

**Atale om kjøp av borettslagsandel gjennom Osloboligs ordning med spleis
(heretter «OsloBolig-avtalen»)**

1. Parter

Kunde 1		
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 Rådhusplassen 1	Postnummer 0037	Poststed Oslo
Telefonnummer 906 84 481	E-post post@oslobolig.no	

Heretter omtalt som «**Oslobolig**»,

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

2. OsloBolig-avtalens gjenstand

Andel X («Boligen») i Pilar Bjerke i borettslag under stiftelse på gnr. 85 bnr. 179 i Oslo kommune («Borettslaget»)		
Adresse Refstadveien nr. X	Postnummer 0589	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

Oslobolig tilbyr boliger for salg under ulike kjøpsmodeller. Herværende bolig under oppføring er lagt ut for salg med tilbud om inngåelse av kjøpsavtale under boligmodellen **Osloboligs boligkjøpsmodell**.

Osloboligs ordning med spleis 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	X
Kundenes samlede eierandel	X
Osloboligs eierandel	X

5. Vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig i borettslag

Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med kjøp av bolig gjennom Osloboligs ordning er regulert i Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig i borettslag («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)

Kilde:

7. Spesifisering av kostnader

7.1 Engangskostnader

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

7.2 Løpende kostnader

Månedlige felleskostnader (estimert)	X NOK
Månedlig vederlag til Oslobolig	X 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 9.2, 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 Selger 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 med spleis i borettslag. Hvis Kjøper avbestiller eller Selger gjør forbehold gjeldende etter Kjøpsavtalens bestemmelser om avbestilling og forbehold, vil dette gjelde hele Osloboligavtalen.

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 16.

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 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 med spleis i borettslag (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.

Oslo

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 og 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: Anne Helene Mortensen

Navn:

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 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 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 Vilåårene.

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 Vilåårene.

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 deleiernes 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.

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 boligkjøpsmodell for å kjøpe hele Boligen til ordinære kjøpsvilkår.

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 13.1-13.13 fastsatt nærmere regler og vilkår for kjøp av eierandel i Boligen. Overgang til ordinære kjøpsvilkår før overtakelse av Boligen 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 "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.

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 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», eller som «Ny Kontrakt» dersom det skjer fullstendig kjøp av en bolig som er under oppføring. Ved signering av Avtale om fullstendig kjøp av bolig eller Ny Kontrakt, 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 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 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 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 Vilkårene.

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 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.

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 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 Oppgjørsmeglers 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 overtagelse og tinglysning kan gjennomføres.

13.11 Overtakelse av eierandel - etter overtagelse 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 overtagelsestidspunktet.

13.12 Overtakelse av eierandel - bolig under oppføring

Overtakelse av eierandelen gjennomføres ved overtagelse 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 overtagelse 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

Kunden kan velge å gå bort fra Osloboligs boligkjøpsmodell for i stedet å inngå kjøpekontrakt for hele Boligen (10/10) til ordinære kjøpsvilkår, jf. Kjøpsavtalen punkt 17. Kunden må da signere Ny Kontrakt om kjøp av andel under oppføring som vil avløse OsloBolig-avtalen som vil gå til opphør. Forespørsel om overgang til ordinære kjøpsvilkår må være mottatt av Oslobolig senest fire måneder før overtagelse av Boligen.

Ved overgang til ordinære kjøpsvilkår skal kjøpesum for Boligen være tilsvarende Ordinær Kjøpesum for hele Boligen, jf. Kjøpsavtalen punkt 5.1.

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.

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 tvangsfullbyrdsloven. Tvangssalg kan i så fall kreves med grunnlag i pantedokumentet 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 opplysning 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 Vilklårene, skal dette så langt mulig gjøres gjennom bestemmelsene i OsloBolig-avtalen med bilag. Sameigeloas bestemmelser skal kun unntaksvis kunne tillegges vekt ved tolking og utfylling av Vilklårene, 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

Lnr.

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringsloven ("**buofl**") av 13. juni 1997 nr. 43 og annen relevant bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale om bolig under oppføring, inkludert rett til grunn, jf. buofl. § 1 første ledd bokstav b).

1. PARTENE

Mellom:	Oslo Bolig AS	Org.nr.:	928 054 403
Adresse:	Rådhusplassen 1	Tlf:	906 84 481
E-post:	post@oslobolig.no		
("Selger"), og			
Navn:		F. nr.:	
Adresse:		Tlf:	
E-post:			
("Kjøper")			

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

2. BORETTSLAGET. RETT OG PLIKT TIL Å OVERTA ANDEL. SELGERS REPRESENTANT

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 Refstadveien 102 AS (**Utbygger**), org.nr. 918 900 136, om kjøp av andeler i Pilar Bjerke 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, reklamasjon osv. Tilsvarende vil alle meldinger fra Selger til Kjøper 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.

Kjøp av større eierandel og overgang fra Osloboligs boligkjøpsmodell til ordinære Kjøpsvilkår

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 Ordning 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 Selger 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 (OsloBoligavtalen) med bilag, herunder bilaget Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig. OsloBoligavtalen med bilag skal signeres av partene samtidig med denne Kjøpskontrakt.

Kjøpsavtalen gjelder kjøp av X/10 av andel nr. X knyttet til leilighet nr. X i Pilar Bjerke 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 16.

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

3. MEGLERFORETAK

Meglerforetak er Røisland & Co Eiendomsmegling AS ("**Megler**").

Telefon: 21 04 32 32.

Ansvarlig megler: Andreas Øvsthus.

E-post: post@roislandco.no.

4. SALGSOBJEKTET

4.1. Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på gnr. 85 bnr. 179 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Det må påregnes at Eiendommens grenser og omfang blir endret som en del av utviklingsarbeidene.

Selger fastsetter fritt antall andeler.

Selger vil etterstrebe den organisering av fellesareal og parkeringsplasser som totalt sett gir den mest rettfærdige og hensiktsmessige organiseringen av Prosjektet. Kjøpers reelle plikter og rettigheter til parkering, uteområder, andel felleskostnader mv., vil ikke i relevant grad påvirkes av den endelige organiseringen.

4.2. Boligen

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for Kjøper.

I Prosjektets Pilar Bjerke skal det bygges 70 andeler fordelt på 63 boliger i henhold til reguleringsplan vedtatt 23.03.2022 (vedlegg 18-5) ("**Prosjektet**").

Kjøpekontrakten gjelder andeler i leilighetsbygg benevnt ("**Boligen**").

Boligen leveres i samsvar med vedleggene angitt i punkt 21 som Kjøper har gjort seg kjent med.

Boligen leveres med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Det følger med sportsbod for alle Boligene.

Bod/lagringsplass, parkering, balkong, terrasse eller privat uteareal/alt areal som ikke inngår i boligens hoveddel, vil bli tilknyttet på hensiktsmessig måte. Balkong og terrasse over bakkeplan vil normalt inngå i de enkelte andels hoveddel. Dersom dette ikke godkjennes, vil tilknytning til andelen bli på regulert på annen hensiktsmessig måte.

Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 26 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokken. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser. Videre planlegges det etablert parkeringsplasser for familiesykler i garasjekjelleren, og slik parkeringsplass kan også kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt.

5. KJØPESUM

5.1 DEFINISJONER

Gjennom Osloboligs boligkjøpsmodell betaler Kjøper X/10 av ordinær kjøpesum for Boligen i henhold til Prislister (**Ordinær Kjøpesum**), jf. vedlegg 18-6. Denne kjøpesummen betegnes heretter Kjøpesum.

Kjøpesum består videre av to deler: egenkapital og andel fellesgjeld. Betaling av egenkapital er regulert nedenfor i pkt. 8.

5.2 KJØPESUMMEN FOR ANDELEN (KJØPESUM)

Kjøpesum utgjør: kr. X,-

Egenkapital	Kr. X – 50%	Kr. X
Andel fellesgjeld	Kr. X – 50%	Kr. X
Kjøpesum	Kr. X – 50%	Kr. X

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

Av Ordinær kjøpesum utgjør pantesikret innskudd kr X,- jf. brl. §§ 2-10 og 2-11

Kjøpesummen for Boligen utgjør kr X,- hvorav andel tomteverdi utgjør kr X,-.

5.3 BETALINGSPLAN:

1.1 Forskuddsbetaling ved utstedt garanti jf. buofl. § 12 jf. Kr punkt 8.2 og 9		,-
1.2 Forskuddsbetaling 10% (minus innbetaling pkt. 1.1) 7 dager etter forbehold frafalt pkt. 6		,-
1.3 Kontant innen overtakelse, jf. punkt 8.3 og 13	Kr	,-
Til sammen	Kr	,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

I tillegg kommer betaling for eventuelle tilvalg, jf. punkt 12.

6. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til Megler følgende omkostninger samtidig med restkjøpesummen, jf. punkt 8.3.

2.1 Andelskapital	Kr	5 000,-
2.2 Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	Kr	480,-
2.3 Registrering av boret	Kr	430,-
2.4 Tinglysingsgebyr per panterettsdokumentet:	Kr	480,-
2.5 Dokumentavgift	Kr	16 620,-

Totale omkostninger

Kr	23 010,-
-----------	-----------------

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Risikoen for slike endringer bæres av Kjøper.

Forretningsfører vil kreve inn et akontobeløp tilsvarende tre måneders stipulerte fellesutgifter for å gi sameiet en likviditet den første tiden etter stiftelse av sameiet.

7. FORBEHOLD OM TILFREDSSTILLENDE FORHÅNDSSALG

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

Selger er ikke bundet av kjøpekontrakten dersom ikke

- a) 60% av Eiendommens salgsverdi iht. prisliste er solgt.
- b) Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
- c) Tilfredsstillende entrepriseavtale er inngått.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2024, har 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.

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

8. BETALING OG OPPGJØR

8.1. Betaling

Alle innbetalinger skjer til Meglers klientkonto nr. 8101 23 68445. Alle innbetalinger bes merket med KID nr. X. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til Megler. Det anbefales at betaling overføres Kjøpers konto i Norsk finansinstitusjon.

Oppgjøret foretas av Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo ("**Oppgjørsansvarlig**").

Bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke det ansvarsforhold Megler har overfor partene.

8.2. Forskuddsbetaling

Kjøper skal betale kr. 100 000,- innen 7 dager etter signatur av denne Kjøpekontrakt, videre skal Kjøper betale 10 % av kjøpesummen (Innskudd og fellesgjeld), ved forbehold frafalt jf. pkt. 6. Det forutsettes at beløpet innbetales til Meglers klientkonto innen 7 virkedager etter at Selger har stilt oppfyllesesgaranti, jf. buofl. § 12, se punkt 9.1. Kjøper har ingen plikt til å betale noen del av kjøpesummen før Selger har stilt nevnte garanti. Det forutsettes at innbetalt forskudd er frie midler ved at de ikke er båndlagt med for eksempel långivers forutsetninger om pant.

Kjøper beholder råderett over forskuddsbetaling inntil Selger stiller selvskyldnergaranti iht. buofl. § 47 tredje ledd som dekker innbetalt beløp, se punkt 9.1. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal forskuddsbetalingen bli stående på Meglers klientkonto inntil hjemmelsdokumentet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst.

Kjøper og Selger samtykker til at inntil 90% kjøpesummen kan utbetales Selger før hjemmelsdokumentet er tinglyst mot fremlagt buofl. § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen.

Etter at Selger har stilt tilfredsstillende garanti, kan Selger råde fritt over forskuddsbetalingen.

8.3. Restkjøpesum/betalingsplan

Kjøpesummen gjøres opp ved betaling av differansen mellom kjøpesummen og det innbetalte forskudd. Restkjøpesummen må innbetales til Meglers klientkonto senest fem virkedager før overtakelse. Omkostningene skal innbetales sammen med restbeløpet. Dersom overtakelse er betinget av tinglysing av pant, må pantedokumentet være mottatt av Megler senest 2 dager før overtakelse.

Renter godskrives ikke når disse for hver av partene utgjør mindre enn 50 % av rettsgebyret.

8.4. Forsinket betaling

Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet på Meglers klientkonto. For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megler i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøpers finansieringskilder eller av andre grunner på Kjøpers side, skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert Megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelse. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 8.2 og 8.3.

Dersom kjøpesummen og omkostninger i sin helhet ikke er betalt innen 21 dager fra forfall, er Kjøper klar over at kjøpekontrakten er vesentlig misligholdt og at Selger har rett til å heve kjøpet etter buofl. § 57.

Ved vesentlig mislighold som nevnt, og dersom Kjøper har overtatt Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom iht. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 tredje ledd bokstav e).

Selgeren har ved slikt vesentlig mislighold rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

8.5. Avbestilling

Kjøper kan avbestille eierandelen i boligen før overtakelse er gjennomført, jf. buofl § 52.

Ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart (dvs før forbeholdene i punkt 16 er trukket), skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret utgjør kr 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 (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 3 000 000,-

Kjøpesum Deleie 6/10 av boligen: NOK 1 800 000,-

Ved dekningssalget velger en ny kjøper en eierandel på 8/10. OsloBolig oppnår en kjøpesum på kr 2 224 000,- for eierandelen, noe som tilsvarer en kjøpesum for 10/10 av boligen på kr 2 800 000,-.

Kjøpesummen for hele boligen er dermed redusert med kr 200 000,-. Av dette tapet skal Kjøper dekke 6/10 som utgjør kr 120 000,-.

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 Deleieavtalen, 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.

8.6. Deponering av omtvistet beløp

Dersom Kjøper påberoper seg mangler ved overtakelse, skal det omtvistede beløp likevel betales inn på klientkonto eller sperret konto, jf. buofl. § 49, innen fastsatt frist for at overtakelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtakelse. Megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkontoen. Meglerforetak/bank vil i et slikt deponeringstilfelle kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

8.7. Meglers gjennomføring av oppgjør

Det tar vanligvis cirka 7 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til hjemmelsoverføring er tinglyst og oppgjør overfor Selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager mellom bankene kommer i tillegg. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov 6. mars 2009 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter før eiendomshandelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlige for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det anføres et ansvar overfor Megler.

8.8. Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 ("**emgll**") § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Opgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

Overtakelse er gjennomført.

Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Midlertidig brukstillatelse foreligger

Megler skal iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra Selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på Meglers klientkonto før betingelsene over er oppfylt, jf. emgll. § 3-2 og lov om fordringshavernes dekningsrett av 8. juni 1984 nr. 59 ("**deknl.**") § 2-2.

8.9. Selgers rett til å kreve finansieringsbevis

Selger har rett til, ved godkjent kredittopplysningsforetak, å innhente gjeldsopplysninger i offentlige registre om Kjøper. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før avtaleinngåelsen. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av Boligen.

Selger kan kreve at Kjøper innen 5 dager før tilvalgsbestilling dokumenterer betalingsdyktighet tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle tilvalg i form av finansieringsbevis.

9. SIKKERHETSSTILLELSE

9.1. Selgers oppfyllellesgaranti

Selger skal stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av kjøpekontrakten, jf. buofl. § 12. Garantien skal bekreftes og eventuelt fremlegges for Kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før Selger har stilt garanti, jf. buofl. § 12 siste ledd.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selger før overtakelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Bankgarantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelsen av Eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs- eller endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

9.2. Garanti fra Kjøper

Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

10. HEFTELSE

9.1. Tinglyste heftelser, rettigheter og plikter

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for Eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er kjent med at det kan bli behov for å tinglyse rettigheter og plikter som skal oppfylle offentligrettslige krav og ev. behov som oppstår grunnet organiseringen av Prosjektet.

Det skal kun etableres private rettigheter og plikter i den grad de bidrar til å oppfylle Selgers forpliktelser overfor beboere i Prosjektet og vilkår i reguleringsplan/byggetillatelse. Eksempler på rettigheter og plikter som kan måtte reguleres og tinglyses er adkomst- og parkeringsrettigheter, forhold relatert til vann og kloakk og annen infrastruktur, regler om felles bruk, kostnader til felles innretninger, grøntområder og anlegg, mv. Kjøperen kan ikke motsette seg, eller kreve prisavslag eller erstatning for at Selger har måtte tinglyse nødvendige heftelser og rettigheter på Eiendommen knyttet til gjennomføringen av Prosjektet.

Selger har utstedt en panterett til Megler, som lyder på minimum samlet kjøpesum for Prosjektet. Panterettsdokumentet inneholder en urådighetserklæring (tinglysingsperre). Panteretten tinglyses av Megler for Selgers regning, og vil bli slettet i forbindelse med sluttoppgjøret, etter at Selgers pengeheftelser er slettet. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 § 5-20.

. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 ("**pantel.**") § 6-1.

Selger har opplyst at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, ut over det grunnboken viser. Selger plikter umiddelbart å varsle Megler dersom utleggsforretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet finner sted. Selger plikter dessuten å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt før overtakelsen.

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri alle pantheftelser som fremgår av grunnbokutskriften og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

Selger har rett til, på vegne av Kjøper, å inngå avtaler vedrørende fjernvarme, internett, serviceavtaler og forretningsfører etc.

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 OsloBoligavtalen 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. Pantedokumentet skal ha beste prioritet, men Selger viker prioritet til fordel for pantedokument 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 pantedokument som ikke er i strid med OsloBoligavtalen. Dokumentet vil også inneholde bestemmelse om forkjøpsrett for Oslobolig til Kjøpers eierandel.

9.2. Felleskostnader

Kjøper plikter å betale sin andel av Borettslagets fellesutgifter. Størrelsen på fellesutgiftene er estimert i finansieringsplanen pkt.

Felleskostnadene omfatter ikke elektrisitet, oppvarming eller varmtvann til den enkelte andelen. Det vil være opp til Borettslaget å tilpasse utgiftene til den drift og servicegrad som ønskes. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

Dersom Kjøper iht. Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis for bolig, jf. OsloBoligavtalen bilag 2, kjøper større eierandel i Boligen, vil felleskostnadene bli justert forholdsmessig etter partenes eierandel i Boligen etter kjøpet.

11. TINGLYSING

Hjemmelshaver til Eiendommen er Refstadveien 102 AS.

Selger utsteder hjemmelsdokumenter til Kjøper i forbindelse med overtagelsen. Hjemmelsdokumentet oppbevares i undertegnet stand hos Megler som foretar tinglysing når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, jf. punkt 5, 6 og 8.

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med oppgjøret av Boligen skal foretas av Megler.

Hvis flere kjøper Boligen i fellesskap fører Megler på hjemmelsdokumentet den ideelle eierandel Kjøper gir instruks om. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra Kjøper, settes det inn like andeler. Eventuell endring av andeler må sendes skriftlig til Megler per e-post innen 4 uker før overtakelse.

12. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke endringer og tillegg som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Inngås Kjøpekontrakten etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Selger utarbeider en endrings- og tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den kontrakten ytelsen eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. buofl. § 9.

Selger kan fakturere Kjøper inntil 50 % av vederlaget for tilvalgs bestilling. De resterende 50 % vil i så tilfelle faktureres ved overtakelse av Boligen iht. spesifisert bestillingsoversikt. Betaling skal skje til Meglers klientkonto.

13. OVERTAKELSE

13.1. Overtakelse

Boligen planlegges ferdigstilt fjerde kvartal 2026, under forutsetning av om vedtak om byggestart foreligger innen 31.12.2024. 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 dagmulksutløsende.

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.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntreffer også følgende:

- a) Reklamasjonsfristene begynner å løpe.
- b) Eventuell rett til dagmulkt stanser.
- c) Kjøper svarer for alle Eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

13.2. Kjøpers adgang til å nekte overtakelse

Selger skal overlevere Boligen til Kjøper i ryddig og rengjort stand, slik at hele Boligen er tilgjengelig for Kjøper.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dette gjelder også på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtakelse.

13.3. Dagmulkt, erstatning

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jf. buofl. § 18. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. buofl. § 18. Dersom Selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning og ved vesentlig mislighold heve kontrakten.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe hindring som ligger utenfor Selgers kontroll og som det ikke er rimelig å forvente at Selger kunne ha regnet med ved kontraktsinngåelsen, eller som Selger kan unngå eller overvinne følgene av, som for eksempel streik eller lockout, har Selger krav på fristforlengelse. Kjøper kan ved en slik forsinkelse ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

13.4. Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta Boligen ved overtakelsesforretning i samsvar med buofl. § 15. Selger innkaller Kjøper skriftlig senest syv dager før varslet overtakelsesdato, med informasjon om oppmøtetid og -sted.

Selger skal føre protokoll fra overtakelsesforretningen med følgende innhold:

- a) Opplysninger om hvem som er til stede
- b) Eventuelle mangler som påvises
- c) Frist for utbedring av påviste mangler
- d) Hvorvidt Boligen overtas eller nektes overtatt
- e) Eventuelle krav på dagmulkt
- f) Eventuelt tilbakeholdt beløp for omtvistet del av vederlaget, jf. punkt 8.6.

Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle mangler.

Begge parter, samt Megler, skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Kjøper aksepterer at utførende entreprenør(er) deltar på overtakelsesforretningen, og aksepterer at Selger ev. kaller inn til forbefaring cirka 14 dager før overtakelsesforretningen, slik at ev. utbedringer kan foretas før overtakelsen.

14. FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret. Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen eller inntil 14 dager etter at Borettslaget er konstituert og styre er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom Eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen.

15. MANGLER

15.1. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger mangel ved Boligen kan Kjøper med grunnlag i buofl. kapittel IV holde igjen en forholdsmessig andel av kjøpesummen, kreve oppfyllelse/utbedring, prisavslag, erstatning, eller heve kontrakten.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Rimelig tid fortolkes strengt i rettspraksis (to til tre måneder). Mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter ettårsbefaring, jf. punkt 15.3

Dersom det har oppstått mangler som det vil være kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper et prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

15.2. Forbehold som ikke kan gjøres gjeldende som mangler

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende:

- a) Sprekkdannelser/svinnriss, i tapet og overflater, maling, mv. ved skjøter og sammenføyninger som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, herunder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger og i hjørner, så lenge dette ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold
- c) Skader som oppstår grunnet manglende vedlikehold eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes- eller ha ansvaret for.

15.3. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av Boligen cirka ett år etter overtakelsen og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring. Det vises til buofl. § 16 og § 30 tredje ledd.

Befaringen gjennomføres på dagtid og koordineres med øvrige solgte enheter i Prosjektet.

16. 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 og avbestillingsgebyr i punkt 8.5, som kommer til anvendelse. For senere salg gjelder bestemmelsene i Vilåårene.

17. KJØP AV STØRRE EIERANDEL OG OVERGANG FRA OSLOBOLIGS ORDNING MED SPLEIS PÅ BOLIG TIL ORDINÆRE KJØPSVILKÅR

Kjøpers rett til å kjøpe større eierandel og til å gå bort fra Osloboligs ordning for å kjøpe hele boligen til ordinære kjøpsvilkår, er nærmere regulert i Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig punkt 13.5.

18. UTMOMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse og er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Kjøper er kjent med at plassering av infrastruktur, herunder trær, planter, og renovasjon ikke er endelig avklart ved signering.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte Eiendommen. Eventuelle skader som dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider skal Megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

19. BORETTSLAGET OG FELLESOMRÅDENE

Borettslaget er planlagt å bestå av 70 andeler, og 63 boliger i Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for Borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for Borettslaget.

Borettslaget ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Vedtekter og husordensregler for borettslaget, som bl.a. skal ivareta Kjøpers rettigheter etter kjøpekontrakten og regulere drift og bruk i Borettslaget, vil bli utarbeidet og vedtatt på konstituerende møte av Selger.

Kjøper plikter å rette seg etter Borettslagets vedtekter og husordensregler, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftstilskudd til eventuelle fellesutgifter.

Alle andelseiere i Borettslaget må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor Borettslaget. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtekter og bygger i utgangspunktet på eierbrøk. Fellesutgifter er stipulert til kr 65,- per måned per kvm BRA for første driftså, hvor man har lagt til grunn at bl.a.forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert.

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. OBOS Eiendomsforvaltning AS 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.

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 ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.

20. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg, endringer i regelverket, forholdet til naboer eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger og endringer som er nødvendige for Prosjektets gjennomføring. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til å foreta endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det foreligger ikke rammetillatelse ved inngåelse av denne kjøpekontrakten. Kontrakten er således betinget av at tegningen for den enkelte bolig godkjennes uten større endringer. Større endringer kan være endring i vinduer, balkonger, takterrasser eller endring i andre vesentlig kvaliteter for den enkelte bolig. Om Kjøper ønsker å kansellere kontrakten grunnet slike nødvendige endringer, plikter Kjøper å informere Selger om dette skriftlig, senest to uker etter at varsel om slik endring er mottatt av Kjøper. Partene kan forhandle om en justering av pris grunnet endringer. Er partene enige om en prisjustering, videreføres kontrakten uten andre endringer enn prisjusteringen.

- Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved Prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte leiligheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger/takterrasser.
- Kjøper aksepterer at det kan bli mindre endringer i planløsning grunnet nødvendige bygningsmessige konstruksjoner og/eller løsninger. Dette kan også medføre mindre endringer i Boligens areal. Kjøper kan ikke kreve prisavslag om arealet avviker mindre enn 3 % av det totalareal som er oppgitt. Ved større avvik skal partene, om man ikke blir enige, utpeke en felles takstmann som fastsetter et prisavslag.
- Alle besøk på byggeplassen før overtakelse skal være avtalt med Selger. Ved besøk på byggeplass skal kunder 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.
- Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdigstilling av Boligen skal godkjennes av Selger, som kan nekte samtykke til transport på fritt grunnlag.. Selger kan stille betingelser for godkjenning av gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes., for et gebyr på kr 40 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra Kjøpers side krever Selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet Overtakelse, jf. punkt 13.1 tredje avsnitt ovenfor.

- Dersom det på overtakelsen er usolgte parkeringsplasser og/eller boder i parkeringskjeller, beholder Selger den eksklusive bruksretten til disse plassene og bodene inntil de selges til eiere av leilighet eller til naboeiendommen, eller det er inngått annen avtale om dette arealet. Videre har Selger rett til å omorganisere det ledige arealet på den for Selger mest hensiktsmessige måte.
 - Tegninger og bilder/illustrasjoner og annet markedsføringsmaterieell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrigbelysningsutstyr, markiser/ solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av teknisk beskrivelse samt kontraktstegninger. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.
 - Kjøper med ervervet bruksrett til parkering har enerett til bruk av plass(ene) som er tildelt vedkommende.
- Kjøper er kjent med at det er næringslokalet på Eiendommen og at det utarbeides avtaler som gir disse næringslokaler rett til å disponere omliggende utearealer. Borettslaget kan ikke motsette seg drift som er i samsvar med gjeldene reguleringsbestemmelser, offentlige tillatelser og de åpningstider som gjelder for området.
- Partene kan benytte elektronisk kommunikasjon i de tilfeller kjøpekontrakten eller buofl. oppstiller krav om skriftlighet.

I avtalen som i henhold til punkt 1 vil bli inngått mellom Utbygger og Borettslaget om kjøp av Eiendommen, blir blant annet følgende avtalt:

- at den delen av Ordinær kjøpesum som Borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon (Borettslagets felleslån) samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling suksessivt ved overtakelse av de enkelte boliger,
- at Utbygger gir Borettslaget midlertidig kreditt på denne del av Ordinær kjøpesum for så vidt gjelder boliger som overtas før Borettslagets felleslån utbetales til Utbygger,
- at Borettslaget plikter å betale et vederlag til Utbygger for den midlertidige kreditten, for hver enkelt bolig, i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagets felleslån utbetales til Utbygger,
- at vederlaget for den midlertidige kreditten fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på Borettslagets felleslån

På bakgrunn av dette inngår det i andelens felleskostnader, fra overtakelse og frem til Borettslagets felleslån er utbetalt til Utbygger, et beløp tilsvarende renten på andelens andel av Borettslagets felleslån. Plikten til å betale felleskostnader for å dekke Utbyggers krav på vederlag for den midlertidige kreditten, kommer i tillegg til felleskostnadene som skal betales for å dekke finansinstitusjonens krav på renter og avdrag i henhold til den gjeldende nedbetalingsplan for Borettslagets felleslån.

21. VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKTEN

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende vedlegg til nærværende kjøpekontrakt:

- | | |
|------|---|
| 18-1 | Teknisk beskrivelse med romskjema |
| 18-2 | Salgsoppgave |
| 18-3 | Kontraktstegning av leilighet, fasade -og snitt-tegninger, etasjeplan |
| 18-4 | Grunnbokutskrift med kopi av servitutter |
| 18-5 | Reguleringsplan med bestemmelser |
| 18-6 | Finansieringsplan |
| 18-7 | Foreløpig utomhusplan/landskapsplan |
| 18-8 | Utkast sameievedtekter og foreløpig budsjett for borettslaget |
| 18-9 | Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass |

- 18-10 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass for transportsykel
18-11 Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig

Inneholder kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

22. SIGNERING

Denne kontrakt signeres via BankId av begge parter

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.

Oslo

Oslo

Som Selger: Oslo Bolig AS v/Anne
Helene Mortensen iht. fullmakt

Som Kjøper:
