

**Avtale om kjøp av borettslagsandel gjennom Oslobolig (heretter
«OsloBolig-avtalen»)**

1. Parter

Kunde 1		
Navn	Fødselsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefonnummer	E-post	
Eierbrøk		

Kunde 2		
Navn	Fødselsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefonnummer	E-post	
Eierbrøk		

Heretter omtalt samlet som «**Kunden**», eller hver for seg som «**Fysisk deleier**»,

og

Oslobolig AS		
Navn	Organisasjonsnummer	
Oslobolig AS	928 054 403	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefonnummer	E-post	

Heretter omtalt som «**Oslobolig**»,

Kunden og Oslobolig blir også omtalt hver for seg som «**Part**» eller sammen som «**Partene**».

2. OsloBolig-avtalens gjenstand

Andel nr. [xx] (« Boligen ») i Vollebekk Stasjon borettslag under stiftelse på gnr. 88 bnr. 274 i Oslo kommune (« Borettslaget »)		
Adresse	Postnummer	Poststed: Oslo

I det tilfellet leilighetsnummer og/eller navn på borettslaget ennå ikke er fastsatt grunnet at boligen er under oppføring, skal OsloBolig-avtalens gjenstand (Boligen) være den boligen som er under oppføring og som er nærmere definert i Kjøpsavtalen inntatt i Bilag 1.

3. Bakgrunn og formål, virkeområde og omfang

Herværende bolig er lagt ut for salg med tilbud om inngåelse av kjøpsavtale under **Osloboligs boligkjøpsmodell**.

Osloboligs ordning innebærer at du som kunde kan velge å kjøpe en ideell andel - minimum 5/10 - av en borettslagsbolig, i stedet for hele Boligen. Boligens eierandeler utgjør totalt 10/10. Ved kjøp av eierandel i Boligen, må denne representere hele tideler. Hvor Kunden velger kjøp av deler av borettslagsandel, vil Oslobolig beholde den resterende ideelle andelen, slik at kjøperen og Oslobolig eier borettslagsandelen i sameie. Kunden gis mulighet til suksessivt å øke sin eierandel gjennom kjøp av Osloboligs eierandel, men kan når som helst kreve salg av Boligen.

En grunnleggende forutsetning for kjøp av bolig gjennom Osloboligs boligkjøpsmodeller er at kjøper skal bo i boligen selv. Modellene tillates derfor ikke brukt til kjøp av fritidsboliger, pendlerboliger, eller lignende.

Gjennom OsloBolig-avtalen gir Oslobolig avkall på sin bruksrett til Boligen. Som vederlag for eksklusiv bruksrett til Boligen betaler Kunden et månedlig beløp til Oslobolig.

OsloBolig-avtalens formål er å regulere Partenes rettigheter og plikter i tilknytning til kjøp og sameie av eierandel i Boligen.

4. Partenes eierandeler i Boligen

Partene skal eie Boligen i sameie, etter følgende brøk:

Eierandel Kunde 1	[..]/10
Eierandel Kunde 2	[...]/10
Kundenes samlede eierandel	[...]/10
Osloboligs eierandel	[...]/10

5. Vilkår for Osloboligs ordning

Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med kjøp av bolig gjennom Osloboligs ordning er regulert i Generelle vilkår for Osloboligs ordning (**Vilkårene**) i bilag 2, som utgjør en del av OsloBolig-avtalen.

6. Bruktboligprisstatistikken

Ved beregning av kjøpesum ved kjøp av større eierandel i Boligen, nærmere beskrevet i Vilklårene punkt 13, benyttes prisstatistikken utgitt av Eiendom Norge, org.nr. 984 756 925 (bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak) i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no.

Følgende indeksvariabler skal legges til grunn:

- Månedsindeks
- Det mest avgrensede statistiske område eller region boligen befinner seg i
- Boliger i alt

<http://eiendommnorge.no/boligprisstatistikken/#boligprisstatistikk>

Dersom ovennevnte prisstatistikk ikke lenger eksisterer, skal én av de nedennevnte indekser anvendes ved indeksreguleringen, i følgende prioriterte rekkefølge:

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag.
2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
 - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks
 - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
 - Det mest avgrensede statistiske område eller region boligen befinner seg i
 - Blokkleiligheter (boligtype)

7. Spesifisering av kostnader

7.1 Engangskostnader

Kjøpesum Kundens eierandel; 100% eierandel: [...] NOK	[..] NOK, basert på ordinær kjøpesum for boligen.
Andel fellesgjeld for Kundens eierandel: [...] NOK	[...], basert på boligens totale andel
Totale omkostninger og gebyrer (forutsatt tinglyst pantedokument)	[...] NOK

7.2 Løpende kostnader

Månedlige felleskostnader (estimert)	[...] NOK
Månedlig vederlag til Oslobolig	[...] NOK

Kunden skal betale et månedlig vederlag til Oslobolig, for at Oslobolig avstår fra å bruke Boligen.

Det månedlige vederlaget utgjør en forholdsmessig andel av markedsleien for hele Boligen tilsvarende den eierandel Oslobolig til enhver tid har i Boligen.

Vederlaget kan justeres på samme måte som om det var et leieforhold etter Husleieloven.

Felleskostnader for Boligen fastsettes i henhold til Kjøpsavtalen punkt 3.1, og Kunden betaler en andel tilsvarende sin eierandel i Boligen.

Kunden svarer i tillegg for utgifter til oppvarming, varmtvann m.m. etter Vilkårene punkt 5.

8. OsloBolig-avtalens dokumenter

Med OsloBolig-avtalen menes denne avtaleteksten med følgende bilag:

Alle rubrikker skal være krysset av (ja eller nei)	Ja	Nei
Bilag 1: Kjøpsavtalen med underbilag	X	
Bilag 2: Generelle vilkår for Osloboligs ordning	X	
Bilag 3: Utkast til erklæring for tinglysning om pant, forkjøpsrett og urådighet	X	

9. OsloBolig-avtalens varighet

OsloBolig-avtalen trer i kraft ved Partenes signering, og varer frem til den opphører av grunner beskrevet videre i dette punktet.

OsloBolig-avtalen opphører dersom Kjøpsavtalen opphører, uansett grunn, herunder ved opphør som følge av mislighold, på grunn av Kundens avbestilling, at Kunden inngår avtale om kjøp av hele Boligen, eller at Oslobolig gjør gjeldende et eventuelt forbehold om gjennomføring av Kjøpsavtalen. De nærmere vilkår for opphør av Kjøpsavtalen fremgår av bilag 1, Kjøpsavtalen.

OsloBolig-avtalen opphører dersom sameiet mellom Oslobolig og Kunden løses opp ved salg av Boligen, uansett årsak, eller ved at Kunden blir eneeier av Boligen gjennom fullstendig kjøp av Osloboligs eierandeler. De nærmere vilkår for salg av Boligen og for kjøp av eierandeler fremgår av bilag 2, Generelle vilkår for Osloboligs ordning (Vilkårene). Hvis Kjøper avbestiller eller Oslobolig gjør forbehold gjeldende etter Kjøpsavtalens bestemmelser om avbestilling og forbehold, vil dette gjelde for hele OsloBolig-avtalen.

10. Overdragelse av rettigheter og plikter

Kunden kan ikke overdra, overføre eller videreselge OsloBolig-avtalen til andre før det er gjennomført overtakelse av Boligen, jf. Kjøpsavtalen punkt 13. Etter overtakelse gjelder Vilåårene punkt 11.3.

Oslobolig har rett til fritt å overdra sine plikter og rettigheter etter OsloBolig-avtalen til annet selskap innen samme konsern.

11. Pantesikkerhet og tinglysingssperre

Så lenge Oslobolig er registrert i Grunnboka med/har en eierandel i Boligen, skal det i Kundens eierandel i Boligen være tinglyst:

- A. et pantedokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, herunder Generelle vilkår for Osloboligs ordning (Vilåårene). Pantekravet størrelse er på kr. 250.000, og pantedokumentet skal ha beste prioritet, men Oslobolig viker prioritet til fordel for pantedokument til sikkerhet for Kundens finansiering av kjøp av eierandelen i Boligen. Pantedokumentet skal være et særskilt tvangsgrunnlag, jf. tvangsloven § 11-2 første ledd bokstav a); og
- B. en erklåring med tinglysingssperre som hindrer tinglysing av frivillige rettsstiftelser i Kundens eierandel i Boligen uten Osloboligs samtykke. Av erklåringen, som tinglyses på beste prioritet, vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra Oslobolig. Oslobolig plikter å samtykke til eierskifter som gjennomføres til noen i persongruppen omhandlet i lov om borettslag § 4-12 første ledd samt tinglysing av pantedokument som ikke er i strid med OsloBolig-avtalen. Erklåringen vil også inneholde bestemmelse om forkjøpsrett på beste prioritet for Oslobolig til Kundens eierandel.

Pantedokumentet og erklåringen skal signeres av Kunden samt tinglyses før overtakelse av Boligen.

12. Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i Oslobolig skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kunden kan lese mer om hvordan Oslobolig behandler personopplysninger på hjemmesiden til Oslobolig. Personopplysningene vil bli lagret i inntil fire år etter at OsloBolig-avtalen gå til opphør, men aldri kortere enn ti år etter ferdigstillingen av prosjektet, jf. forskrift om eiendomsmegling § 3-7. Oslobolig kan innenfor rammen av markedsføringsloven § 15 sende informasjon og markedsføring til oppgitte e-postadresser. Kunden kan til enhver tid reservere seg mot markedsføring.

[Sted], Dato [...]

Gjennom sin signatur tiltrer Kunden samtlige dokumenter i OsloBolig-avtalen og bekrefter å være kjent med samt å akseptere at:

- ✓ det er valgfritt å kjøpe bolig med Osloboligs ordning med spleisog at det er blitt gitt tilbud om kjøp av hele boligen på ordinære kjøpsvilkår
- ✓ en forutsetning for kjøp av bolig på Osloboligs vilkår er at Kunden selv skal bo i Boligen
- ✓ det vil påløpe betalingsforpliktelser til Oslobolig som angitt i OsloBolig-avtalen
- ✓ størrelsen på Kundens månedlige felleskostnader er et estimat, og vil følge eierbrøk
- ✓ Kunden har fullt vedlikeholdsansvar for Boligen og at Oslobolig er unntatt slik vedlikeholdsplikt
- ✓ Osloboligs eierandel i Boligen kan helt eller delvis kjøpes av Kunden, men det er ingen plikt til dette
- ✓ kjøpesum for Osloboligs eierandel i Boligen skal baseres på andelens forholdsmessige del av Ordinær kjøpesum regulert med eventuell økning i den avtalte prisindeksen, regnet fra overtakelse av Boligen
- ✓ Kunden når som helst kan selge sin eierandel i Boligen eller kreve sameiet med Oslobolig oppløst, mens Oslobolig med visse unntak har frasagt seg retten til å kreve oppløsning i de ti første år etter overtakelse
- ✓ mislighold eller terminering av deler av OsloBolig-avtalen, kan medføre at avtaleforholdet som helhet vil gå til opphør

For Oslobolig

Kunden

Navn:

Stilling:

Navn:

Stilling:

Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig i borettslag

1. Bakgrunn og formål

Ved Osloboligs ordning med spleis på bolig i borettslag legger Oslobolig AS, org. nr. 928 054 403, ut nærmere definerte borettslagsandeler for salg. Kunden kan velge å kjøpe en ideell andel - minimum 5/10 av borettslagsandelen i stedet for hele andelen. Boligens samlede eierandel er 10/10. Kjøp av eierandeler i Boligen, må skje i hele tideler. Oslobolig eller Osloboligs datterselskap (samlet omtalt som **Oslobolig**) beholder den resterende ideelle andelen, og Kunden og Oslobolig eier borettslagsandelen i sameie. Disse vilkårene angir rettigheter og plikter for Kunden og Oslobolig i forbindelse med kjøp av bolig med Osloboligs boligmodell. Vilårene inngår som del av OsloBolig-avtalen, hvor nærmere opplysninger om gjenstand for avtalen og Kundens betalingsforpliktelser følger.

2. Definisjoner

«**Avtale om kjøp av større eierandel**» er avtalen mellom Oslobolig AS og en fysisk deleier om sistnevntes kjøp av hele eller deler av Osloboligs eierandel i Boligen, og som er nærmere regulert i punkt 13 i Vilårene.

«**Boligen**» er den boligen som er nærmere angitt i OsloBolig-avtalen.

«**Bruktboligprisstatistikken**» er prisstatistikken utgitt av Eiendom Norge, org.nr. 984 756 925 (bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak) i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no, som anvendes ved beregning av kjøpesummen Kunden skal betale ved kjøp av større eierandel i Boligen, og som nærmere angitt i OsloBolig-avtalen punkt 6.

«**Borettslaget**» er borettslaget som er angitt i OsloBolig-avtalen.

«**OsloBolig-avtalen**» er avtalen inngått mellom Kunden og Oslobolig om kjøp av og sameie i en borettslagsbolig gjennom Osloboligs ordning. De generelle vilårene inngår som en del av OsloBolig-avtalen, i henhold til OsloBolig-avtalen punkt 5.

«**Fysisk deleier**» er en fysisk person som er part i OsloBolig-avtalen. Den eller de fysiske personene som er part i OsloBolig-avtalen betegnes samlet som Kunden.

«**Kjøpesummen**» er den kjøpesummen en Fysisk deleier betaler til Oslobolig ved kjøp av større eierandel i Boligen. Kjøpesummen beregnes i henhold til Vilårene i punkt 13. 6 og 13.7 nedenfor.

«**Kjøpsavtalen**» er avtalen om kjøp av eierandel av andel i Borettslaget, som inngår som bilag 1 til OsloBolig-avtalen.

«**Kjøpsforespørsel**» er den skriftlige forespørselen fra en Fysisk deleier til Oslobolig om kjøp av større eierandel i Boligen, jf. punkt 13.1 i Vilårene.

«**Kunden**» er den eller de fysiske personer som har inngått avtale med Oslobolig

«**Oslobolig**» er Oslobolig AS, org. nr. 928 054 403, c/o Axera Business Management AS; Tordenskioldsgate 8, 0160 Oslo.

«**Part**» er den enkelte part som har undertegnet OsloBolig-avtalen.

«Partene» er felles betegnelse på partene som har undertegnet OsloBolig-avtalen.

«Vilkårene» er vilkårene i dette dokumentet, det vil si Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig.

3. Partene og deres innbyrdes ansvar

OsloBolig-avtalen blir inngått mellom Oslobolig og én eller flere fysiske personer. Disse betegnes hver for seg som Part og samlet som Partene. Den eller de fysiske personene som inngår avtale om å spleise på bolig med Oslobolig betegnes samlet som Kunden og hver for deg som Fysiske deleiere.

Der Kunden består av flere fysiske personer er disse solidarisk ansvarlige overfor Oslobolig for forpliktelser som ligger til Kunden etter OsloBolig-avtalen.

4. Osloboligs avkall på bruksrett gjennom bruksoverlating til Kunden

Det følger av sameigelova og burettslagslova at både Kunden og Oslobolig har bruksrett til Boligen. Oslobolig gir avkall på sin bruksrett til Boligen, og overlater bruken av sin andel av Boligen til Kunden. Kunden får dermed eksklusiv bruksrett til Boligen.

Som vederlag for at Kunden får eksklusiv bruksrett til Boligen betaler Kunden et månedlig beløp til Oslobolig i henhold til OsloBolig-avtalen punkt 7.2 og Vilkårene punkt 5, og har ansvar for øvrige kostnader og vedlikeholdsplikter som følger av OsloBolig-avtalen, Vilkårene eller Borettslagets vedtekter.

Ettersom Oslobolig ikke har bruksrett til Boligen, skal Oslobolig være unntatt fra alle plikter som er lagt til Kunden i OsloBolig-avtalen og Vilkårene, med mindre annet følger av Vilkårene.

Kunden skal gi Oslobolig eller Osloboligs representant adgang til Boligen for tilsyn og inspeksjon samt i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold på Kundens vegne, eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på Boligen eller eiendommen for øvrig.

5. Felleskostnader til borettslaget og løpende utgifter til leiligheten

Partene er ansvarlige for en andel av Borettslagets felleskostnader tilsvarende hver Parts eierandel i Boligen, og har tilsvarende rettigheter i Borettslagets fellesformue. Kundens andel av Borettslagets felleskostnader er nærmere angitt i OsloBolig-avtalens punkt 7.2.

Kunden er ansvarlig for samtlige kostnader som er knyttet til bruken av Boligen og som ikke inngår i Borettslagets felleskostnader. Kunden tegner og betaler selv for eget strøabonnement, og betaler for forbruk av vann om kostnaden for forbruk av vann er spesifisert pr. bolig. Dersom Borettslaget har fjernvarme eller annen felles energiløsning, skal Kunden betale for Boligens energiforbruk om forbruk og kostnad er spesifisert pr. bolig. Kundens plikt til å betale disse kostnadene gjelder enten kostnadene faktureres sammen med Borettslagets felleskostnader eller direkte fra leverandør til andelseierne i Borettslaget.

Oslobolig er ansvarlig for innbetaling av Boligens samlede, løpende felleskostnader til Borettslaget. Kunden skal på sin side betale sin del av disse felleskostnadene direkte til Oslobolig, eller til den Oslobolig utpeker, innen ordinært forfallstidspunkt for andelseiernes betaling av Borettslagets felleskostnader.

6. Vederlag for Osloboligs bruksoverlating av Boligen

Kunden skal betale et månedlig vederlag til Oslobolig, for at Oslobolig avstår fra å bruke Boligen, jf. punkt 4.

Det månedlige vederlaget utgjør en forholdsmessig andel av markedsleien for hele boligen tilsvarende den eierandel Oslobolig til enhver tid har i Boligen.

Husleieloven gjelder ikke i avtaleforholdet mellom Oslobolig og Kunden. Selv om Husleieloven ikke gjelder for avtaleforholdet, gis Kunden samme leieprisvern som etter husleieloven, og husleielovens regler for leiereguleringer, herunder indeksregulering og tilpasning til gjengs leie, skal benyttes. Vederlaget Kunden betaler til Oslobolig kan følgelig justeres på samme måte som om det var et leieforhold etter Husleieloven, justert i forhold til den eierandel Oslobolig til enhver tid har i Boligen. Det er reglene om leieprisvern i den til enhver tid gjeldende husleielov som skal legges til grunn for avtaleforholdet.

Forskuddsvis betaling skal skje til Osloboligs konto innen den 1. i hver måned. Dersom overtakelse av Boligen skjer før den 1. i en måned, vil første faktura gjelde for både første og andre måned av boforholdet.

Fakturering vil skje sammen med Kundens andel av Borettslagets felleskostnader i henhold til punkt 5 i Vilklårene. Ved innkrevingen vil beløpene bli delt opp, slik at det tydelig vil fremgå hvilket beløp som gjelder hva. Ved forsinket betaling påløper renter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

Dersom Kundens eierandel i Boligen øker, jf. Vilklårene punkt 13, skal vederlaget justeres i samsvar med Kundens nye eierandel i boligen, med virkning fra overtakelse av eierandelen.

7. Hvis Kunden ikke betaler

Hvis Kunden misligholder sine betalingsforpliktelser etter punkt 5 og 6, vil Kunden motta purring med varsel om inkasso og opplysning om at fortsatt betalingsmislighold vil gi Oslobolig rett til å begjære tvangssalg av Boligen. Nærmere bestemmelser om tvangssalg følger i punkt 14.2 i Vilklårene.

Oslobolig har rett til å kreve erstatning for tap Oslobolig påføres som følge av at Kunden ikke overholder betalingsforpliktelsene etter OsloBolig-avtalen.

8. Ansvar, bruk og vedlikehold av Boligen

Kunden overtar Boligen i den stand som følger av Kjøpsavtalen. Etter overtakelse har Kunden alene ansvar for forpliktelser ved bruk og vedlikehold av Boligen.

Kunden skal oppfylle alle plikter som følger av lov om borettslag og Borettslagets vedtekter om bruk og vedlikehold av Boligen. Den eller de Fysiske deleierne som har bruksrett til Boligen skal sørge for å overholde disse pliktene, samt dekke kostnadene forbundet med dette, herunder kostnader til reparasjon og utskifting i Boligen. Plikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade på Boligen, jf. borettslagsloven § 5-12 (4). Oslobolig skal likevel ha kostnadsansvar for utbedring av tilfeldig skade på Boligen i henhold til sin eierandel i Boligen.

Enhver Part kan iverksette nødvendig vedlikehold for å berge Boligen fra skade eller ødeleggelse i tilfeller hvor en slik rett ville følge av sameieloven § 8 annet ledd.

Dersom Kunden ved feil eller forsømmelse av sine forpliktelser påfører Boligen en skade eller verdiforringelse, for eksempel som følge av manglende vedlikehold eller ved skader på innvendige flater eller inventar, kan Oslobolig kreve sitt tap dekket av Kunden.

9. Forandringer i boligen

Kunden kan ikke uten Osloboligs skriftlige samtykke foreta vesentlige forandringer i eller av Boligen. Dette innebærer blant annet at Kunden ikke kan endre Boligens planløsning eller funksjon, eksempelvis gjennom å rive eller flytte innervegger. Kunden kan likevel gjennomføre tiltak som inngår i det alminnelige vedlikeholdet av Boligen, eksempelvis maling og tapetsering samt utskifting av hvitevarer og armatur. Kunden gjøres samtidig oppmerksom på at enkelte tiltak i Boligen kan kreve forutgående samtykke fra styret i Borettslaget.

10. Forsikring

Kunden skal til enhver tid bekoste innboforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Oslobolig kan kreve at Kunden fremlegger forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. I tilfelle skade skal egenandelen betales av Kunden, med unntak for tilfeldig skade, hvor partene dekker kostnadene etter eierandel i Boligen.

Kunden tegner ikke forsikring for Boligen. Det er Borettslagets ansvar å sørge for bygningsforsikring.

11. Partenes rettslige rådighet over boligen

Dette punktet regulerer Partenes adgang til å overdra og pantsette sin eierandel i Boligen, og adgangen til bruksoverlating. Partene har rett til å overlate bruken av Boligen, og har rett til å overdra og pantsette sin eierandel i Boligen, med de begrensninger som følger nedenfor samt av lov om borettslag og Borettslagets vedtekter.

a. Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andel i Boligen, har de øvrige Parter forkjøpsrett i henhold til reglene i sameieloven § 11. Oslobolig har i tillegg første prioritets forkjøpsrett gjennom vedtektene til Borettslaget og kan alltid velge å kreve forkjøp etter disse bestemmelsene. Forkjøpsrett for en Part skal ikke kunne gjøres gjeldende i de tilfelle som er regulert i lov om borettslag § 4-12 første ledd om rettsovergang til nærstående eller der overdragelse av eierandel skjer fra Oslobolig til annet selskap i Oslobolig -konsernet.

b. Osloboligs rett til å overdra eierandel i Boligen

Oslobolig skal ikke overdra sin eierandel i Boligen til andre, med mindre overdragelse gjøres til annet selskap i Oslobolig-konsernet eller som følge av krav om kjøp av større eierandel fra en Part i OsloBolig-avtalen. Oslobolig har også rett til å overdra sin andel av Boligen dersom hele Boligen selges samlet eller dersom en Fysisk deleier ønsker at en ny fysisk person skal tre inn i OsloBolig-avtalen.

c. Fysiske deleieres rett til å overdra eierandel i Boligen

En Fysisk deleier kan ikke overdra sin eierandel i Boligen uten skriftlig samtykke fra Oslobolig. Oslobolig skal godkjenne overdragelse av eierandelen dersom følgende vilkår er oppfylt:

- a. Overdragelsen skjer til en fysisk person som skal bo i Boligen,
- b. Den fysiske personen (ny fysisk deleier) kan fremvise finansieringsbevis avgitt av en finansinstitusjon med konsesjon til å drive finansvirksomhet i Norge eller et tilsvarende dokument som bekrefter at kjøper av andelen vurderes å kunne betjene de økonomiske

forpliktelser som overdragelsen vil medføre, herunder betaling for andelen samt månedlige kostnader til Oslobolig ,

- c. Den fysiske personen gir skriftlig tilslutning til OsloBolig-avtalen, på samme vilkår som øvrige Fysiske deleiere, samt signerer ny versjon av OsloBolig-avtalen og dets bilag med nødvendige endringer grunnet endret parts- og eierforhold. Ved sin tilslutning til OsloBolig-avtalen aksepterer den nye fysiske deleieren å bli medansvarlig for Kundens forpliktelser overfor Oslobolig, også for forpliktelser som har oppstått før ny fysisk deleier har overtatt sin eierandel i Boligen.

Oslobolig gir ikke samtykke til tinglysing av eierskifte før vilkårene over er oppfylt.

Dersom en Fysisk deleier ønsker å overdra hele sin eierandel i Boligen, og ingen Part benytter seg av forkjøpsretten etter punkt 11.1, kreves det også samtykke fra øvrige Fysiske deleiere.

Dersom en Fysisk deleier ønsker å overdra hele sin eierandel i Boligen, og konsekvensen av dette vil være at sameiet med Oslobolig opphører, kan Oslobolig nekte å samtykke til overdragelsen. Opphør av sameiet med Oslobolig skal i så fall i stedet skje i henhold til bestemmelsene om oppløsning av sameiet og salg av Boligen i punkt 14.1 i Vilkårene.

Overdragelse av eierandelen forutsetter at ny fysisk person som skal tre inn i OsloBolig-avtalen godkjennes som andelseier i henhold til borettslagsloven og Borettslagets vedtekters bestemmelser om dette.

Det påløper et eierskiftegebyr ved overdragelse av hele eller deler av en eierandel i Boligen, i medhold av borettslagsloven § 4-6. Eierskiftegebyret belastes den Fysiske deleieren som overdrar eierandelen.

Dersom overdragelse av eierandelen skjer i strid med bestemmelsene i dette punktet, har Oslobolig rett til å løse opp sameiet med umiddelbar virkning og kreve Boligen solgt i medhold av punkt 14.2 i Vilkårene.

d. Pantsetting av eierandel i Boligen

En Fysisk deleier har rett til å pantsette sin eierandel i Boligen på første prioritet til sikkerhet for finansiering av kjøpet av eierandelen i Boligen.

Til sikkerhet for Osloboligs krav mot Kunden etter OsloBolig-avtalen skal det tinglyses et pantedokument i den eller de fysiske deleierens eierandel i Boligen, jf. OsloBolig-avtalen punkt 11 A. Pantedokumentet skal ha beste prioritet, men Oslobolig viker prioritet til fordel for pantedokument til sikkerhet for finansiering av den Fysiske deleierens kjøp av eierandelen i Boligen.

OsloBolig-avtalen begrenser ikke Fysiske deleieres rett til å pantsette sin eierandel på prioritet etter Osloboligs pantedokument.

e. Bruksoverlating av Boligen

Kunden har rett til bruksoverlating av Boligen der dette er tillatt etter borettslagslovens bestemmelser. Bruksoverlating og fremleie av hele Boligen krever samtidig skriftlig samtykke fra Oslobolig. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

12. Representasjonsrett under generalforsamling

Oslobolig frasier seg rett til å avgi stemme i Borettslagets generalforsamling på vegne av Boligen, men har rett til å delta i generalforsamling. Om nødvendig utsteder Oslobolig fullmakt til Kunden

for stemmegiving. Dersom flere fysiske personer er part i OsloBolig-avtalen, må disse enes om hvem som skal inneha fullmakten på den aktuelle generalforsamlingen og opplyse dette til Oslobolig før fullmakten fra Oslobolig kan utstedes.

Dersom Kunden velger å ikke benytte seg av sin rett til å stemme i generalforsamlingen, har Oslobolig en rett, men ikke plikt, til å benytte seg av sin stemmerett som andelseier i Borettslaget.

13. Kjøp av eierandeler i Boligen

Etter inngåelse av OsloBolig-avtalen kan en Fysisk deleier kreve å kjøpe hele eller deler av Osloboligs eierandel i Boligen.

Ved kjøp av eierandeler etter overtakelse av Boligen skal kjøpesummen beregnes med grunnlag i kjøpesum for hele Boligen på tidspunktet for signering av OsloBolig-avtalen, justert med en eventuell økning i prisindeksen, regnet fra overtakelse av Boligen.

Det er i punkt 13.1-13.14 fastsatt nærmere regler og vilkår for kjøp av eierandel i Boligen.

a. Kjøp av større eierandel, kjøpsforespørsel

Ønske om kjøp av større eierandel i Boligen formidles skriftlig gjennom en Kjøpsforespørsel til Oslobolig, med opplysning om hvor stor eierandel som ønskes kjøpt. Hele Boligen utgjør 10/10, og en Fysisk deleier kan kun kreve å kjøpe hele tideler av Boligen.

Kjøpsforespørsel skal sendes til Oslobolig på følgende epostadresse: [e-post].

Den Fysiske deleieren plikter å formidle alle opplysninger som Oslobolig har behov for i forbindelse med en eventuell gjennomføring av kjøpet.

Dersom en Fysisk deleier krever å kjøpe hele eller deler av Osloboligs eierandel, og flere Fysiske deleiere er part i OsloBolig-avtalen, skal disse skriftlig varsles og ha rett til samtidig å kjøpe eierandel fra Oslobolig for å opprettholde styrken i eierforholdet dem imellom.

b. Forutsetninger

Kjøp av hele eller deler av Osloboligs eierandel forutsetter at Kunden ikke har utestående pengekrav med utspring i OsloBolig-avtalen, eksempelvis utestående betaling av felleskostnader. I tillegg må Fysisk deleier fremvise finansieringsbevis eller et tilsvarende dokument, avgitt av en finansinstitusjon med konsesjon til å drive finansvirksomhet i Norge, og som bekrefter at den Fysiske deleieren vurderes både å kunne kjøpe den aktuelle eierandelen i Boligen samt å kunne betjene økningen i månedlige felleskostnader til Borettslaget som kjøpet vil medføre.

c. Tilbud om kjøp av større eierandel

Oslobolig skal sende et skriftlig tilbud om kjøp av eierandel til den Fysiske deleieren innen tjue (20) dager etter at Oslobolig har mottatt Kjøpsforespørselen. Tilbudet skal inneholde informasjon om:

- A. Pris- og kostnadmessige konsekvenser av kjøpet av større eierandel:
 - Kjøpesum (ved oppkjøp av eierandel) eller Ny Kjøpesum (ved overgang til ordinære kjøpsvilkår, se punkt 13.14) med opplysning om hvilke forutsetninger som er benyttet ved beregningen;
 - Hvilke endringer kjøpet vil medføre for størrelsen på Kundens andel av Borettslagets felleskostnader samt månedlig "leie" til Oslobolig; og
 - Omkostninger og administrasjonsgebyr

B. Betingelser for tilbudet, slik som:

- at alle betalingsforpliktelsene med utspring i OsloBolig-avtalen er á jour;
- at der en Fysisk deleier øker sin eierandel før overtakelse av Boligen, skal den delen av kjøpesummen som skal forskuddsbetales når det treffes vedtak om byggestart, i henhold til Kjøpsavtalen punkt 5.3 økes forholdsmessig basert på økningen i eierandel;
- at ikke eventuelle andre Fysiske deleiere i Boligen også varsler ønske om kjøp av større eierandel;
- at den Fysiske deleieren innen 14 dager fra det tilbudet ble sendt, bekrefter skriftlig på e-post at tilbudet aksepteres, på de fremsatte betingelsene;
- at den Fysiske deleieren innen samme frist (dvs. 14 dager fra tilbudet ble sendt), dokumenterer finansieringen gjennom finansieringsbevis eller tilsvarende. Finansieringsbeviset kan ikke være eldre enn tre måneder og må ta høyde for de økte månedlige felleskostnader som kjøpet vil medføre; og
- at Oslobolig godkjenner finansieringsevne/finansieringsbevis samt Kjøpsforespørselen
- at det, med unntak for tilfeller der kjøpet medfører at Kunden blir eneeier av Boligen, tinglyses et nytt pantedokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, jf. OsloBolig-avtalen punkt 11 A, i den Fysiske deleierens forøkte eierandel i Boligen.

Dersom andre Fysiske deleiere har rett til samtidig å kjøpe eierandel, kan dette medføre at Osloboligs tilbud om kjøp av eierandel bortfaller. Oslobolig plikter i så fall å sende nytt tilbud om kjøp av eierandel til alle Fysiske deleiere som varsler kjøp av større eierandel og som tar høyde for flere samtidige kjøp av eierandeler.

d. Aksept av tilbud og innfrielse av betingelser

En Fysisk deleier som ønsker å akseptere Osloboligs tilbud, må innen 14 dager fra tilbudet ble sendt, dokumentere finansieringen gjennom finansieringsbevis eller tilsvarende samt sende en skriftlig bekreftelse på at tilbudet ønskes akseptert. Bekreftelse sendes på e-post til [e-post].

Det påløper et administrasjonsgebyr ved aksept av tilbudet, nærmere omtalt under punkt 13.9 nedenfor.

e. Avtale om kjøp av større eierandel

Oslobolig skal ta stilling til om kjøp av større eierandel godkjennes uten ugrunnet opphold etter at Oslobolig har mottatt melding som nevnt i punkt 13.1. Hvis Kjøpsforespørselen godkjennes, skal Oslobolig sende utfylt avtale om kjøp av større eierandel, samt nytt pantedokument jf. OsloBolig-avtalen punkt 11 A, for signering av Oslobolig og den Fysiske deleieren.

Der kjøpet gjelder deler av Osloboligs eierandel i Boligen, betegnes avtalen som en «Endringsavtale», og avtalen vil inngå som et bilag til OsloBolig-avtalen.

Der kjøpet omfatter hele Osloboligs resterende eierandel i Boligen, betegnes avtalen som en «Avtale om fullstendig kjøp av bolig». Ved signering av Avtale om fullstendig kjøp av bolig, vil OsloBolig-avtalen med bilag gå til opphør.

Oslobolig kan nekte godkjenning om det foreligger saklig grunn for dette, eksempelvis hvis finansieringsbevis ikke foreligger eller dette ikke finnes tilfredsstillende. Oslobolig skal begrunne avslag.

Avtale om kjøp av eierandel anses inngått straks den er signert av den Fysiske deleieren og Oslobolig.

f. Beregning av kjøpesum ved kjøp av eierandel - før overtakelse av Boligen

Ved kjøp av større eierandel i Boligen før overtakelse, skal kjøpesum for eierandelen være en andel av Ordinær Kjøpesum for hele Boligen (10/10), jf. Kjøpsavtalen punkt 5.1, som tilsvarer den eierandelen som ønskes kjøpt.

I tillegg til kjøpesum for den økte eierandelen skal den Fysiske deleieren betale en forholdsmessig større andel av enkelte gebyrer og kostnader forbundet med boligkjøpet, i henhold til Kjøpsavtalen punkt 5.2, samt et administrasjonsgebyr til Oslobolig i henhold til Vilklårene punkt 13.9.

g. Beregning av kjøpesum ved kjøp av eierandel - etter overtakelse av Boligen

Kjøpesummen den Fysiske deleieren skal betale ved kjøp av større eierandel beregnes på grunnlag av Ordinær Kjøpesum for hele Boligen (10/10), jf. Kjøpsavtalen punkt 5.1 justert med en eventuell økning i Bruktboligprisstatistikken jf. punkt 13.8 nedenfor. Dersom prisindeksen har gått ned, justeres ikke Ordinær Kjøpesum.

Dersom det er gjort en nyanskaffelse i Boligen finansiert ved låneopptak i Borettslaget (fellesgjeld), skal verdiøkningen legges til i beregningsgrunnlaget for Kjøpesummen. Dette gjøres ved at et beløp tilsvarende Boligens andel av lånet benyttet til å finansiere nyanskaffelsen legges til Ordinær kjøpesum.

Siden andelens fellesgjeld skal overtas, skal andel fellesgjeld for hele Boligen (10/10) på overtakelsestidspunktet komme til fradrag fra Ordinær kjøpesum justert med eventuell økning i prisindeks.

Den endelige Kjøpesummen vil deretter fastsettes på bakgrunn av størrelsen på den eierandelen som den Fysiske deleieren krever å kjøpe.

Kjøpesummen beregnes dermed ut fra følgende formel:

Ordinær kjøpesum for hele Boligen (10/10) justert med eventuell økning i prisindeks

+ Fellesfinansierte nyanskaffelser for hele Boligen (10/10)

- Andel fellesgjeld for hele Boligen (10/10) på det tidspunkt Kunden skal overta eierandelen)

x Eierandel av Boligen som kreves kjøpt

= Kjøpesum

Kunden gjøres særlig oppmerksom på at:

- Verdiøkning som skyldes Kundens egne tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for Kjøpesummen.
- Selv om det har vært prisfall i boligmarkedet og prisindeksen har falt, har ikke Kunden rett til å kjøpe en eierandel av Boligen til en Kjøpesum basert på en lavere boligverdi enn Ordinær kjøpesum.

For fullstendig kjøp av Osloboligs eierandel gjelder i tillegg punkt 13.13 og 13.14 i Vilklårene.

h. Nærmere om indeksregulering

Ved beregning av Kjøpesummen iht. punkt 13.7 anvendes den sist publiserte månedsindeksen som foreligger henholdsvis pr. overtakelse av Boligen og pr. dato Kjøpsforespørselen er mottatt av Oslobolig. Bruktboligprisstatistikken er nærmere definert i OsloBolig-avtalen punkt 6.

Indeksreguleringen skal bare gjøres ved en eventuell økning i prisindeksen mellom dato for overtakelse av Boligen og den dato Kjøpsforespørselen er mottatt av Oslobolig.

i. Omkostninger og administrasjonsgebyr

I tillegg til Kjøpesummen skal den Fysiske deleieren betale:

- Gebyr for tinglysing av eierandel og den Fysiske deleierens egne pantedokument
- Administrasjonsgebyr som utgjør enten:
 - 4 x rettsgebyret (R) ved kjøp av eierandel før overtakelse av Boligen (Administrasjonsgebyret pr. 1.1.2022 utgjør kr 4 892,-).
 - 6 x rettsgebyret (R) ved kjøp av eierandel etter overtakelse av Boligen (Administrasjonsgebyret pr. 1.1.2022 utgjør kr 7 338,-).

Administrasjonsgebyret påløper ved den Fysiske deleierens aksept av Osloboligs tilbud om kjøp av større eierandel. Gebyret belastes fullt ut selv om kjøp av større eierandel ikke gjennomføres.

j. Oppgjør og forfallstidspunkt

Kjøpesummen, omkostninger og administrasjonsgebyr forfaller til betaling innen overtakelse, med mindre annen frist følger av tilbud om kjøp av større eierandel.

Oppgjør gjennomføres av Megleroppgjør AS eller et annet foretak som har rett til å drive slik virksomhet («**Oppgjørsmegler**») og som er utpekt av Oslobolig. Ved gjennomføring av oppgjør har Oppgjørsmegler rett til å innhente pantefrafall og tinglyse sikringsdokument i Osloboligs eierandel som er nødvendig for å kunne foreta oppjøret.

Eierandelen i Boligen som skal kjøpes av den Fysiske deleieren, forutsettes å være uten andre pengeheftelser enn pantedokumentet til fordel for Oslobolig, jf. OsloBolig-avtalen, og heftelser som den Fysiske deleieren eventuelt lar påhefte ved overtakelse. Er eierandelen beheftet, kan Oppgjørsmegler i forbindelse med oppgjør og overtakelse benytte Kjøpesummen til å innfri og slette heftelsene i eierandelen.

Oslobolig dekker Oppgjørsmeglernes vederlag, ev. eierskiftegebyr samt tinglysingsgebyr for sikringsobligasjon og for tinglysing av pantedokument til sikkerhet for Osloboligs krav på leie mm.

Overtakelse, tinglysing av eierandelen i Boligen samt utbetaling av Kjøpesummen til Oslobolig gjennomføres ikke før vilkårene i henhold til Endringsavtalen eller Avtale om fullstendig kjøp av bolig er oppfylt. Dette innebærer blant annet at innbetaling av Kjøpesummen til Oslobolig og øvrige beløp som den Fysiske deleieren skal dekke, må være utført før overtakelse og tinglysning kan gjennomføres.

k. Overtakelse av eierandel - etter overtakelse av Boligen

Overtakelse av eierandelen gjennomføres uten overtakelsesforretning, når signering og oppgjørsforpliktelsene i henhold til punkt 13.10 er oppfylt. Endringene i vederlag til Oslobolig og andel felleskostnader skal gjennomføres fra overtakelsestidspunktet.

l. Overtakelse av eierandel - bolig under oppføring

Overtakelse av eierandelen gjennomføres ved overtakelse av Boligen i henhold til vilkårene i Kjøpsavtalen og med de endringer i kjøpsvilkårene som følger av Endringsavtalen.

m. Kjøp av hele Osloboligs eierandel - etter overtakelse av Boligen

Dersom kjøpet omfatter hele Osloboligs eierandel, i en bolig som er overtatt av Kunden, vil partenes signering av «Avtale om fullstendig kjøp av bolig» medføre at OsloBolig-avtalen går til opphør når fullstendig oppgjør er gjennomført.

n. Kjøp av hele Osloboligs eierandel - bolig under oppføring

Dersom kjøpet omfatter hele Osloboligs eierandel, i en bolig som ikke er overtatt av Kunden, vil partenes signering av «Avtale om fullstendig kjøp av bolig» medføre at OsloBolig-avtalen går til opphør når fullstendig oppgjør er gjennomført. Kjøpsavtalen vil likevel gjelde sammen med «Avtale om fullstendig Kjøp av bolig» og regulere rettighetene og forpliktelsene til partene, med unntak av de reguleringene som særskilt regulerer seg til ordningen med Boligspleis.

Kjøpesummen for Boligen skal være tilsvarende Ordinær Kjøpesum for hele Boligen, jf. Kjøpsavtalen punkt [...] .

Kunden skal i tillegg betale et administrasjonsgebyr til Oslobolig på 4 x rettsgebyret (R) (Administrasjonsgebyret pr. 1.1.2022 utgjør kr 4 892,-).

14. Oppløsning av sameiet gjennom salg av Boligen

Dette punktet regulerer Partenes og tredjeparters adgang til å løse opp sameiet gjennom salg av Boligen. Fysiske deleieres rett til å løse opp sameiet reguleres i punkt 14.1. Osloboligs rett til å løse opp sameiet reguleres i punkt 14.2. Tredjeparters rett til å løse opp sameiet reguleres i punkt 14.4.

a. Fysiske deleieres rett til å løse opp sameiet

Fysiske deleiere har rett til å løse opp sameiet gjennom salg av Boligen. Oppløsning skal varsles skriftlig med seks (6) måneders frist til øvrige Parter.

Ved varsel om oppløsning av sameiet, skal Boligen etter utløp av varslingsfristen legges i sin helhet ut for salg.

Dersom en Part ikke medvirker til at salget kan gjennomføres uten ugrunnet opphold eller ikke aksepterer et bud på Boligen som de øvrige Partene ønsker å akseptere, kan øvrige Parter kreve gjennomført tvangssalg av hele Boligen i henhold til reglene i lov om sameie av 18. juni 1965 § 15 annet ledd som da skal gjelde for tvangssalget.

I tiden før fraflytting plikter Kunden å yte nødvendig medvirkning til at salg kan gjennomføres på normal måte og herunder i rimelig utstrekning gi interesserte anledning til å se Boligen.

b. Osloboligs rett til å løse opp sameiet

Oslobolig kan ikke kreve oppløsning av sameiet før etter ti - 10 - år regnet fra Kundens overtakelse av Boligen. Oslobolig kan likevel kreve oppløsning av sameiet tidligere enn dette dersom det foreligger mislighold fra Kundens side, se nærmere omtale nedenfor.

Etter ti år har Oslobolig rett til å løse opp sameiet, med seks (6) måneders varsel til øvrige Parter, uten at Kunden har misligholdt sine forpliktelser. Salg av Boligen skal i så fall gjennomføres på samme måte som ved krav fra Kunden om oppløsning av sameiet, jf. punkt 14.1.

Ved mislighold fra Kunden har OsloBolog rett til å kreve tvangssalg av Boligen, selv om det er gått mindre enn ti år fra Kundens overtakelse av Boligen. Dette gjelder:

- Ved mislighold av Kundens betalingsforpliktelser etter OsloBolog-avtalen med bilag, slik som plikten til å betale andel av borettslagets felleskostnader, eventuelle forsinkelsesrenter med mer, og
- Ved vesentlig mislighold av Kundens øvrige forpliktelser etter OsloBolog-avtalen med bilag, slik som ved mislighold av forpliktelser overfor Borettslaget, ved brudd på vilkårene for å overdra eierandel til ny fysisk deleier osv.

Ved oppløsning av sameiet som følge av mislighold fra Kunden, skal Boligen selges gjennom bistand fra namsmyndighetene (tvangssalg) etter reglene i tvangsfullbyrdsloven. Tvangssalg kan i så fall kreves med grunnlag i pantedokumentet til sikkerhet for OsloBologs krav mot Kunden, jf. OsloBolog-avtalen punkt 11 A, eller med grunnlag i sameieloven § 15 annet ledd om oppløsning av sameiet.

OsloBolog forbeholder seg retten til å kreve erstatning for kostnader som pådras som følge av mislighold fra Kunden.

c. Gjennomføring av salg i markedet

OsloBolog vil foreslå fremgangsmåte for salget, herunder valg av eiendomsmegler m.m. Om Kunden ikke godtar OsloBologs forslag, må partene i fellesskap komme til enighet om hvilken eiendomsmegler som skal gjennomføre salget på vegne av sameierne. Salgssum og omkostninger (dvs. til eiendomsmegler, markedsføring m.m.) ved salget av Boligen fordeles mellom OsloBolog og de Fysiske deleierne i henhold til deres respektive eierandel i Boligen.

OsloBolog vil innhente tilstandsrapport etter avhendingslovens system. Kunden plikter å medvirke til at tilstandsrapport utformes, blant annet ved å sikre takstmann tilgang til Boligen og gi en uttømmende opplisting over forhold ved Boligen som fremtidig kjøper kan påberope seg som mangel etter avhendingslovens system.

d. Tredjeparters rett til å løse opp sameiet

Ved mislighold fra Kunden overfor andre panthavere med sikkerhet i Kundens eierandel i Boligen, kan disse begjære tvangssalg av Boligen til dekning for sine krav. I slike tilfeller skal OsloBolog medvirke til tvangssalg av hele Boligen.

Tvangssalg av Boligen vil innebære at sameiet oppløses, og at OsloBolog-avtalen faller bort.

15. Endring av OsloBolog-avtalen og de generelle vilkårene

Endringer av OsloBolog-avtalen og Vilårene krever tilslutning fra samtlige sameiere samt samtykke fra eventuelle panthavere. Endringer skal være skriftlige for å kunne gjøres gjeldende.

16. Tolkning og utfylling av OsloBolog-avtalen - borettslagsloven og sameieloven

Vilkårene er ment å regulere uttømmende de rettigheter og plikter som følger av OsloBolog-avtalen. Rettigheter og plikter skal utøves uten å bryte med ufravikelige lovbestemmelser i bl.a. lov om borettslag eller OsloBolog-avtalen med bilag. I tilfelle det oppstår behov for å tolke og utfylle Vilårene, skal dette så langt mulig gjøres gjennom bestemmelsene i OsloBolog-avtalen med bilag. Sameigelovas bestemmelser skal kun unntaksvis kunne tillegges vekt ved tolking og utfylling av

Vilkårene, og da primært i tilfeller hvor en tolkning eller utfylling gjennom bruk av OsloBolig-avtalen med bilag ikke gir en løsning.

17. Tvister

Partenes rettigheter og plikter etter OsloBolig-avtalen bestemmes i sin helhet av norsk rett.

Dersom det oppstår uenighet mellom Partene om tolkning eller rettsvirkninger av OsloBolig-avtalen, kan hver av Partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler. Søksmål kan anlegges i den rettskrets hvor eiendommen ligger

Oms.nr.

Oppdr.nr. xxx-xx-xxxx

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING Vollebekk Stasjon

Leilighetsnr:

Mellom

OsloBolig AS, org.nr 928 054 403

heretter kalt selger, og

Navn:

Født:

Adresse:

E-post:

Tlf.

Navn:

Født:

Adresse:

E-post:

Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING

OsloBoligs boligkjøpsmodell

Denne kjøpsavtalen ("Kjøpsavtalen") er inngått mellom partene gjennom OsloBoligs boligkjøpsmodell. Kjøpsavtalen regulerer, sammen med Avtale om kjøp av eierandel i bolig gjennom OsloBoligs ordning ("OsloBolig-avtalen"), kjøpet av ideell andel i bolig under oppføring.

Generelle vilkår for OsloBolig sin ordning ("Vilkårene") regulerer sameieforholdet mellom Selger og Kjøper, samt partenes rettigheter og plikter knyttet til OsloBoligs bruksoverlating av sin andel i Boligen til Kjøper. Generelle vilkår er vedlegg til OsloBolig-avtalen.

Selgers representant - partene

Selger har inngått avtale med Vollebekk Stasjon Utbyggingsselskap AS ("Utbygger"), om kjøp av borettslagsandeler i Borettslaget Vollebekk Stasjon 1 og 2 ("Borettslaget"). Selgers avtale med Utbygger utgjør Selgers grunnlag for å oppfylle forpliktelsene i henhold til

Kjøpsavtalen. Utbygger har i henhold til avtale med Selger påtatt seg å representere Selger ved oppfyllelse av Kjøpsavtalen.

Enhver henvendelse til Selger knyttet til boligen skal derfor adresseres til Utbygger. Det gjelder alle henvendelser knyttet til oppgjør, tilvalg og endringer. Tilsvarende vil alle meldinger fra Selger til Kjøper vedrørende forhold som er omhandlet i Kjøpekontrakten bli formidlet av Utbygger.

Selv om Utbygger representerer Selger som ovenfor beskrevet, skal det for ordens skyld understrekes at OsloBolig AS er fullt og helt ansvarlig overfor Kjøper for å oppfylle Selgers plikter i henhold til Kjøpsavtalen.

Alle forhold som er regulert i selve OsloBolig-avtalen og Vilåårene håndteres direkte mellom Kjøper og Selger.

Kjøpers rett til å kjøpe større eierandel er nærmere regulert i Vilåårene punkt 13.

Nærmere om OsloBolig og hva Kjøpsavtalen gjelder

Boligen kjøpes gjennom boligkjøpsmodellen «OsloBoligs ordning med Boligspleis», der kjøper velger å kjøpe en ideell andel – minimum 5/10 – av borettslagsandelen i stedet for hele borettslagsandelen. OsloBoligs ordning innebærer at Kjøper og OsloBolig eier Boligen i sameie. Vilåårene som gjelder for OsloBoligs ordning fremgår i nærmere detalj av Avtale om kjøp av eierandel i bolig under oppføring gjennom OsloBoligs ordning med spleis på bolig (OsloBolig-avtalen) med bilag, herunder bilaget Generelle vilkår for OsloBoligs ordning med spleis på bolig. OsloBolig-avtalen med bilag skal signeres av partene samtidig med denne Kjøpskontrakt.

Kjøpsavtalen gjelder kjøp av [...] /10 av andel nr. [...] knyttet til leilighet nr. [...] i H borettslag (heretter Boligen).

En grunnleggende forutsetning for kjøp av bolig gjennom OsloBoligs boligkjøpsmodeller er at Kjøper faktisk skal bo i boligen selv. Modellene tillates derfor ikke brukt til kjøp av fritidsboliger, pendlerboliger, eller lignende. Kjøper er kjent med denne forutsetningen, og erklærer ved inngåelse av nærværende kjøpekontrakt at formålet med kjøpet av boligen er å bo i den. Kjøper er også kjent med forbudet mot videresalg av kontraktsposisjonen i punkt 18.1.

Gjennom inngåelse av OsloBoligavtalen vil Kjøper få enerett til å bruke bolig nr. [...] i borettslaget, og til å bruke fellesarealene i borettslaget til det de er tenkt eller vanlig brukt til.

Vollebekk Stasjon

Vollebekk Stasjon består av 149 leiligheter fordelt på tre bygg med totalt åtte oppganger, A til H. Vollebekk Stasjon tilbyr leiligheter fra 2- til 5-roms med BRA fra 37 m² til 104,5 m².

Byggenes etasjehøyde får en naturlig nedtrapping som følger terrenget, fra 6 etasjer i nord til 3 etasjer mot sør. Alle leilighetene får private uteplasser i form av markterrasser, balkonger

eller takterrasser. Felles underjordisk bod- og parkeringsanlegg og inn- og utvendige fellesarealer.

På Vollebekk Stasjon vil det bli etablert flere fellesrom med ulik funksjon for beboerne. I første etasje i oppgang D, skal det etableres et fellesrom på cirka 80 m². Rommet skal bl.a. kunne benyttes til sosiale sammenkomster, selskaper, bursdager eller tilsvarende. Det er også planlagt et aktivitetsrom i underetasjen i samme oppgang, med tilrettelagte aktiviteter for barn og unge.

Vollebekk Stasjon selges i flere salgstrinn, men planlegges oppført som ett byggetrinn.

Byggene skal oppføres på gnr. 88 og bnr. 274 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Samlet tomteareal er cirka 9 388 m².

Leilighetene er planlagt etablert som to selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Vollebekk Stasjon 1 (oppgang A - C, D, 1. og 6. etasje i oppgang E, 1. etasje i oppgang F, oppgang G og oppgang H) er planlagt etablert med 125 andeler.

Borettslaget Vollebekk Stasjon 2 (2. - 5. etasje i oppgang E og 2. til 5. etasje i oppgang F) er planlagt etablert med 24 andeler.

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan innfri boligens andel av fellesgjeld ved overtakelse. Kjøpere av andeler som ønsker å innfri fellesgjeld ved overtakelse, plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld samtidig med signering av denne kjøpekontrakten (IN-avtale).

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper[...]10 av sin borettslagsandel i Borettslaget Vollebekk Stasjon med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., én bod i [leiligheten] [bodanlegget], samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av [.....] parkeringsplass[er] og kjøp av [....] lastesykkelplass[er] i felles garasjeanlegg.]

Andelens pålydende skal være kr 5 000,-

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Gjennom OsloBoligs boligkjøpsmodell betaler Kjøper [...] /10 av ordinær kjøpesum for Boligen i henhold til Prislister, jf. vedlegg [...]. Kjøpesummen forbruker betaler etter OsloBolig-avtalen betegnes heretter som Kjøpesum. Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering

Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital") og eventuell kjøp av parkeringsplass(er) (heretter "Kjøpesummen"). I tillegg til Kjøpesummen kommer [...] /10 av andel fellesgjeld. Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Fellesgjeld er omhandlet i punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader)

Kjøpesummen utgjør:

Egenkapital	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr
Eventuell lastesykkelplass(er)	kr
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr [...], jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

Kjøpesummen er fast (dvs. at Kjøpesummen ikke skal indeksreguleres pga. lønns- og prisstigning frem til overtakelse).

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.3, skal være innbetalt på meglers klientkonto senest 7 dager innen overtakelse.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at en [...] /10 av andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Dersom Kjøper kjøper større eierandel i Boligen, vil felleskostnadene bli justert forholdsmessig etter partens eierandel i Boligen etter kjøpet.

[Andel fellesgjeld ifølge Borettslagets finansieringsplan utgjør kr xx,- som er et større beløp enn andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum. Grunnen til det er at Kjøper ifølge punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader) i denne kontrakt, plikter å benytte kr [...]] av

egenkapitalen som inngår i samlet kjøpesum, til å nedbetale en [...] / 10 av andel fellesgjeld. Det er følgelig en [...] / 10 av andel fellesgjeld etter at denne nedbetalingen er gjennomført som inngår i samlet kjøpesum. Ved innfrielse av fellesgjeld før overtakelse må fellesgjelden innfris i sin helhet. Andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum utgjør kr 0 etter at denne nedbetalingen er gjennomført.

For leiligheter med pliktig nedbetaling av fellesgjeld, gjelder ikke kravet til full innfrielse av fellesgjelden, men kun krav til innfrielse av den andel som overstiger 50% egenkapital.

3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en [...] / 10 av andel fellesgjeld på kr [.....]. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.

[Før overtakelse og etter nærmere avtale, på vilkår fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, plikter Kjøper å medvirke til at kr [.....] ,- av Kjøpesummen (av innbetalt egenkapital) benyttes til nedbetaling av en [...] / 10 av andel fellesgjeld som Kjøper overtar.

Nærmere regulering av fellesgjeld mellom OsloBolit og Kjøper finnes i Vilåårene

3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545,-
Eventuelt gebyr for tinglysing av pant/heftelse	kr	545,-
Andelskapital	kr	5 000,-
Etableringsgebyr Borettslagene, Sameie	kr	12 500,-
Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi	kr	
Til sammen	kr	

Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av tomt til Borettslagene. Ved overskjøting beregnes det dokumentavgift med 2,5 % av tomtens salgsverdi og ikke markedsverdi av leiligheten. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 465 per kvm BRA-i. Omkostninger inklusive dokumentavgift for den enkelte leilighet fremkommer av finansieringsplanen.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av boret med kr 545.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering av Borettslaget, stiftelse av sameiene og administrasjonskostnader til forretningsfører.

Det tas forbehold om endringer i omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil på vegne av Borettslaget kreve inn oppstartskapital tilsvarende to måneders felleskostnader.

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Eiendommen er formidlet gjennom Røisland & Co Eiendomsmegling, heretter kalt Megler og oppgjørsansvarlig:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

heretter kalt oppgjør. Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Partene gir Røisland & Co Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 8101 23 68445 og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailles til oppgjor@roislandco.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kontantbeløp ved garantistillelse	kr 100 000
Rest kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen	kr

Egenkapitalen fra kjøper ink. eventuell kjøp av parkeringsplass(er) skal settes på klientkonto i meglers bank. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller kjøper.

Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545* per obligasjon i tinglysingsgebyr.

Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinkes overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger, inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført

- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11
- Borettslaget har hjemmel til eiendommen

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved avbestilling etter at Selger har vedtatt byggestart, kan Selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. buofl. § 53. Størrelsen på et eventuelt tap vil bli fastslått først når andelen er solgt på nytt (dekningssalg). Dersom andelen må selges til en lavere kjøpesum, vil differansen bli krevd erstattet.

Ved dekningssalg kan andelen bli solgt til ordinære kjøpsvilkår, eller på Deleie-vilkår med en eierandel som enten er lavere, lik eller større enn eierandelen som gjelder for Kjøpsavtalen.

Ved beregningen av Selgers økonomiske tap inngår flere tapsposter, herunder:

1. Redusert kjøpesum for boligen, beregnet forholdsmessig for den eierandel som Kjøpekontrakten gjelder.

Følgende eksempel, som gjelder et tenkt tilfelle, viser prinsippene for hvordan dette tapet skal beregnes:

Utgangspunktet ved signering av kjøpekontrakt:

Ordinær kjøpesum for 10/10 av boligen:

NOK [...],-

Kjøpesum Deleie 5/10 av boligen:

NOK [...],-

Ved dekningssalget velger en ny kjøper en eierandel på 8/10. Selger oppnår en kjøpesum på kr [...],- for eierandelen, noe som tilsvarer en kjøpesum for 10/10 av boligen på kr [...],-.

Kjøpesummen for hele boligen er dermed redusert med kr [...]. Av dette tapet skal Kjøper dekke 5/10 som utgjør kr [...],-.

2. Bortfall av betaling i henhold til de betalingsforpliktelser som bortfalt gjennom avbestillingen, begrenset til perioden fram til dekningssalg er gjennomført og en ny kjøper har overtatt Boligen (Perioden):
 - vederlag for at Oslobolig avstår fra å bruke Boligen,
 - dekning av andel felleskostnader til borettslaget
 - betaling for andre forpliktelser med utspring i Oslobolig-avtalen, som for eksempel, men ikke begrenset til, betaling for Boligens energiforbruk, forbruk av vann osv.
3. Omkostninger knyttet til dekningssalget, herunder meglerhonorar, kostnader til markedsføring gebyrer bl.a. for avklaring av forkjøpsrett osv.
4. Finanskostnader (renter mm) i Perioden dersom Oslobolig som følge av Kjøpers avbestilling må finansiere kjøp av den avbestilte andelen av boligen.

For tapspostene 2-4 kreves dekket Selgers tap i sin helhet. Det er selgers samlede netto tap som kan kreves dekket.

4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETNING AV PENGEHEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 10.11.2025 og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Vollebekk Stasjon, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/real sameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Vollebekk Stasjon, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for utbyggingsområdet med Oslo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at pantaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

Så lenge Selger er registrert i Grunnboka med en eierandel i Boligen, skal det i Kjøpers eierandel i Boligen være tinglyst:

- et pantedokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, herunder Generelle vilkår for OsloBoligs ordning med spleis på bolig. Dette pantedokumentet slettes når Kjøper har kjøpt hele Selgers eierandel, eller hele

boligen er solgt ved tvangssalg eller frivillig salg etter avtale mellom Kjøper og Selger. Pantdokumentet skal ha beste prioritet, men Selger viker prioritet til fordel for pantdokument til sikkerhet for Kjøpers finansiering av kjøp av eierandelen i Boligen.

- et dokument med tinglysingssperre som hindrer tinglysing av frivillige rettsstiftelser i Kjøpers eierandel i Boligen uten Selgers samtykke. Av erklæringen, som tinglyses på beste prioritet, vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OsloBolig. OsloBolig plikter å samtykke til eierskifter som gjennomføres til noen i persongruppen omhandlet i lov om borettslag § 4-12 første ledd samt tinglysing av pantdokument som ikke er i strid med OsloBolig-avtalen. Dokumentet vil også inneholde bestemmelse om forkjøpsrett for OsloBolig til Kjøpers eierandel.

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT

Rammetillatelse er mottatt for prosjektet og bygging pågår. Oppstart grunnarbeider ble igangsatt 4. kvartal 2024. Byggetiden er forventet å være cirka 24 til 30 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

Selgers forbehold er bortfalt og det er varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene.

Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene i oppgang A, B, C og H er 01.04.2027. Forventet periode for overtakelse er **01.11. 2026 – 01.04.2027**.

Varslet dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato for leilighetene i oppgang D, E, F og G er 15.02.2027. Forventet periode for overtakelse er **15.09.2026 - 15.02.2027**.

Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen.

Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5.

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befarings av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringsen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med at felles utomhus- og infrastrukturarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstilling av arealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringsen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar befarings og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslagene/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale tilbakeholdt beløp for ferdigattest når denne foreligger.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varslings uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSE

9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

Tilvalsfristen er per 18.11.25 utløpt for Vollebekk Stasjon, og det er derfor ikke lenger mulighet til å gjøre tilvalg eller endringer på leilighetene. Ledige leiligheter leveres med

standardkonsept. Selger har gjort noen endringer og oppgraderinger for enkelte leiligheter. Se kvalitetsbeskrivelsen og romskjemaet for utfyllende informasjon.

9.3 MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selgers forbehold angående rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte enheter og tilfredsstillende kontrakt med entreprenør er hevet og Selger har vedtatt byggestart.

Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Det gjøres særskilt oppmerksom på forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen omtalt i reguleringsplanens § 13:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen skal gangforbindelsen over gnr./bnr. 88/388 og 88/315, mellom Kjøreveg 1 innenfor planområdet og gangbru over t-banen, være opparbeidet med ny belysning slik som vist på vedlagt illustrasjon (Illustrasjon som viser utbedring av den eksisterende gangveien på gnr./bnr. 88/388 og 88/315, datert 24.03.2023).»

Selger besørger og bekoster opparbeidelse før overtakelse. Forpliktelsene knyttet til drift og vedlikehold av gangforbindelsen kan helt eller delvis tilfalle Borettslagene. Borettslagene overtar eventuelt ansvaret og kostnadene knyttet til drift og vedlikehold fra og med overtakelse. Det er per nå ikke mulig å gi et sikkert kostnadsestimat for dette, men selger antar at det vil utgjøre ca. kr 20 000 per år. Det tas derfor forbehold om disse forpliktelsene og at faktisk kostnad kan bli høyere. Selger vil eventuelt påse at det er inngått en drifts- og vedlikeholdsavtale før overtakelse. Dette for å lette arbeidet for styrene i Borettslagene. Illustrasjon av gangforbindelsen finnes i reguleringsbestemmelsene, som er vedlegg til salgsprospektet.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglars samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 25 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Vollebekk Stasjon.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. VIDERESALG

Selger tillater ikke at denne kjøpekontrakt videreselges før det er gjennomført overtakelse av Boligen. Dersom Kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet, er det derfor bestemmelsene om avbestilling som kommer til anvendelse. For senere salg gjelder bestemmelsene i Vilklårene.

13.3 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslagene/Sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene/ leilighetene er ferdigstilt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for sameiet/Borettslagene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene/Sameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering / ferdigstillelse/overskjøting. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for Borettslagene.

14. ANNET

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

Dersom to eller flere personer utgjør Kjøper gir disse personene gjensidig fullmakt seg imellom til å forplikte hverandre i alle forhold knyttet til kontraktsforholdet i perioden frem til overtakelsesforretningen.

15. TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler

kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper

Bilag 2: Utskrift av grunnboken datert 10.11.2025

Bilag 3: Kart- og reguleringsbestemmelser

Bilag 4: Situasjonsplan

Bilag 5: Utkast til vedtekter for Borettslagene

Bilag 6: Foreløpig budsjett for Borettslagene

Bilag 7: Kontraktstegning datert....

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

[Sted], den [...]

For Selger

For OsloBolig AS

Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

For Kjøper
