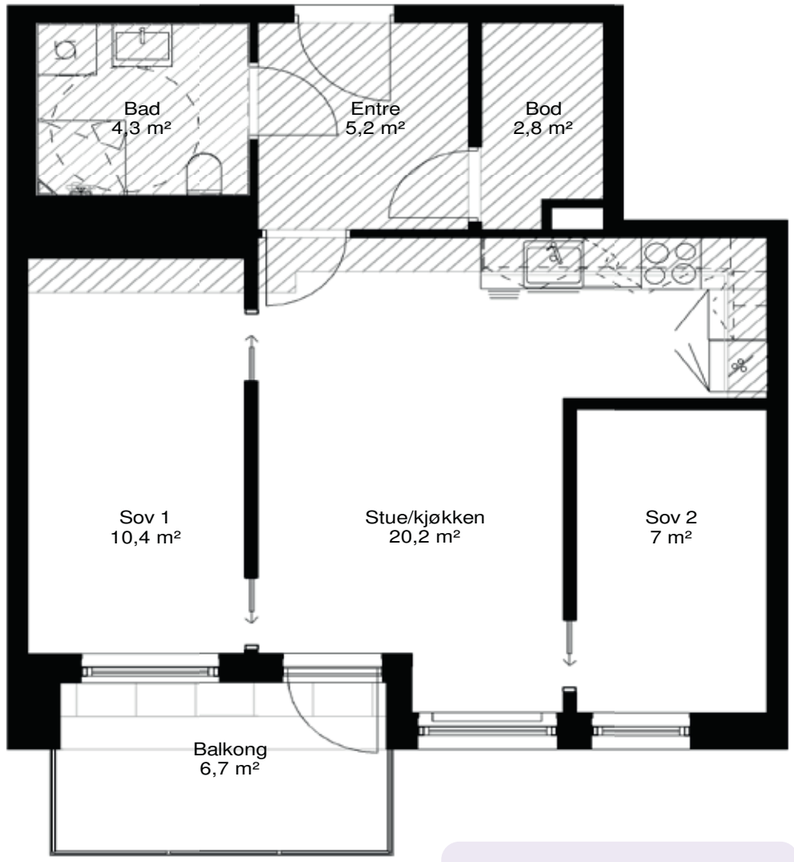


Priseksempel

3-roms leilighet

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	**3 010 000**	**3 010 000**	**6 020 000**
Innskudd	1 213 000	1 213 000	2 426 000
Fellesgjeld	1 797 000	1 797 000	3 594 000
Omkostninger	21 845	21 845	43 690
Totalpris	**3 031 845**	**3 031 845**	**6 063 690**
Minimum egen sparing (10%)	*300 000*	*1 234 845*	*610 000*
Eget banklån - inntil	*913 000*	*0*	*1 816 000*
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 323	1 323	2 646
TV / Bredbånd	299	299	299
Renter fellesgjeld	7 323	7 323	14 646
Leie til OsloBolig	10 750	10 750	0
Totale kostnader per måned	**19 695**	**19 695**	**17 591**
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	5 622	0	11 183
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	**25 317**	**19 695**	**28 774**

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter



Leilighetsnr:	**C-302**
Rom	**3**
BRA-i	**54**
Etasje	**3**
Overtakelse	**Nov-Des 2026**

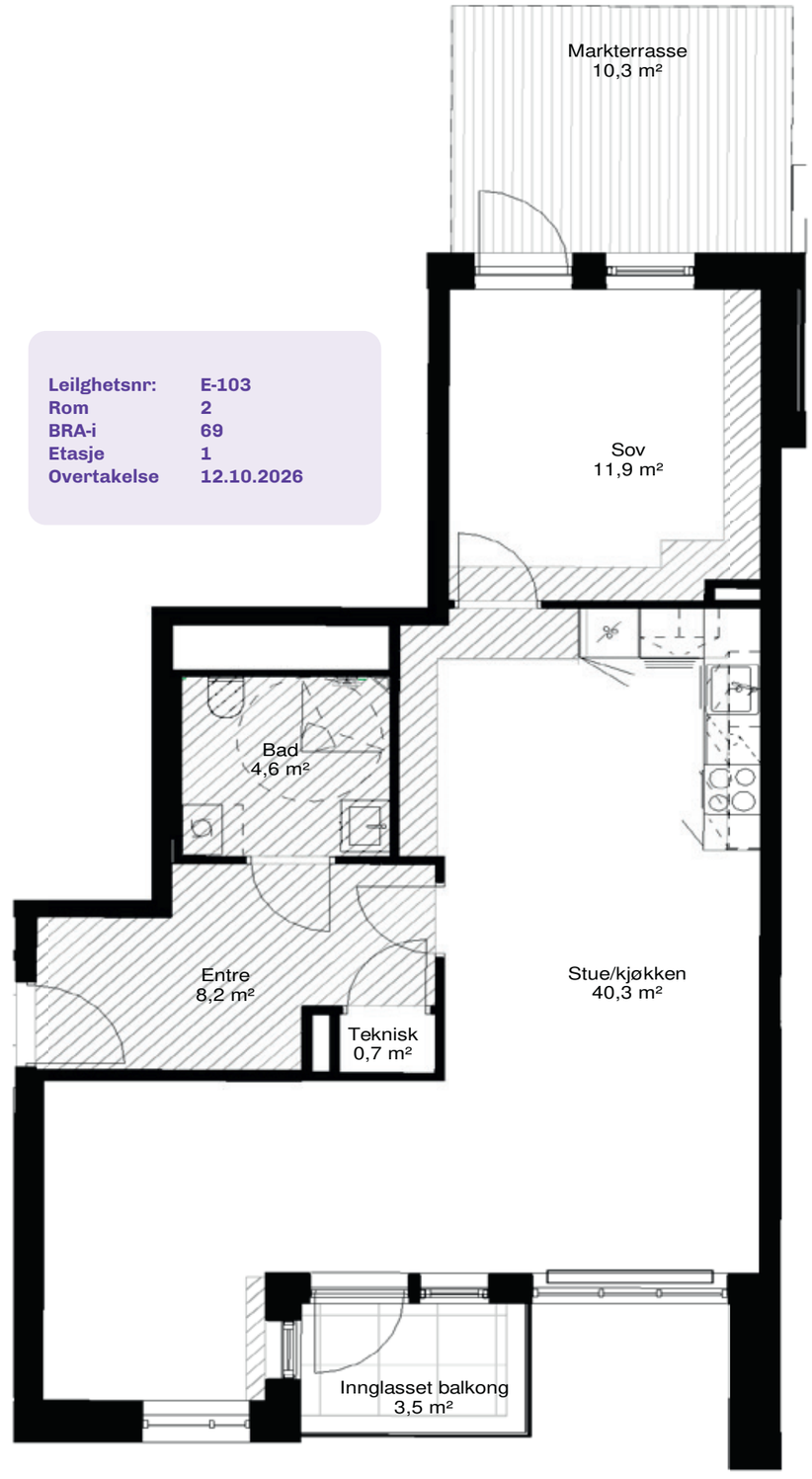
Priseksempel

3-roms leilighet

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	**3 110 000**	**3 110 000**	**6 220 000**
Innskudd	1 253 000	1 253 000	2 506 000
Fellesgjeld	1 857 000	1 857 000	3 714 000
Omkostninger	25 330	25 330	50 660
Totalpris	**3 135 330**	**3 135 330**	**6 270 660**
Minimum egen sparing (10%)	*310 000*	*1 278 330*	*630 000*
Eget banklån - inntil	*943 000*	*0*	*1 876 000*
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 691	1 691	3 381
TV / Bredbånd	299	299	299
Renter fellesgjeld	7 568	7 568	15 135
Leie til OsloBolig	10 250	10 250	0
Totale kostnader per måned	**19 807**	**19 807**	**18 815**
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	5 807	0	11 552
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	**25 614**	**19 807**	**30 367**

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

Leilighetsnr:	**E-103**
Rom	**2**
BRA-i	**69**
Etasje	**1**
Overtakelse	**12.10.2026**



OSLO BOLIG

Ta gjerne kontakt med vår eiendomsmegler i Røisland & co.



Lars Petter Hansrud
Eiendomsmegler
+47 952 03 993
lars.petter.hansrud@roislandco.no



Ingrid Anne Fossli
Eiendomsmegler
+47 938 85 778
ingrid@roislandco.no

Vi hjelper deg gjerne!
Send oss dine spørsmål på e-post:
post@oslobolig.no

oslobolig.no