

Generelle vilkår for Osloboligs ordning i eierseksjonssameie

(Vilkårene)

1. Bakgrunn og formål

Ved Osloboligs ordning legger Oslobolig AS, org. nr. 928 054 403, ut nærmere definerte eierseksjoner for salg. Kunden kan velge å kjøpe en ideell andel - minimum 5/10 av eierseksjonen 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 eierseksjonen i sameie. Disse vilkårene angir rettigheter og plikter for Kunden og Oslobolig i forbindelse med kjøp av bolig med Osloboligs boligmodell. Vilkårene inngår som del av OsloBolig-avtalen mellom Kunden og Oslobolig, 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 Vilkårene.

«**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.

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

«**Eierseksjonssameiet**» er eierseksjonssameiet som er angitt i OsloBolig-avtalen.

«**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 Vilkårene i punkt 13.6 og 13.7 nedenfor.

«**Kjøpsavtalen**» er avtalen om kjøp av eierandel av andel i Eierseksjonssameiet, 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 Vilkårene.

«**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» opprinnelig kjøpesum for hele Boligen (10/10), jf. Kjøpsavtalen punkt 3

«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.

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 med Oslobolig betegnes samlet som Kunden og hver for deg som Fysiske deleiere.

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

4. Osloboligs avkall på bruksrett gjennom bruksoverlating til Kunden

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

Som vederlag for at Kunden får eksklusiv bruksrett til Boligen betaler Kunden et månedlig beløp til Oslobolig i henhold til OsloBolig-avtalen punkt 7.2 og Vilkårene punkt 6, og har ansvar for øvrige kostnader og vedlikeholdsplikter som følger av OsloBolig-avtalen, Vilkårene eller Eierseksjonssameiets vedtekter.

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

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

5. Felleskostnader til eierseksjonssameiet og løpende utgifter til leiligheten

Partene er med unntakene under ansvarlige for en andel av Eierseksjonssameiets eventuelle felleskostnader tilsvarende hver Parts eierandel i Boligen, og har tilsvarende rettigheter i Eierseksjonssameiets eventuelle fellesformue. Kundens andel av Eierseksjonssameiets felleskostnader er nærmere angitt i OsloBolig-avtalen punkt 7.2.

Kunden er ansvarlig for samtlige kostnader som er knyttet til bruken av Boligen. 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 Eierseksjonssameiet 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/som en del av Eierseksjonssameiet felleskostnader eller direkte fra leverandør til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet.

Oslobolig er ansvarlig for innbetaling av Boligens samlede, løpende felleskostnader til Eierseksjonssameiet. Kunden skal på sin side betale sin del av disse felleskostnadene direkte til Oslobolig, eller til den Oslobolig utpeker, innen ordinært forfallstidspunkt for eierseksjonssameiernes betaling av Eierseksjonssameiets 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. OsloBolig-avtalen punkt 3.

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

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

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

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

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

7. Hvis Kunden ikke betaler

Hvis Kunden misligholder sine betalingsforpliktelser etter kjøpekontraktens punkt 3, 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 eierseksjoner og Eierseksjonssameiets 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. Eierseksjonsloven § 32. 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 Eierseksjonssameiet.

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 Eierseksjonssameiets ansvar å sørge for bygningsforsikring.

11. Partenes rettslige rådighet over boligen

Dette punktet regulerer Partenes adgang til å overdra og pantsette sin eierandel i Boligen, og adgangen til bruksoverlating. Partene har rett til å overlate bruken av Boligen, og har rett til å overdra og pantsette sin eierandel i Boligen, med de begrensninger som følger nedenfor samt av lov om eierseksjoner og Eierseksjonssameiets 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 en tinglyst forkjøpsrett påheftet Boligen og kan alltid velge å kreve forkjøp etter denne..

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.

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. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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 i Vilkårene.

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

11.4 Pantsetting av eierandel i Boligen

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

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

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

11.5 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

Seksjonseiere har pant i hver seksjon, for krav mot de andre seksjonseierne som følger av sameieloven jf. Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 31. Oslobolig har krav på regress fra Kunden der Oslobolig påføres utgifter Oslobolig i avtaleforholdet mellom Oslobolig og Kunden ikke er ansvarlig for.

11.6 Overlating av Boligen til tredjeperson

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.

11.7 Begrensning av rettslig disposisjonsrett

Kunden forplikter seg til å ikke samtykke til å begrense rettslig disposisjonsrett over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24 andre ledd. Kunden forplikter seg videre til å ikke slutte seg til beslutning om mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne, jf. eierseksjonsloven § 31 tredje ledd.

12. Representasjonsrett på årsmøtet

Oslobolig frasier seg rett til å avgi stemme på Eierseksjonssameiets årsmøte på vegne av Boligen, men har rett til å delta på sameiemøter. 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 det aktuelle sameiermøtet og opplyse dette til Oslobolig før fullmakten fra Oslobolig kan utstedes.

Dersom Kunden velger å ikke benytte seg av sin rett til å stemme på sameiermøtet, har Oslobolig en rett, men ikke plikt, til å benytte seg av sin stemmerett som seksjonseier i Eierseksjonssameiet.

13. Kjøp av eierandeler i Boligen

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

Inntil fire måneder før overtakelse kan en Fysisk deleier også velge å gå bort fra Osloboligs boligkjøpsmodell for å kjøpe hele Boligen til ordinære kjøpsvilkår.

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

Det er i punkt 13.1-13.13 fastsatt nærmere regler og vilkår for kjøp av eierandel i Boligen. Overgang til ordinære kjøpsvilkår før overtakelse av Boligen er regulert i punkt 13.14.

13.1 Kjøp av større eierandel, kjøpsforespørsel

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

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

Kjøpsforespørsel skal sendes til Oslobolig på følgende epostadresse: ostensjoporten@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 Eierseksjonssameiet 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 Eierseksjonssameiets 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, i henhold til Kjøpsavtalen punkt 5, 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 finansieringsvevne/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 ostensjoporten@oslobolig.no.

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

13.5 Avtale om kjøp av større eierandel

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

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

Der kjøpet omfatter hele Osloboligs resterende eierandel i Boligen, betegnes avtalen som en «Avtale om fullstendig kjøp av bolig», eller som «Ny Kontrakt» dersom det skjer fullstendig kjøp av en bolig som er under oppføring. Ved signering av Avtale om fullstendig kjøp av bolig eller Ny Kontrakt, vil OsloBolig-avtalen med bilag gå til opphør.

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

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

13.6 Beregning av kjøpesum ved kjøp av eierandel - før overtakelse av Boligen

Ved kjøp av større eierandel i Boligen før overtakelse, skal kjøpesum for eierandelen være en andel av Ordinær Kjøpesum for hele Boligen (10/10), jf. Kjøpsavtalen punkt 3, som tilsvarer den eierandelen som ønskes kjøpt.

I tillegg til kjøpesum for den økte eierandelen skal den Fysiske deleieren betale en forholdsmessig større andel av enkelte gebyrer og kostnader forbundet med boligkjøpet, i henhold til Kjøpsavtalen punkt 3, samt et administrasjonsgebyr til Oslobolig i henhold til Vilklårene punkt 13.9.

13.7 Beregning av kjøpesum ved kjøp av eierandel - etter overtakelse av Boligen

Kjøpesummen den Fysiske deleieren skal betale ved kjøp av større eierandel beregnes på grunnlag av Ordinær Kjøpesum for hele Boligen (10/10), jf. Kjøpsavtalen punkt 3, justert med en eventuell økning i Bruktboligprisstatistikken jf. punkt 13.8 nedenfor. Dersom prisindeksen har gått ned, justeres ikke Ordinær Kjøpesum.

Kunden gjøres særlig oppmerksom på at:

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

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

13.8 Nærmere om indeksregulering

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

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

13.9 Omkostninger og administrasjonsgebyr

I tillegg til Kjøpesummen skal den Fysiske deleieren betale:

- Gebyr for tinglysing av eierandel og den Fysiske deleierens egne pantedokument
- Administrasjonsgebyr som utgjør 6 x rettsgebyret (R) ved kjøp av eierandel etter overtakelse av Boligen (Administrasjonsgebyret pr. 1.1.2022 utgjør kr 7 338,-).
- Dokumentavgift for ny eierandel, 2,5% av kjøpesum etter overtakelse

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 tinglysing av pantedokument til sikkerhet for Osloboligs krav på leie mm.

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

Kunden kan velge å gå bort fra boligkjøpsmodellen Oslobolig har, for i stedet å inngå kjøpekontrakt for hele Boligen (10/10) til ordinære kjøpsvilkår, jf. Kjøpsavtalen punkt 3. Kunden må da signere Ny Kontrakt om kjøp av andel under oppføring som vil avløse OsloBolig-avtalen som vil gå til opphør. Forespørsel om overgang til ordinære kjøpsvilkår må være mottatt av Oslobolig senest fire måneder før overtakelse av Boligen.

Ved overgang til ordinære kjøpsvilkår skal kjøpesum for Boligen være tilsvarende Ordinær Kjøpesum for hele Boligen, jf. Kjøpsavtalen punkt 3.

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

14. Oppløsning av sameiet gjennom salg av Boligen

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

14.1 Fysiske deleieres rett til å løse opp sameiet

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

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

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

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

14.2 Osloboligs rett til å løse opp sameiet

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

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

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

- Ved mislighold av Kundens betalingsforpliktelser etter OsloBolig-avtalen med bilag, slik som plikten til å betale andel av Eierseksjonssameiets 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 Eierseksjonssameiet, ved brudd på vilkårene for å overdra eierandel til ny fysisk deleier osv.

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

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

14.3 Gjennomføring av salg i markedet

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

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

14.4 Tredjeparters rett til å løse opp sameiet

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

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

15. Endring av OsloBolig-avtalen og Vilklårene

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

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

Vilklårene er ment å regulere uttømmende de rettigheter og plikter som følger av OsloBolig-avtalen. Rettigheter og plikter skal utøves uten å bryte med ufravikelige lovbestemmelser i bl.a. lov om eierseksjoner eller OsloBolig-avtalen med bilag. I tilfelle det oppstår behov for å tolke og utfylle Vilklårene, skal dette så langt mulig gjøres gjennom bestemmelsene i OsloBolig-avtalen med bilag. Sameigelovas bestemmelser skal kun unntaksvis kunne tillegges vekt ved tolking og utfylling av Vilklårene, og da primært i tilfeller hvor en tolkning eller utfylling gjennom bruk av OsloBolig-avtalen med bilag ikke gir en løsning.

17. Tvister

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

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