

**Avtale om kjøp av eierandel i eierseksjonsbolig 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

Eierseksjon nr. [xx] (Boligen) i Borgen 3 boligsameie under stiftelse på gnr. 83bnr. 61 i Oslo] kommune (Eierseksjonssameiet)		
Adresse	Postnummer	Poststed

I det tilfellet seksjonsnummer og/eller navn på Eierseksjonssameiet ennå ikke er fastsatt grunnet at boligen er under oppføring og seksjoneringsbegjæring ikke er tinglyst, 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 eierseksjon i et eierseksjonssameie, 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 eierseksjonen, vil Oslobolig beholde den resterende ideelle andelen, slik at kjøperen og Oslobolig eier Boligen 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	5/10
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)

Kilde:

7. Spesifisering av kostnader

7.1 Engangskostnader

Kjøpesum Kundens eierandel; 100% eierandel: [...] NOK	[..] NOK, basert på ordinær kjøpesum for
Andel av dokumentavgift: Andel av tinglysingsgebyr: Totale omkostninger og gebyrer	[...] NOK

(forutsatt tinglyst pantedokument)	
------------------------------------	--

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 Vilkårene punkt 5, og Kunden betaler en andel tilsvarende sin eierandel i Boligen. Kunden svarer i tillegg for utgifter til oppvarming, varmtvann m.m. etter Vilkårene punkt 5.

8. OsloBolig-avtalens dokumenter

Med OsloBolig-avtalen menes denne avtaleteksten med følgende bilag:

Alle rubrikker skal være krysset av (ja eller nei)	Ja	Nei
Bilag 1: Kjøpsavtalen med underbilag	X	
Bilag 2: Generelle vilkår for Oslobolig ordning	X	
Bilag 3: Utkast til erklæring for tinglysning om pant, forkjøpsrett og urådighet		X

9. OsloBolig-avtalens varighet

OsloBolig-avtalen trer i kraft ved Partenes signering, og varer frem til den opphører av grunner beskrevet videre i dette punktet.

OsloBolig-avtalen opphører dersom Kjøpsavtalen opphører, uansett grunn, herunder ved opphør som følge av mislighold, på grunn av Kundens avbestilling, at Kunden inngår avtale om kjøp av hele Boligen, eller at Selger gjør gjeldende et eventuelt forbehold om gjennomføring av Kjøpsavtalen. De nærmere vilkår for opphør av Kjøpsavtalen fremgår av bilag 1, Kjøpsavtalen.

OsloBolig-avtalen opphører dersom sameiet mellom Oslobolig og Kunden løses opp ved salg av Boligen, uansett årsak, eller ved at Kunden blir eneeier av Boligen gjennom fullstendig kjøp av Osloboligs eierandeler. De nærmere vilkår for salg av Boligen og for kjøp av eierandeler fremgår av bilag 2, Generelle vilkår for Osloboligs ordning (Vilkårene). Hvis Kjøper avbestiller eller Selger gjør forbehold gjeldende etter Kjøpsavtalens bestemmelser om avbestilling og forbehold, vil dette gjelde for hele OsloBolig-avtalen.

10. Overdragelse av rettigheter og plikter

Kunden kan ikke overdra, overføre eller videreselge OsloBolig-avtalen til andre før det er gjennomført overtakelse av Boligen, jf. Kjøpsavtalen punkt 7 Etter overtakelse gjelder Vilåårene 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 tinglysingsperre

Så lenge Oslobolig er 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 (Vilåårene). 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 erklåring med tinglysingsperre som hindrer tinglysing av frivillige rettsstiftelser i Kundens eierandel i Boligen uten Osloboligs samtykke. Av erklåringen, som tinglyses på beste prioritet, vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra Oslobolig. Erklåringen vil også inneholde bestemmelse om forkjøpsrett på beste prioritet for Oslobolig til Kundens eierandel.

Pantedokumentet og erklåringen 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 gå til opphør, men aldri kortere enn ti år etter ferdigstillingen av prosjektet, jf. forskrift om eiendomsmegling § 3-7. Oslobolig kan innenfor rammen av markedsføringsloven § 15 sende informasjon og markedsføring til oppgitte e-postadresser. Kunden kan til enhver tid reservere seg mot markedsføring.

[Sted], Dato [...]

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

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

For Oslobolig

Kunden

Navn: Anne Helene Mortensen
Styreleder

Navn: