

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 Hedmarksgata borettslag under stiftelse på gnr. 232 bnr. 165 og 166 i Oslo kommune («Borettslaget»)		
Adresse Hedmarksgata 13-15	Postnummer 0566	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 Vilkårene 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 6, 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 18. Etter overtakelse gjelder Vilkårene punkt 11.3.

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

11. Pantessikkerhet 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 (Vilkårene). 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 erklæring med tinglysingssperre som hindrer tinglysing av frivillige rettsstiftelser i Kundens eierandel i Boligen uten OsloBoligs 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 pantedokument som ikke er i strid med OsloBolig-avtalen. Erklæringen vil også inneholde bestemmelse om forkjøpsrett på beste prioritet for OsloBolig til Kundens eierandel.

Pantedokumentet og erklæringen 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 går 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 spleis.
- ✓ 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. Vilrårene 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 Vilrårene.

«**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 vilrårene 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 Vilrårene 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 Vilrårene.

«**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 strømabonnement, 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 sameielloven § 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.

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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 tinglysning 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.

11.4 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 deleierens rett til å pantsette sin eierandel på prioritet etter OsloBoligs pantedokument.

11.5 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.

Inntil fire måneder før overtakelse kan en Fysisk deleier også velge å gå bort fra OsloBoligs boligkjøpsmodellfor og inngå avtale om fullstendig kjøp.

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. Kjøp av hele boligen før Overtakelse er regulert i punkt 13.14.

13.1 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.

Gjelder forespørselen kjøp av eierandeler i bolig under oppføring, må den være mottatt av OsloBolig senest fire måneder før overtakelse av Boligen.

Kjøpsforespørsel skal sendes til OsloBolig på følgende epostadresse: post@oslobolig.no.

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.

13.2 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.

13.3 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 vederlag 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, 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.

13.4 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 post@oslobolig.no.

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

13.5 Avtale om kjøp av større eierandel

OsloBolig skal minimum en gang pr. år 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.

13.6 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 6, 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 6, samt et administrasjonsgebyr til OsloBolig i henhold til Vilkårene punkt 13.9.

13.7 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 6 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.

13.8 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.

13.9 Omkostninger og administrasjonsgebyr

I tillegg til Kjøpesummen skal den Fysiske deleieren betale:

- Gebyr for tinglysning 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. 1.1.2025 utgjør kr 5 256,-).
 - 6 x rettsgebyret (R) ved kjøp av eierandel etter overtakelse av Boligen (Administrasjonsgebyret pr. 1.1.2025 utgjør kr 7 844,-).

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.

13.10 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 oppgjøret.

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 Oppgjørsmeglens 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 vilklårene 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.

13.11 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.

13.12 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.

13.13 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.

13.14 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 6.

Kunden skal i tillegg betale et administrasjonsgebyr til OsloBolig på 4 x rettsgebyret (R) (Administrasjonsgebyret pr. 1.1.2025 utgjør kr 5 256,-).

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.

14.1 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.

14.2 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 OsloBolig 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 OsloBolig-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 OsloBolig-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 tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangssalg kan i så fall kreves med grunnlag i pantdokumentet til sikkerhet for OsloBoligs krav mot Kunden, jf. OsloBolig-avtalen punkt 11 A, eller med grunnlag i sameieloven § 15 annet ledd om oppløsning av sameiet.

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

14.3 Gjennomføring av salg i markedet

OsloBolig vil foreslå fremgangsmåte for salget, herunder valg av eiendomsmegler m.m. Om Kunden ikke godtar OsloBoligs 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 OsloBolig og de Fysiske deleierne i henhold til deres respektive eierandel i Boligen.

OsloBolig 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.

14.4 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 OsloBolig medvirke til tvangssalg av hele Boligen.

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

15. Endring av OsloBolig-avtalen og de generelle vilkårene

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

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

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

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Andelsleilighet Inr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

OsloBolig AS

Org nr: 928 054 403

som i det følgende benevnes "**Selger**"

Fnr: **xxxx**

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

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 OsloBoligs ordning (Vedlegg 2 til OsloBolig-avtalen) (**Vilkårene**) regulerer sameieforholdet mellom Selger og Kjøper og partenes rettigheter og plikter knyttet til OsloBoligs bruksoverlating av sin andel i Boligen til Kjøper.

Selgers representant - partene

OsloBolig AS (**Selger**) har inngått avtale med Hedmarksgata Holding AS (**Utbygger**), om kjøp av borettslagsandeler i Hedermarksgata borettslag (**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 skal derfor være adressert Utbygger, jf. adressen som er utfylt foran. Det gjelder alle henvendelser, enten det gjelder 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 Vilkårene (Vedlegg 2 til OsloBolig-avtalen) håndteres direkte mellom Kjøper og Selger.

Kjøpers rett til å kjøpe større eierandel og til å gå bort fra OsloBoligs boligkjøpsmodell for å kjøpe hele Boligen til ordinære kjøpsvilkår, er nærmere regulert i Vilkårene 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. Vilkårene 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 Hedmarksgata 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.

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Kampenhagen ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.
- 1.2 Hedmarksgata Holding AS står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Hedmarksgata 13 - 15, som i dag utgjør gnr. 232 bnr. 165 og bnr. 166 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Andelsnummer til hver bolig tildeles senere.
- 1.3 Hedmarksgata Holding AS har planlagt ca. 100 boligenheter fordelt på seks etasjer. I tillegg vil Prosjektet bestå av to næringslokaler i 1 etg. samt parkering og boder i kjeller. Hedmarksgata Holding AS, eller et selskap utpekt av Hedmarksgata Holding AS vil tegne alle andelene i borettslag med navn Hedmarksgata BRL ("**borettslaget**").

Selger tar forbehold om endelig organisering av Prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget.
- 1.4 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 232 bnr. 165 er Hedmarksgata BRL, [org.nr.](#) 923 067 388. Eiendom gnr. 232 bnr. 166 er i dag seksjonert, hvor Hedmarksgata BRL, [org.nr.](#) 923 067 388, eier samtlige seksjoner.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr, med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("**Andelen**"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets sokkeletasje eller kjeller.

Andelens pålydende skal være kr. [5000],-.
- 2.2 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av kjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, eller seksjonert ut og

garasjeplasser sikret ved tinglysning av ideell andel, eller anleggseiendom. Utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.

- 2.3 Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 18 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokken, samt én utvendig parkeringsplass.
- 2.4 I den grad det er nødvendig for gjennomføring og organisering av Prosjektet, er Kjøper forpliktet til å medvirke, herunder, men ikke begrenset til, ved signatur og vedtak i borettslagets besluttede organer.
- 2.5 Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet.
- 2.6 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "**Boligen**".

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt megler. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
 - 4.1.1 Leveransebeskrivelse, datert 20.12.2024
 - 4.1.2 Plan over den aktuelle leilighet (eget vedlegg) datert 04.09.20, sist oppdatert 03.12.2024
 - 4.1.3 Etasjeplan, datert 10.11.2024
 - 4.1.4 Fasadetegninger og snitt datert 11.10.2024
 - 4.1.5 Salgsoppgave, datert 18.12.2024
 - 4.1.6 Utkast vedtekter for borettslaget, garasjesameiet og eierseksjonssameiet.
 - 4.1.7 Foreløpig utomhusplan gårdsrom datert 06.06.24 og takplan datert 17.06.2020
 - 4.1.8 Tinglyste servitutter
 - 4.1.9 Foreløpig driftsbudsjett med estimerte felleskostnader fra forretningsfører datert 18.12.2024
 - 4.1.10 Bekreftelse på kjøp av biloppstillingsplass (Eget vedlegg)
- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.
- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres Kjøper spesielt oppmerksom på at salgsillustrasjoner med stor sannsynlighet vil inneholde innredning, tilvalgsløsninger og tilpasninger som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og vegetasjon som er vist på illustrasjoner samt Eiendommen for øvrig og områdene rundt.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan

fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.

- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av Prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Boligen, Eiendommen og Prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere Boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

- 5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
- 5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart S-5054, 25.9.19
- 5.1.2 Utskrift av grunnboken for gnr. 232 og bnr. 165 og bnr 166, datert 18.12.2024

Kjøper erklærer ved inngåelse av kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter. Denne avtalens punkt 4.2 gjelder tilsvarende for dokumentene nevnt i punkt 5.1, hvor dokumentene i punkt 4.1 ved motstrid har forrang foran dokumentene i punkt 5.1.

6. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 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. Avtalt kjøpesum for Boligen er kr [...] («**Kjøpesummen**»), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.
- 6.2 I tillegg til kjøpesummen overtar kjøper [...] /10 av andel fellesgjeld pålydende kr. [...],- iflg. opplysninger fra forretningsfører, jf. salgsoppgave.

Dersom Kjøper iht. Generelle vilkår for OsloBoligs ordning med spleis, jf. OsloBolig-avtalen, kjøper større eierandel i Boligen, vil felleskostnadene bli justert forholdsmessig etter partenes eierandel i Boligen etter kjøpet.

Nærmere regulering av fellesgjeld mellom OsloBolig og Kjøper finnes i Vilklårene.

I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger av Kjøper ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	Kr	545,-
Registrering av avtale om boret		545,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	Kr	545,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til borettslaget	Kr	ca. kr. 750 pr. kvm. BRA-i
Andelskapital	Kr	5 000,-
Etableringsgebyr forretningsfører	Kr	12.500,-
Sum omkostninger	Kr	

*) Andelen dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre kr. 750 pr. kvm. BRA-i, men med et makstak på kr. 35 000 per andel. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Boligen, påløper ytterligere kr 500,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

All tinglysing av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6.3 Omkostningene betales til megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

6.5 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

7.1.1 Forskuddsbeløp for Andelens leilighetstype, i henhold til salgsoppgave med oversikt over forskuddsbeløp, innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12.

7.1.2 Resterende deler av Kjøpesummen, utover punkt 7.1.1, betales uoppfordret innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stillet eller frem til overtakelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Det anbefales at oppgjør innbetales fra norsk finansinstitusjon.

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringssselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID x i Danske Bank stilet til: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto.

8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering av Boligen.

- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis Kjøpesummen iht. denne kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele Kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmeloverføringen av Andelen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

- 9.1 Hjemmeldokumentet blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. In blanco aksepteres ikke. I de tilfellene der hvor det er flere kjøpere, vil eierbrøk bli tinglyst 50/50 med mindre megler orienteres skriftlig om annen eierbrøk senest 1 mnd. før overtakelse.
- 9.2 Etter overtakelse skal Andelen hjemmeloverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmeloverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrangering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrangeringen og organisering av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmeloverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.
- 9.4 Det er avtalt at Selger i forbindelse med overtakelse av Boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert boret til Boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til Andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Boligen inklusiv fellesgjeld. Panterettsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra meglers klientkonto før Boligen er overskjøttet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

11 HEFTELSER

- 11.1 Eiendommen overtas av borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse.
- Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.
- Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 232 og bnr. 165 og bnr 166 datert 18.12.2024 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.
- 11.2 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.
- 11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på Boligen og Eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av Prosjektet, jf. pkt. 19.3. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av Prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.
- Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.
- Selgers rett til usolgte boder i borettslaget vil kunne tinglyses på Eiendommen.
- 11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen og Boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det

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

- et pantdokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, herunder Generelle vilkår for OsloBoligs ordning med spleis på bolig. Dette pantdokumentet 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.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon.

Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

- 12.2 Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere Kjøper før overtagelse. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom Selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av Kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.
- 12.3 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til Prosjektets fremdriftsplan.
- 12.4 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av kjøpesummen.
- 12.5 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.
- 12.6 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.7 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Boligen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Boligen planlegges ferdigstilt Første Halvår 2028, under forutsetning av om vedtak om igangsettningstillatelse til Prosjektet foreligger innen februar 2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstillelse, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtakelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til forlengelse dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylte.

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar på overtakelsesdato og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

- 13.2 Dersom Selger oversitter avtalt overtakelsesdato i henhold til andre avsnitt ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning

som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

14 **FORHÅNDSBEFARING**

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 **OVERTAKELSE**

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både Andelen, fellesarealer og innvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på meglers klientkonto, utleveres nøkler til Boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper i skriftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og Prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen eller Boligen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på Eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.
- 15.9 Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen og Boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr og
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 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

18.2 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og Kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

18.3 Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til NOK 100 000.

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 (dekningsalg). Dersom andelen må selges til en lavere kjøpesum, vil differansen bli krevd erstattet.

Ved dekningsalg 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:

- 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 [6]/10 av boligen: NOK [...],-

Ved dekningsalget 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 6/10 som utgjør kr [...],-.

Bortfall av betaling i henhold til de betalingsforpliktelser som bortfalt gjennom avbestillingen, begrenset til perioden fram til dekningsalg 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.
- Omkostninger knyttet til dekningsalget, herunder meglerhonorar, kostnader til markedsføring gebyrer bl.a. for avklaring av forkjøpsrett osv.
- 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.

19 FORBEHOLD

19.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

Selger er ikke bundet av kjøpekontrakten dersom ikke

- a) Minst 60% av Eiendommens salgsverdi iht. prislister er solgt.
- b) Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
- c) Selgers styre har besluttet byggestart.
- d) For Selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør for Prosjektet blir inngått

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.06.2026 har hver av partene rett til å kansellere kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper, og ingen av partene kan fremme noen krav mot hverandre for forhold omfattet av kjøpsavtalen.

Ved enighet mellom partene kan fristene forlenges. Kjøpekontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette. I tillegg tar Selger forbehold om at utomhusarealet ikke vil være ferdigstilt ved overlevering,

19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

19.3 Kjøper må akseptere at det på Eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

20.1 Eiendommen og Boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført Eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av borettslaget og for borettslagets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 BORETTSLAGET, FELLESKOSTNADER MM.

21.1 Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av Selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Hedmarksgata BRL. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

Selger tar forbehold om endelig organisering av Prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar Selger forbehold om å etablere flere

borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Hedmarksgata Holding AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Hedmarksgata Holding AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før Kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget Kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvare markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan er det planlagt etablert 2 næringslokaler. Næringslokalet vil bli seksjonert som egne seksjoner og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

- 21.1 Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av Boligen. Fellesutgiftene for borettslaget består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget, osv.
- 21.2 Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier, utenom felleskostnadene.
- 21.3 For borettslaget er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1.6. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av andelene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).
- 21.4 For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for borettslaget før overtakelse.
- 21.5 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.6 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.10 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/megler. Selgers representant skal være til stede.

23 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

- 23.3 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen og i boligportalen.

Denne kontrakt vil bli e-signert.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For
Jf. fullmakt

