

Megler: Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret org.nr.
998387361

Type Oppdrag: Prosjektsalg

Eieform: Selveier / eiertomt

Oppdragsnr: 20-25-5064

Omsetningsn:

KJØPEKONTRAKT FOR RETT TIL BOLIG UNDER OPPFØRING MED TOMT

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

OsloBolig AS v / Stian Eide Myhre

[Org.nr.](#) 928 054 403

Parkveien 55, 0256 Oslo

Mob: 916 300 20, E-post: stian.myhre@oslobolig.no

Heretter kalt **selgeren**, og

Fnr.

Mob: , E-post:

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt.

§ 1

BAKGRUNN

OsloBoligs Boligspleis - boligkjøpsmodell

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

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

Selgers representant - partene

Selger har inngått avtale med T27 Andeler AS (“Utbygger”), om kjøp av borettslagsandeler i prosjektet Stovner Torg. Selgers avtale med Utbygger utgjør Selgers grunnlag for å oppfylle forpliktelsene i henhold til Kjøpsavtalen. Utbygger har i henhold til avtale med Selger påtatt seg å representere Selger ved oppfyllelse av Kjøpsavtalen.

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

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

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

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

Nærmere om OsloBolig og hva Kjøpsavtalen gjelder

Boligen kjøpes gjennom boligkjøpsmodellen “Boligspleis”, der kjøper velger å kjøpe en ideell andel – minimum 5/10 – av borettslagsandelen i stedet for hele borettslagsandelen. Boligspleis 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 borettslaget (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 boligen og til å bruke fellesarealene i borettslaget til det de er tenkt eller vanlig brukt til.

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

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

Selger er i prosess med utvikling av et boligprosjekt Stovner Torg (Prosjektet) på en tomt som i dag består av gnr. 101, bnr. 164 i Oslo kommune. Eiendommen vil kunne fradeles, sammenslås og justeres på et senere tidspunkt, avhengig av den endelige struktureringen av Prosjektet.

Prosjektet er planlagt utbygget i en helhet, men fysisk delt opp i flere salg- og byggetrinn. Prosjektet er planlagt å bli bygget ut med både boliger og næring. Stovner Torg salgstrinn 2 er planlagt å utgjøre 49 av totalt ca. 277 boliger. Planen er at bygg A og B, K og J er en del av byggetrinn 2. Boligene vil bli organisert som to borettslag. A og B i ett borettslag og K og J i ett borettslag. Når det i denne kjøpekontrakt refereres til "Borettslaget" er det bygg A og B det refereres til, likevel slik at det kan bli endringer i strukturen som nærmere beskrevet i kjøpekontrakten og salgsoppgaven. Kjelleren i byggene vil inneholde sportsboder, sykkelparkering, tekniske rom og eventuelle fellesarealer. Garasjekjelleren vil inneholde et begrenset antall parkeringsplasser og en større sykkelparkering for boligene i prosjektet, samt tekniske rom.

§ 2

KONTRAKTENS OBJEKT

Kontrakten gjelder kjøp av andelsnummer (ikke fastsatt pt.) i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet i Prosjektet.

Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 (brl).

Eiendom til Borettslaget vil fradeles fra Eiendommen før overtakelse.

Den delen av Prosjektet som utgjøres av Borettslaget omfatter ca. 49 leiligheter fordelt på to bygg (A og B).

Endelig andelsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. **xxxx**

Til boligen medfølger:

- Bruksrett til borettslagets fellesareal

Heretter samlet betegnet som **Boligen**.

Andelens pålydende skal være kr 5 000,-.

Hjemmelshaver til Eiendommen er T27 Andeler AS (dvs. Selger). Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til den del av Eiendommen som Borettslaget skal eie til Borettslaget.

Selger tar forbehold om å etablere flere borettslag, og endre antall leiligheter/andeler og bygg som inngår i hvert borettslag, herunder også forbehold om å endre antall andeler og bygg i Borettslaget. Kjøper blir som eier av boligen medlem i Borettslaget. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av Borettslaget og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke Boligens andel av de månedlige felleskostnadene.

Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. 0,00,- pr/mnd. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, Borettslagets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av

parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organiseringen av garasjekjelleren, parkeringsplassene, bodene og tekniske rom. Dette kan eksempelvis bli søkt som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie, salg eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere i Borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av Eiendommen som Selger finner hensiktsmessige av hensyn til den endelige struktureringen av Prosjektet.

Kjøper har fått seg forelagt leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar Boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom Selger, eller den Selger har utnevnt, og Kjøper.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selgeren har videre rett til å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer Borettslagets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygg samt utvendige fellesarealer, uten at Kjøper kan kreve endringer i pris.

§ 3

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Gjennom OsloBoligs boligkjøpsmodell betaler Kjøper [...] /10 av ordinær kjøpesum for Boligen i henhold til Prisliste, jf. vedlegg 1. Kjøpesummen forbruker betaler etter OsloBolig-avtalen betegnes heretter som Kjøpesum. Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering

Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital"). I tillegg til Kjøpesummen kommer [...] /10 av andel fellesgjeld.

Kjøpesummen for boligen utgjør **kr xx,- (Kjøpesummen)** som forfaller til betaling som angitt i punkt 5.

Kjøper er kjent med at i tillegg til det i tillegg til Kjøpesummen overtas [...] /10 andel av borettslagets fellesgjeld som ifølge finansieringsplan utgjør **kr. xxx** for denne andelen. Iht. borettslagets finansieringsplan ved opprettelse av borettslaget utgjør dette 60 % av prisen for boligen.

Nærmere regulering av fellesgjeld mellom OsloBolig og Kjøper finnes i Vilkårene

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

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger	Beløp
Totalt	Kr xxx,-

Andel dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av Borettslagets del av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av del av Eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver.

Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. 500 pr. kvm. BRA-i, men med et makstak på kr. 40 000 per andel. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Etableringsgebyret inkluderer dekning av kostnader til fradeling, etablering av borettslag, registrering i ulike registre og eiendomsorganiseringen i prosjektet for øvrig.

Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget (Kjøpesummen etter fradrag for forskuddsbetalt andel og eventuelt bestilte kundetilvalg). Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto tre virkedager før overtagelsen finner sted. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Boligen, påløper ytterligere kr 545 pr. obligasjon i tinglysningsgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører, i tillegg til felleskostnader for første driftsmåned, vil kreve inn to måneder felleskostnader for å etablere en forsvarlig oppstartskapital i borettslaget. Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på boligen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted.

Meglerprovisjon betales av Selger.

§ 4

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på minimum 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i punkt 10.1 [i-iv] er frafalt/oppfylt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i fem år etter Overtakelse, jf. buofl. § 12 tredje ledd.

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens punkt 7 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti.

Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake hele Kjøpesummen, frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

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.

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. buofl. § 47. Forskuddet vil da utbetales til Selger/byggelånsbank og godskrivning av renter opphører. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

§ 5

OPPGJØR

Elektronisk tinglysning - Viktig informasjon til kjøpers bank:

Skal oppgjøret tinglyses elektronisk må kjøpers BankID-signerte pantedokument sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn: - 998387361 (Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS) Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingsmetode (papir / elektronisk).

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS Org.nr: 999638996

Postboks 1613 Vika 0119 Oslo

Tlf: 22 83 22 00 E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

heretter kalt "Oppgjørsansvarlig."

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom Kjøper og Selger.

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

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. **93800886803**, og merkes med **KID 2025506425**. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før den er godskrevet (valutert) Meglers klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Hjemmelsdokumentet for Boligen blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysning finner sted.

Etter overtakelse skal hjemmel til Boligen overføres til Kjøper. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesum og omkostninger, og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger, er valutert på klientkonto.

Det innbetalte beløpet tilhører Kjøper, og kan ikke frigis til Selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Andelen. Kjøper må innbetale sluttoppgjøret/restvederlaget fullt ut før Kjøper kan få tilgang til Borettslaget eller nøkler blir overlevert.

Kjøpesum og omkostninger kan kun innbetales fra bankkonto hvor kjøperen er kontoinnehaver, i tillegg kan også finansinstitusjoner/banker som er långiver for kjøperen innbetale.

Kjøper skal innbetale Kjøpesummen på følgende måte:

Forskuddsbeløp for Andelens leilighetstype, i henhold til vedlegg 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.

Størrelsen på forskudd beløper til NOK 100.000,- per leilighet.

Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Rett til parkering kjøpes utenom.

Innskudd [..] / 10 av andel (kjøpesum) Kr xxx,-

Totalt Kr xxx,-

Ved inngåelse av kjøpekontrakt kr 100 000,-

Senest 3 virkedager før overtakelsesdato Kr xxx,-

Totalt Kr xxxx,-

I tillegg til kjøpesummen innbetales også omkostninger jf. punkt 3, 3 dager før overtagelsesdato.

Kjøper er kjent med og aksepterer at når Selger har stilt garanti etter buofl. § 47 tredje ledd, vil Selger få disposisjonsrett over innbetalinger til meglers klientkonto. Opptjente renter etter at garanti er stilt tilfaller Selger. Garantien for depositumsbetalingen opphører ved tinglysning av hjemmelsdokument.

Dersom Selger ikke stiller garanti etter buofl. § 47 tredje ledd, blir beløpet stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til Boligen overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og Selger samtykker i at det deponerte beløp utbetales mot tinglyst overføring av hjemmel til andel i Borettslaget.

Selger samtykker i at Megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart depositumsbeløpet er underlagt Selgers disposisjonsrett. Selger samtykker også i at Megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller. Utbetaling til Megler forutsetter at sikringsdokument med urådighet er tinglyst på Eiendommen.

Kjøper plikter å informere sin långiver om riktig adresse (Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon) for innsendelse av pantedokumenter. Selger kan nekte å overlevere nøkler, selv om hele kjøpesummen er betalt, om ikke eventuelle pantedokumenter er hos Meglers oppgjørsavdeling i tinglysingsklar stand. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglers i hende innen fem dager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, betaler Kjøper forsinkelsesrente

etter forsinkelsesrenteloven av hele Kjøpesummen til Selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar stand.

Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på Meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 7 nedenfor. Kjøper må innbetale Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalg og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter fullt ut før Kjøper kan få overta Boligen eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til Selger når følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11
- Borettslaget har hjemmel til Borettslaget og relevant del av Eiendommen

Beregning av klientrenter

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt, det vil si når § 47 garanti foreligger. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl. §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeplingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

§ 6

TINGLYSNING/SIKKERHET

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. 101, bnr. 164, datert 15.10.2025 ved inngåelse av denne Kjøpekontrakten, og har gjort seg kjent med denne, jf. punkt 17, vedlegg 11.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Borettslagets eiendom. 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. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til adkomstrettigheter og lignende som er nødvendig for

gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet, samt utbyggingsavtale.

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.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning 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.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og evt. Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.

Selger garanterer at Boligen/Andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

Boligen/Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av Selgers sikkerheter og Borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

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

- et pantedokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, herunder Generelle vilkår. 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 OsloBolig-avtalen. Dokumentet vil også inneholde bestemmelse om forkjøpsrett for OsloBolig til Kjøpers eierandel.

Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Boligen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Boligen/Andelen/Eiendommen og slettes så snart oppgjøret er gjennomført. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Boligen/Andelen/Eiendommen. Selger gir ved denne kontrakts underskrift Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som Kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at Megler, etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av Kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger utsteder hjemmelsdokument til Kjøper så snart Borettslaget er opprettet i matrikkelen.

Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysning vil først finne sted når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle renter, og overtatt eiendommen.

All tinglysing av dokumenter på Eiendommen/Boligen/Andelen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres Megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom andelsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene Megler fullmakt til å innsette andelsnummer i hjemmelsdokumentet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som et mislighold som gir Kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

§ 7

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger av prospektet.

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for endringer, tillegg eller tilvalg (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.

Alle Endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre Endringer som:

- overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Alle Endringer skal fremsettes/bestilles skriftlig, og blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Selger skal i forbindelse med bestilling oppgi pris- og fremdriftsmessig konsekvens. Alle 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 tilvalgslisten må Kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtale endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene Selger som er ansvarlig for hele leveransen av Boligen, og Kjøper kan forholde seg til Selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto.

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre deler av Prosjektet enn Boligen.

Endringer etter dette punkt i kontrakten påvirker ikke den garanti Selger skal stille i medhold av buofl. § 12 og kontraktens punkt 4.

§ 8

BORETTSLAGET

Kjøper plikter å rette seg etter Borettslagets vedtekter. Det vil bli utarbeidet vedtekter for Borettslaget, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter for Borettslaget følger som vedlegg til Kjøpekontrakten, jf. punkt 17. Kjøper er kjent med at utkastene 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.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av Prosjektet i medhold av Kjøpekontrakten, er Kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i Borettslagets besluttede organer.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader fra overtakelse av Andelen/Boligen. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av eventuelt låneopptak, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av Borettslaget, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Eventuell eiendomsskatt vil faktureres Borettslaget samlet som hjemmelshaver til relevant del av 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. Eventuell eiendomsskatt på fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter Borettslagets fordelingsnøkkel.

Estimerte fellesutgifter er oppgitt for hver enkelt leilighet i prislisten.

Borettslaget har 1. prioritets panterett for 2 G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget, jf. brl. § 5-20.

Selger har inngått avtale med forretningsfører for Borettslaget. Forretningsfører vil innkalle til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene er overtatt. Kostnader knyttet til innkalling og gjennomføring av møtet vil bli fakturert fra forretningsfører til Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse.

§ 9

OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING / SELGERS FORBEHOLD

Forventet ferdigstillelse for Borettslaget er 1. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene stilt i Kjøpekontrakten punkt 10.1 skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever Endringer, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

§ 10.1

SELGERS FORBEHOLD

Byggestart forutsetter at:

- i. Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger, og alle eventuelle klager er avklart. Dette inkluderer offentlig godkjenning av oppfylte rekkefølgekrav oppstilt i reguleringsplan og utbyggingsavtale, innvilgelse av rammetillatelse og endelig igangsettingstillatelse for prosjektet.
- ii. Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Normalt sett betyr det at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 60 % av totalverdien i prosjektet.
- iii. Det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- iv. Selger beslutter igangsetting.
- v. Det foreligger en for selger tilfredsstillende entrepris for prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å igangsette Prosjektet selv om det er solgt færre boliger enn ovennevnte forbehold skulle tilsi. Dette medfører i så fall at forbehold om antall solgte boliger slettes.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2026 eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen fristen, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til Kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.

§ 10.2

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det er vanlig at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

§ 10.3

FORHÅNDSBEFARING, OVERTAGELSESFORRETNING OG VIRKNINGEN AV OVERTAKELSE

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefering ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Formålet med forhåndsbeferingen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Selger fører referat fra forhåndsbeferingen.

Når Borettslaget er ferdigstilt (gjelder både Andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. For overtakelse av fellesarealer vises det til punkt 10.5. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke

til hinder for at Overtakelsen kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive Endringer, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto. Overtagelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Boligen. Det kan ikke senere påberopes mangler Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Overtagelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter Overtagelse. Megler foretar oppgjør til Selger på grunnlag av overtagelsesprotokollen.

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 var til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

Kjøper svarer fra Overtagelse for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved Overtagelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha overtatt boligen.

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

Dersom arbeider forsinkes av forhold kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11, 43.

Alle utgifter vedrørende boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med dato for Overtagelse.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtagelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil Prosjektet med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og

rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre for egen regning. Kjøper er med dette innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygg og uteområder, på Eiendommen og i området for øvrig etter Overtagelse.

§ 10.4

MANGLER VED OVERTAGELSE

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter Overtagelse. Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

Dersom Kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles Megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle Kjøper. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra klientkonto i samsvar med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buofl. § 49, og kan iht. 1.ledd likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

§ 10.5

OVERTAGELSE AV FELLESAREALENE

Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt Borettslagets styre valgt på ekstraordinær generalforsamling fullmakt til å overta Borettslagets fellesarealer på vegne av Kjøper. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene.

Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i Borettslaget om å frigi beløp ved ferdigstillelse og ferdigattest.

Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.

§ 11

FORSIKRING

Eiendommen, Borettslaget og Boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Deretter må Borettslaget selv sørge for forsikring av Borettslaget og relevant del av Eiendommen.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal Kjøpekontrakten 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 tilfellet som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf. buofl. § 17.

Inntreffer skade etter Overtagelse, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at Kjøper har foretatt oppgjør tråd med Kjøpekontraktens bestemmelser.

§ 12

SELGERS MANGELSANSVAR / KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT / ETTÅRSBEFARING

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buofl. § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av buofl. §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

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

- Sprekkdannelser som har oppstått som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr og
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

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 (se nedenfor), jf. buofl. § 30 tredje ledd. For øvrig må Kjøper reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke er reklamert rettidig ovenfor Selger. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelse, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, jf. buofl. § 30.

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtagelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring/ettårsbefaring av Boligen, jf. buofl § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Borettslaget, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtagelsen skjer samlet etter ettårsbefaringen. Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle urimelig kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger i henhold til boufl. § 33, 2. ledd, rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid (mellom kl. 07:00 og 16:30). Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

§ 13

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

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 Kjøpekontrakten, kreve erstatning eller holde tilbake Kjøpesummen, jf. buofl. § 17 flg.

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

§ 14

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte Overtakelse.

Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen eller andre betalingsforpliktelser iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele Kjøpesummen, inklusivt tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen til Boligen, og anses som mislighold av Kjøpers forplikter i henhold til denne kontrakten.

Dersom 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.

Kjøper kan avbestille Boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Det vil si at Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap, jf. buofl. §§ 52 og 53. Bestilte Endringer må betales i sin helhet. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

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

Selger tar forbehold om å heve Kjøpekontrakten som følge av manglende betaling også etter overtagelse eller etter at hjemmelsdokument er overført til Kjøper, jf. buofl. § 57 andre ledd. Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte kostnader gjennom dekningsalg.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier, eller av andre grunner, ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav e.

§ 15

SÆRSKILTE BESTEMMELSER

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

Eventuell endring av eierskap, eierbrøk eller navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept vil kreve Selgers forutgående samtykke.

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.

Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Eiendomsmevlere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at

eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Spesielle avtaler mellom kjøper og selger: XXXXXXXXXXXX

§ 16

ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

Selger benytter en digital boligportal, hvor all kommunikasjon og utveksling av informasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Boligportalen vil blant annet benyttes til:

- Heving av forbehold,
- Gi informasjon til boligkundene,
- Bestilling av tilvalg,
- Dialog rundt henvendelser/spørsmål i byggeperioden m.m.

Kjøper vil få tilsendt en aktiveringslink for innlogging i boligportalen, og forplikter seg til å registrere seg og logge seg inn i boligportalen via denne for ikke å gå glipp av viktig informasjon. Bruk av boligportalen er nødvendig for å kunne oppfylle avtalen mellom partene, jf. GDPR artikkel 6 nr. 1 bokstav b. Boligportalen har en personvernerklæring som er tilgjengelig på nettsiden, også inntatt som vedlegg til denne kjøpekontrakten, jf. punkt 17.

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

§ 17

TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt kontraktens vedlegg, jf. punkt 17, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne Kjøpekontrakten med vedlegg, skal således ikke anses avtalt mellom partene.

Tvister mellom partene angående forståelse eller praktisering av denne Kjøpekontrakten, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Hvis enighet ikke oppnås, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved eiendommens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

§ 18
VEDLEGG

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av boligen med tillegg av følgende vedlegg:

1. Prisliste
2. Leveransebeskrivelse
3. Kontraktstegning datert 12.02.2026
4. Fasade-, snitt- og etasjetegninger datert 26.09.2025
5. Situasjonsplan
6. Utomhusplan
7. Utkast til vedtekter for Borettslaget
8. Foreløpig budsjett
9. Salgsoppgave datert 09.01.2026
10. Reguleringsplan m/bestemmelser vedtatt 22.05.2025
11. Utskrift av grunnboken for gnr. 101 bnr. 164, per 15.10.2025

§ 18
DATO/SIGNATUR

Denne kontrakt er undertegnet elektronisk.

Selger

Kjøper

OsloBolig AS
v/ Stian Eide Myhre

**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 [...] borettslag under stiftelse på gnr. 101 bnr. 164 i Oslo kommune («Borettslaget»)		
Adresse Åsta Hansteens Vei	Postnummer 0988	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://eiendomnorge.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;	[..] NOK, basert på ordinær kjøpesum for boligen.
-----------------------------	---

100% eierandel: [...] NOK	
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, og Kunden betaler en andel tilsvarende sin eierandel i Boligen.

Kunden svarer i tillegg for utgifter til bredbånd / fiber, 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. 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. Pantesikkerhet og tinglysingssperre

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

- A. et pantedokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, herunder Generelle vilkår for OsloBoligs ordning (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, Dato [..]

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

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

For OsloBolig

Kunden

Navn:

Stilling:

Navn:

Stilling:

Generelle vilkår for OsloBoligs ordning med spleis på bolig i borettslag

(Vilkårene)

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 et datterselskap av OsloBolig (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.

«**Ordinær Kjøpesum**» er opprinnelig kjøpesum for hele Boligen (10/10), jf. Kjøpsavtalen.

«**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 lov om sameige (sameieloven) og lov om burettslag (borettslagsloven) 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 Vilklårene punkt 5, og har ansvar for øvrige kostnader og vedlikeholdsplikter som følger av OsloBolig-avtalen, Vilklårene 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 Vilklårene, med mindre annet følger av Vilklårene.

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 med unntakene under ansvarlige for en andel av Borettslagets eventuelle felleskostnader tilsvarende hver Parts eierandel i Boligen, og har tilsvarende rettigheter i Borettslagets eventuelle 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.

Lov om husleieavtaler (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 lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven).

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

7. Hvis Kunden ikke betaler

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

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

8. Ansvar, bruk og vedlikehold av Boligen

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

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

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

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

9. Forandringer i boligen

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

10. Forsikring

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

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

11. Partenes rettslige rådighet over boligen

Dette punktet regulerer Partenes adgang til å overdra og pantsette sin eierandel i Boligen, og adgangen til bruksoverlating. Partene har rett til å overlate bruken av Boligen, og har rett til å overdra og pantsette sin eierandel i Boligen, med de begrensninger som følger nedenfor samt borettslagsloven 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 borettslagsloven § 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 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 ikke rett til å inngå avtale med tredjeperson om utleie av Boligen, med mindre OsloBolig samtykker skriftlig. OsloBolig kan på fritt grunnlag vurdere om samtykke gis.

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 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 økte 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 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, 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, 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 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 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 7 884,-).

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 Oppgjørsmeglernes vederlag, ev. eierskiftegebyr samt tinglysingsgebyr for sikringsobligasjon og for tinglysning av pantedokument til sikkerhet for OsloBoligs krav på leie mm.

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

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.

Kunden skal i tillegg betale et administrasjonsgebyr til OsloBolig på 4 x rettsgebyret (R) (Administrasjonsgebyret pr. 1.1.2022 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 sameieloven § 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 lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdsloven). 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 systemet i lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven). 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 Vilkårene

Endringer av OsloBolig-avtalen og Vilkårene 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. borettslagsloven eller OsloBolig-avtalen med bilag. I tilfelle det oppstår behov for å tolke og utfylle Vilkaene, skal dette så langt mulig gjøres gjennom bestemmelsene i OsloBolig-avtalen med bilag. Sameielovens bestemmelser skal kun unntaksvis kunne tillegges vekt ved tolking og utfylling av Vilkaene, 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