

EIERSEKSJONSSAMEIET. RETT OG PLIKT TIL Å OVERTA SEKSJON. SELGERS REPRESENTANT

Osloboligs boligkjøpsmodell

Denne kjøpsavtalen (**Kjøpsavtalen**) er inngått mellom partene gjennom Osloboligs boligkjøpsmodell. Kjøpsavtalen regulerer, sammen med Avtale om kjøp av eierandel i bolig gjennom Osloboligs ordning (**OsloBolig-avtalen**), kjøpet av ideell andel i bolig under oppføring. Generelle vilkår for Osloboligs ordning (Vedlegg 2 til OsloBolig-avtalen) (**Vilkårene**) regulerer sameieforholdet mellom Selger og Kjøper og partenes rettigheter og plikter knyttet til Osloboligs bruksoverlating av sin andel i Boligen til Kjøper.

Selgers representant - partene

Oslobolig AS (**Selger**) har inngått avtale med Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256 (**Utbygger**), om kjøp av seksjoner i Borgen bygg A og D. (**Eierseksjonssameiet**). Selgers avtale med Utbygger utgjør Selgers grunnlag for å oppfylle forpliktelsene i henhold til Kjøpsavtalen. Utbygger har i henhold til avtale med Selger påtatt seg å representere Selger ved oppfyllelse av Kjøpsavtalen. Enhver henvendelse til Selger skal derfor være adressert Utbygger, jf. adressen som er utfylt foran. Det gjelder alle henvendelser, enten det gjelder oppgjør, tilvalg og endringer. Tilsvarende vil alle meldinger fra Selger til Kjøper vedrørende forhold som er omhandlet i Kjøpekontrakten bli formidlet av Utbygger.

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

Alle forhold som er regulert i selve Oslobolig-avtalen og Vilkårene (Vedlegg 2 til OsloBolig-avtalen) håndteres direkte mellom Kjøper og Selger.

Kjøpers rett til å kjøpe større eierandel og til å gå bort fra Osloboligs boligkjøpsmodell for å kjøpe hele Boligen til ordinære kjøpsvilkår, er nærmere regulert i Vilkårene punkt 13.

Nærmere om Oslobolig og hva Kjøpsavtalen gjelder

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

Kjøpsavtalen gjelder kjøp av [...] /10 av seksjon nr. [...] knyttet til leilighet nr. [...] i [...] eierseksjonssameiet (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 17-4.

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

2

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i bygg A og D.

Eierseksjonen skal skilles ut fra gårdsnummer 83 bruksnummer 61 i Oslo kommune. Eiendommen skal fradeles på et senere tidspunkt. Eiendommen er regulert i henhold til plan S-5102. Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. [...].

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Bygg A er planlagt med 52 boligseksjoner, mens bygg E og D er planlagt med 75 boligseksjoner. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 8. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringsøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 8 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr [...] for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

3

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Gjennom Osloboligs boligkjøpsmodell betaler Kjøper ___/10 av ordinær kjøpesum for Boligen i henhold til Prisliste, jf. vedlegg [...]. Ordinær kjøpesum for boligen er [...]. Kjøpesummen forbruker betaler etter Oslobolig-avtalen betegnes heretter som **Kjøpesum**.

Kjøpesummen for den ideelle andelen i Boligen utgjør:

Forskudd på 10 % av Kjøpesummen innen 2 uker etter inngåelse av kontrakt	kr _____
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	<u>kr _____</u>
Kjøpesum	<u>kr _____</u>

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr _____
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr 585
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr 585
Omkostninger i alt	<u>kr _____</u>
Kjøpesum og omkostninger, i alt	<u>kr _____</u>

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 2 x fellesutgifter, stipulert til kr [...]. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

4

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

5

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 8101 23 68445 med kid: [...]

Eiendommen er formidlet av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
0191 Oslo
E-post: post@roislandco.no
Organisasjonsnummer: 994 194 410

Oppgjør blir foretatt av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
0191 Oslo
E-post: oppgjor@roislandco.no

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

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

- 1) Overtakelse er gjennomført
- 2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- 3) Midlertidig brukstillatelse foreligger

6

HEFTELSE

Utskrift av Eiendommens grunnbøker er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. Vedlegg 3.

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

- Allmennhetens rett til ferdsel og opphold på torg T2 som angitt i reguleringsplan.
- Rett til ferdsel og opphold på tvers av felles utomhusarealer til eiendom gnr 83 bnr 32 og gnr 83 bnr 61, 399, 501

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

Følgende heftelser skal tinglyses:

- Det er inngått avtale med eier av naboeiendommen gnr 83 bnr 32 (felt 2 i reguleringsplanen) og deres leietaker om utbygging hvor hele eller deler av avtalene kan bli tinglyst.
 - o Begge parter gis rett til å bygge inntil felles eiendomsgrense iht. reguleringsplan.
 - o Det skal etableres en brannvegg på ca. 8* 8 meter ved vestsiden av bygg B for å møte brannkrav mellom eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 og bygg B. Ved rivning av eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 kan eier kreve at brannveggen fjernes.
 - o Det skal etableres felles adkomst til parkeringskjeller for prosjektet Borgen og til fremtidig bebyggelse på gnr 83 bnr 32. Eier av gnr 83 bnr 32 skal fra rettigheten tas i bruk dekke sin forholdsmessige andel av løpende drift- og vedlikeholdskostnader, samt fremtidige utbedringer/utskiftninger. Atkomsten skal være døgnåpen.
 - o Eier av gnr 83 bnr 32 har rett til å anlegge renovasjonsløsning for privat husholdningsavfall ved torg T2.

Forhold i reguleringsbestemmelsene som bør nevnes men som ikke tinglyses:

- o Gjerde som settes opp i tomtegrensen mot gnr 83 bnr 32 må stå frem til felt 2 har fått midlertidig brukstillatelse. Deretter tillates ikke gjerde mellom utearealene, dvs gjerde må fjernes.

Så lenge Oslobolig har eierandel i Boligen, vil det i Boligen være tinglyst et pantedokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, se OsloBolig-avtalen pkt. 11 A og en forkjøpsrett til fordel for Oslobolig, se Vilkårene pkt. 11.1. Det vil også være tinglyst en erklæring med tinglysningssperre som hindrer tinglysning av frivillige rettsstiftelser i kundens eierandel uten Osloboligs samtykke, se OsloBolig-avtalen pkt. 11 B.

7

OVERTAKELSE

Leilighetene i bygg A forventes ferdigstilt i tidsrommet september til november 2024, mens leilighetene i bygg D forventes ferdigstilt i tidsrommet januar til april 2025. Tidspunktene er foreløpige 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 i punkt 16, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når

overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

- a) Risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
- b) Reklamasjonsfristene starter å løpe
- c) Eventuell dagmulkt stanser
- d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse senest ved overtakelse. Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse, uten at dette regnes som mislighold.

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til seksjonering/tinglysning kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 10 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantdokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantdokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

13

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

14

FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

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

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

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

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

1. Redusert kjøpesum for boligen, beregnet forholdsmessig for den eierandel som Kjøpekontrakten gjelder. Følgende eksempel, som gjelder et tenkt tilfelle, viser prinsippene for hvordan dette tapet skal beregnes:

Utgangspunktet ved signering av kjøpekontrakt:

Ordinær kjøpesum for 10/10 av boligen:	NOK 3 000 000,-
Kjøpesum Deleie 6/10 av boligen:	NOK 1 800 000,-

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

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

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

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

16

SELGERS FORBEHOLD

Selgers forbehold er frafalt og bygging er igangsatt.

17

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 17 og bestemmelser i punkt 1-16 gjelder bestemmelsene i punkt. 17.

17-1 Sameiet Borgen 2 (A) og Borgen 3 (E og D)

Borgen 2 Boligsameie er et rent boligsameie planlagt bestående av kun bygg A.

Barnevognparkering i plan 1 vil være til felles bruk for beboerne og organiseres etter reglene fastsatt av styret.

Planlagt takterrasse (med unntak av privat takterrasse) organiseres etter nærmere regler fastsatt av styret.

Borgen 3 Boligsameie består av bygg D og E, og er et eierseksjonssameie med 75 boligseksjoner . Barnehagen ligger i plan 1 i bygg D og E med uteoppholdsareal syd for bygg D og øst for bygg E og vil bli søkt skilt ut som egen eiendom.

Barnevognparkering i plan 1 og plan 2 i bygg D oppgang B vil være til felles bruk for beboerne i Bygg D og organiseres etter regler fastsatt av styre.

Bodarealet vil være plassert i plan U1 i bygg D oppgang B og D, samt under Bygg A.

Planlagt felles takterrasse på bygg D og E(med unntak av privat takterrasse) organiseres etter nærmere etter regler fastsatt av styret.

Planlagt fremtidig lekerom, kjølerom, plantekasser på fellesareal samt sykkelverksted, sykkelvask og sykkelparkering i kjeller vil være til felles bruk for alle boligsameiene i Borgen og organiseres etter nærmere regler fastsatt av sameiene.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

17-2 Spesielle forhold i byggetiden

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av prosjektet Borgen vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering.

I tillegg skal Selger og naboeiendommene Petter Møllers vei 8-14 og Sinsenveien 45-49 stå for utbyggingen av den offentlige parken Lille Løren Park som skal etableres på syd for prosjektet. Tidspunkt for opparbeidelse av parken er ikke avklart.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Borgen, også etter at innflytting har funnet sted.

Kjøper forplikter seg til å ikke foreta seg noe som forhindrer Selgers arbeid med å ferdigstille det planlagte utbyggingsprosjektene på Borgen, herunder bygninger og fellesarealer i sameiene i Borgen, samt øvrig omkringliggende bebyggelse, utomhuseiendommen og parkeringseiendommen.

17-3 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 7.

17-4 Videresalg

Selger tillater ikke at denne kjøpekontrakt videreselges før det er gjennomført overtakelse av Boligen. Dersom Kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet, er det derfor bestemmelsene om avbestilling i punkt 15, som kommer til anvendelse. For senere salg gjelder bestemmelsene i Vilkårene.

17-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på

sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

17-6 Informasjon om skjeggkre

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

17-7 Corona.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer. Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

18

TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

19

VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 19 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontraktstegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjet
5. Reguleringsplan, kart og bestemmelse

6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
- Etasjeplaner
 - Salgstegninger
 - Leveransebeskrivelse
 - Nøkkelopplysninger
 - Vedtekter
 - Utomhusplan

20

SIGNATUR

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

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

Sted/dato:.....

Sted/dato:.....

.....

.....

.....

Selger (e)

.....

Kjøper (e)