



# Kjøp halvparten av boligen, bo i hele.

**Boligspleis på Stovner Torg**  
En ny måte å komme seg inn på  
boligmarkedet i Oslo.

**OSLO  
BOLIG**



# Innhold

## 01

Velkommen til Boligspleis på Stovner Torg

## 02

Dette er OsloBolig  
Hvem er vi?  
Er OsloBolig for meg?  
Slik fungerer Boligspleis

## 03

Hverdagen i en OsloBolig  
Slik kan du eie hele boligen selv  
Ofte stilte spørsmål

## 04

Eksempel priser og bokostnader  
1-roms fra kr. 1.400.000 (50%)  
2-roms fra kr. 1.800.000 (50%)  
3-roms fra kr. 2.500.000 (50%)  
4-roms fra kr. 3.175.000 (50%)

## 05

Generelle vilkår  
«OsloBolig-avtalen»

**OSLO  
BOLIG**

# Velkommen til **Boligspleis** på Stovner Torg

På Stovner Torg kan du kjøpe en del av en helt ny bolig med Boligspleis. Dette er en modell som gjør det enklere å bli boligeier i Oslo.

Du kjøper minst 50 % av boligen selv og leier resten av OsloBolig. Dette betyr at du trenger mindre sparepenger (egenkapital) for å komme i gang.

**Målet er at du over tid skal kjøpe ut vår del, slik at du til slutt eier hele boligen selv.**



**Nye Stovner Torg  
er boligene.**

**OSLO  
BOLIG**

**Boligspleis er  
veien inn i dem.**

**Nye**

# Stovner Torg

**Med Stovner Torg kommer et nytt og levende boligprosjekt midt i hjertet av Stovner. Prosjektet er utviklet med fokus på gode bomiljøer, funksjonelle planløsninger og kvalitet i alle ledd.**

**Stovner er et område i utvikling og Stovner Torg er en del av denne fornyelsen – med nye boliger, møteplasser og tilbud som gjør det enklere å bo godt i Oslo.**



## 277 unike boliger

Finn din favoritt i vår boligvelger.





**Stovner  
Torg**

**Med adresse på  
Stovner Torg er du  
alltid i nærheten.  
Tett på Stovner Bad,  
butikker, kafeer, skoler,  
turområder, sentrum  
og mye, mye mer.**



## **6 Grunner til å velge Stovner Torg**

- 1. Leiligheter med fine priser og Boligspleis gjør at det endelig er din tur til å eie.**
- 2. Nye Stovner Torg har alt fra kompakte 1-roms med skreddersøm til store 4-roms med plass til hele storfamilien.**
- 3. Allrom, gjesteleiligheter og takterrasser blir som en ekstra stue du deler med naboene.**
- 4. Stort gårdsrom, nabolagskafé og treningscenter rett rundt hjørnet.**
- 5. Byggene kler området, og gir varme og liv til nabolaget.**
- 6. Handle, trene, levrer i barnehagen og møt venner rett utenfor døren. Eller ta t-banen til sentrum på minutter.**



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon: Fellesområder, avvik kan forekomme.



Illustrasjon: Eksteriør



Illustrasjon: Takterasse, avvik kan forekomme.



Illustrasjon: Eksteriør



# Dette er OsloBolig

OsloBolig ble etablert for å hjelpe flere med å kjøpe sitt eget hjem.

Vi her for deg som har fast arbeidsinntekt og kan betale bokostnad, men mangler nok sparepenger (egenkapital) til å kjøpe alene.

Det er vanskelig å komme seg inn på boligmarkedet og mange har ikke familie som kan hjelpe til økonomisk. Kanskje du allerede eier en leilighet i byen og lurer på hvordan du skal få råd til mer plass?

Med vår modell, Boligspleis, kjøper vi boligen sammen med deg. OsloBolig tilbyr Boligspleis på nye boliger i hele Oslo for deg som vil komme deg inn på markedet – litt vårt, mest ditt.

**Du eier minst halvparten:**  
Du kjøper minimum 50 % av boligen selv.

**Vi eier resten:** OsloBolig eier den andre delen.

**Du bor i hele:** Selv om vi eier en del, er dette ditt hjem. Du bor i hele leiligheten.

**Leie:** Du betaler en månedlig leie til OsloBolig for den delen vi eie.

Målet er at du over tid skal kjøpe ut OsloBolig sin del. Etter hvert som du sparer mer penger, kan du øke din eierandel helt til du eier hele boligen selv.

**Boligspleis gjør veien inn i boligmarkedet enklere – litt vårt, mest ditt.**



Stian Myhre, daglig leder i OsloBolig

## Hvem er vi?

OsloBolig eies av Oslo kommune, OBOS, Bane NOR Eiendom og Urban Partners. Sammen jobber vi for at flere skal kunne kjøpe bolig i Oslo.

Vi vil hjelpe deg med å nå boligdrømmen din. Vi er ikke en vanlig boligaktør. Vi er en samarbeidspartner – for deg som skal kjøpe bolig, og for utbyggere som vil bidra til et mer tilgjengelig boligmarked.

Vi tror på nye løsninger og på et boligmarked der flere får mulighet til å være med.



Siden oppstart i 2022 har OsloBolig kjøpt over 180 nye boliger i 17 ulike boligprosjekter i Oslo. Av de 55 boligene som er ferdig bygget har rundt 30 prosent av våre kunder kjøpt seg opp til å eie hele boligen. Over halvparten har økt sin eierandel.

# Er OsloBolig for meg?

Vår Boligspleis er laget for deg som har fast jobb og inntekt, men som mangler nok sparepenger til å kjøpe en passende bolig alene.

Du kan være i målgruppen vår hvis dette passer for deg:

#### **Fast inntekt:**

Du har fast jobb og kan betale bokostnader og eget banklån.

#### **Du er førstegangskjøper?**

Man kan ha årsinntekt på opptil kr. 740 000,- per person.

#### **Du eier eller har eiet bolig tidligere?**

OsloBoligs inntektsgrenser tillater årsinntekt på inntil kr 890 000,- per person.

#### **Du har noe egenkapital:**

Du må ha spart minst 5 % av det boligen koster totalt.

#### **Du har ryddig økonomi:**

Du har kontroll på økonomien din og lite eller ingen kortsiktige lån.

#### **Du skal bo i boligen selv:**

Boligen er ditt hjem. Du kan ikke leie ut bolige.

#### **Du planlegger å bo der en stund:**

Boligspleis passer best for deg som har som vil bo i boligen i minst 3 år.



#### **Slik prioriterer OsloBolig ved flere interessenter.**

Hvis flere ønsker å kjøpe den samme leiligheten med Boligspleis, følger vi disse reglene:

#### **Du må være godkjent**

Boligspleis tilbys kun til kjøpere som er godkjent etter OsloBolig sine krav og målgruppe.

#### **Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer**

Ved salgsstart har OBOS-medlemmer forkjøpsrett.

Hvis flere medlemmer vil ha samme bolig, er det den som har vært medlem lengst (ansiennitet) som får kjøpe først.

Forkjøpsretten varer i 14 dager etter salgsstart.

#### **“Første mann til mølla”**

Deretter selges boligene fortløpende til alle som er godkjent av OsloBolig.

#### **Flere interessenter på samme bolig?**

Hvis flere er godkjente for samme bolig (og ingen har forkjøpsrett), er det personen med lavest årsinntekt som får kjøpe. Vi prioriterer de som trenger hjelpen mest.





### **1. Finn din bolig og meld interesse**

Velg ønsket bolig på nettsiden til OsloBolig eller Stovner Torg. Meld interesse for boligen. Du får en lenke til et digitalt skjema.

Fyll det ut for å se om du er i målgruppen.

Meglere fra Sem & Johnsen tar kontakt med deg hvis du er kvalifisert. De hjelper deg videre i prosessen.

### **2. Fiks finansiering**

Du må ha finansiering til din del av boligen.

Hvis du trenger lån, må du ha finansieringsbevis fra bank. OsloBolig samarbeider med SpareBank 1 SMN. Megler kan hjelpe deg med kontakt.

Banken hjelper deg å finne ut:

- hvor stor del av boligen du kan kjøpe
- hva du må betale hver måned

Du kan også kjøpe uten lån, hvis du har nok egenkapital. Da gjør vi en vurdering av økonomien din for å sikre at du kan betale bokostnadene.

### **3. Legg inn bud på Boligspleis**

Når finansieringen er klar, kan du legge inn bud via megler. Husk: Et bud er bindende.

### **4. Inngåelse av kjøpekontrakt og betaling av forskudd**

Signer avtale og betal forskudd Når budet er godkjent, signerer du:

- kjøpekontrakt for boligen
- avtale med OsloBolig (Boligspleis)

Deretter betaler du et forskudd på 100 000 kroner. Nå kan du glede deg til å flytte inn i din nye bolig på Stovner Torg.

# Slik fungerer Boligspleis

Her er fire steg for å sikre deg nytt hjem på Stovner Torg

# Hverdagen i en OsloBolig

Når du har flyttet inn, fungerer hverdagen nesten helt likt som om du eide hele boligen selv.

Du bor i hele boligen: Selv om du eier en del av boligen, bruker du hele alene.

#### Dine månedlige utgifter

Hver måned betaler du for tre ting:

- **Din andel av fellesutgifter:** betaling til borettslaget for ting som vaktmester, forsikring av bygget og kommunale avgifter.
- **Leie til OsloBolig:** du betaler et månedlig beløp for den delen av boligen som vi eier.
- **Ditt lån:** renter og avdrag til banken din (hvis du har lån)

**Du har ansvaret og bestemmer.** Du deltar på årsmøter, dugnader og har kontakt med naboer og styret i borettslaget ved behov.

#### Du kan gjøre boligen til din egen

Du innreder som du vil og har ansvar for vedlikehold. Større endringer må likevel godkjennes av OsloBolig.

**Du kan selge og flytte når du vil:** Hvis livet endrer seg, kan du selge boligen når du ønsker.

**Du må bo der selv:** Boligspleis er laget for at du skal få et eget hjem. Derfor er vi strenge på utleie. Du kan som hovedregel ikke leie ut boligen til andre.

## Slik kan du eie hele boligen selv

Kjøp mer når du er klar: Målet med Boligspleis er at du etter hvert skal eie hele boligen selv. Du kan kjøpe en større del når økonomien din tillater det.

#### Slik øker du eierandelen:

Du kan øke eierandelen din to ganger i året, i april og oktober. Du må kjøpe minst 10 % av boligen hver gang.

#### Hva er prisen på økt eierandel

Før du flytter inn, kan du kjøpe mer uten prisendring. Etter innflytting følger prisen utviklingen i boligmarkedet.

#### Verdistigning – vi deler på både pluss og minus

Siden vi eier boligen sammen, deler vi på boligens verdiendring. Hvis boligen stiger i verdi, får OsloBolig sin del av gevinsten den dagen du kjøper oss ut eller selger boligen.

#### 10 år til å eie alt

Du har 10 år fra innflytting til å kjøpe ut hele OsloBolig sin del. Hvis du ikke eier hele boligen etter 10 år, kan vi bestemme at boligen må selges på det åpne markedet. Da får du din del av pengene fra salget.

# Boligspleis - ofte stilte spørsmål

## Hvem kan kjøpe?

### Kan jeg få Boligspleis hvis jeg allerede eier en bolig?

Ja! Ordningen er også for familier som trenger mer plass, eller for deg som skal flytte etter et samlivsbrudd og trenger hjelp til å komme inn på markedet igjen.

### Er det bedre å eie alt selv?

Ja, hvis du har råd, er det best å eie 100 % selv. Boligspleis er for deg som ikke får kjøpt en god nok bolig på vanlig måte.

## Økonomi og lån

### Må jeg ha banklån?

Nei. De fleste låner penger i banken, men hvis du har nok sparepenger, kan du betale din del (minst 50 %) med disse.

### Hvor mye sparepenger (egenkapital) trenger jeg?

Du må ha minst 5 % av det boligen koster totalt. For de rimeligste boligene betyr det ca. 150 000 kr. Har du mer egenkapital, er det en fordel.

### Er Boligspleis dyrere eller billigere enn å eie alt selv?

Månedlige utgifter er ofte litt lavere enn om du eide 100 %. Det er fordi leien til oss kan være lavere enn hva betaling av renter og avdrag til banken.

**Men husk:** betaling av avdrag til banken er egen sparing. Med Boligspleis (Deleie) får du også

en mindre del av verdistigningen og mindre skattefordeler enn om du eide 100%.

### Koster det noe ekstra å bruke OsloBolig?

Nei, det er ingen skjulte avgifter eller ekstra gebyrer for å starte.

Du betaler vanlige kjøpskostnader for din del. Hvis du senere vil øke eierandel, betaler du et administrasjonsgebyr på kr 8070 (6x rettsgebyr).

### Hva betaler jeg hver måned?

Med Boligspleis består dine bokostnader av følgende:

Din andel av felleskostnader

Vederlag (leie) til OsloBolig

Renter og avdrag på eget boliglån (hvis du har lån)

## Boliger, endringer og salg

### Hvilke boliger kan jeg kjøpe?

Vi tilbyr Boligspleis på utvalgte nye leiligheter i Oslo. Du finner oversikten på våre nettsider.

### Kan jeg bytte til en annen leilighet etter at jeg har signert?

Nei, kontrakten gjelder kun for den leiligheten du har valgt.

## Hva om jeg angrer på Boligspleis?

### Før du flytter inn:

Du kan avbestille, men det kan bli dyrt. Du må betale for tapet OsloBolig eventuelt får fordi du trekker deg.

**Etter at du har flyttet inn:** Du kan selge når du vil. Hvis boligen selges med fortjeneste, deler vi gevinsten. Hvis den selges med tap, deler vi på tapet. Vi deler også på kostnadene ved salget (megler og lignende)

På våre hjemmesider finner du svar på flere vanlige spørsmål.

Har du ubesvarte spørsmål kan du sende epost til [post@oslobolig.no](mailto:post@oslobolig.no)



# Priseksempel

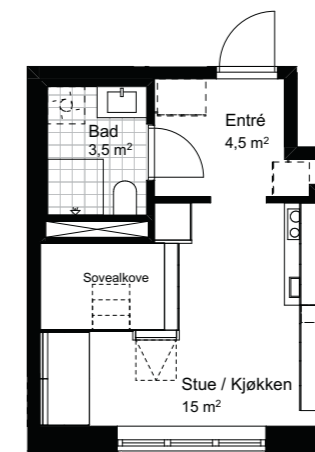
## 1-roms leilighet

### A-101

Bygg	Etasje	Type	BRA-i	BRA-e	Sum BRA
A	Plan 1	1-roms	24,5 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>

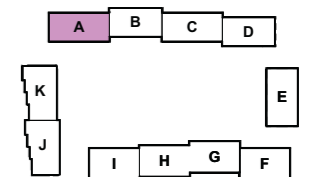
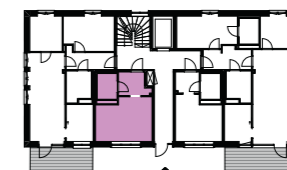
	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
<b>Pris</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>	<b>2 800 000</b>
Innskudd	560 000	560 000	1 120 000
Fellesgjeld	840 000	840 000	1 680 000
Omkostninger	14 545	14 545	29 090
<b>Totalpris</b>	<b>1 414 545</b>	<b>1 414 545</b>	<b>2 829 090</b>
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	140 000	574 545	280 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	434 545	0	869 090
<b>Månedlige bokostnader</b>			
Driftskostnad	925	925	1 849
Rentekostnad fellesgjeld	3 535	3 535	7 070
Leie til OsloBolig	6 000	6 000	0
<b>Sum bokostnader per måned</b>	<b>10 460</b>	<b>10 460</b>	<b>8 919</b>
Renter og avdrag på eget banklån 1)	2 676	0	5 352
<b>Sum boutgifter, inkl. renter og avdrag på eget banklån</b>	<b>13 135</b>	<b>10 460</b>	<b>14 271</b>
Hvor avdrag på eget banklån (sparing) utgjør	1 207	0	2 414

1) Serielån, løpetid 30 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag  
Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter



Målestokk 1:100

Leiligheten er unntatt krav om tilgjengelig boenhet, jf. TEK17, § 12-2

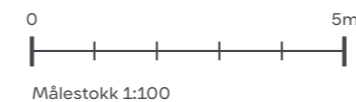
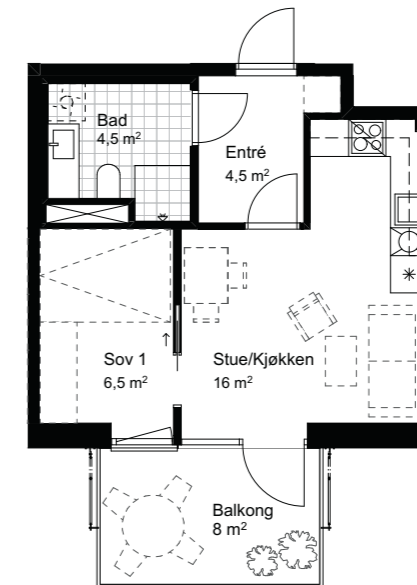


# Priseksempel

## 2-roms leilighet

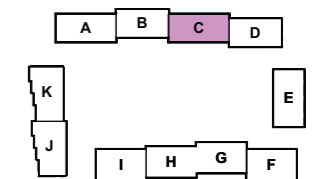
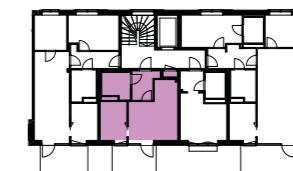
### C-601

Bygg	Etasje	Type	BRA-i	BRA-e	Sum BRA
C	Plan 6	2-roms	34 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	36,5 m <sup>2</sup>



	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
<b>Pris</b>	<b>1 795 000</b>	<b>1 795 000</b>	<b>3 590 000</b>
Innskudd	718 000	718 000	1 436 000
Fellesgjeld	1 077 000	1 077 000	2 154 000
Omkostninger	17 470	17 470	34 940
<b>Totalpris</b>	<b>1 812 470</b>	<b>1 812 470</b>	<b>3 624 940</b>
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	179 500	735 470	359 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	555 970	0	1 111 940
<b>Månedlige bokostnader</b>			
Driftskostnad	972	972	1 944
Rentekostnad fellesgjeld	4 532	4 532	9 064
Leie til OsloBolig	7 500	7 500	0
<b>Sum bokostnader per måned</b>	<b>13 004</b>	<b>13 004</b>	<b>11 008</b>
Renter og avdrag på eget banklån 1)	3 424	0	6 847
<b>Sum boutgifter, inkl. renter og avdrag på eget banklån</b>	<b>16 428</b>	<b>13 004</b>	<b>17 855</b>
Hvor avdrag på eget banklån (sparing) utgjør	1 544	0	3089

1) Serielån, løpetid 30 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag  
Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter



# Priseksempel

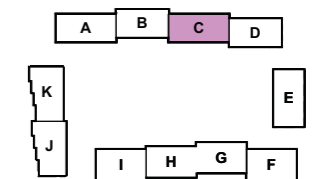
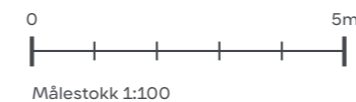
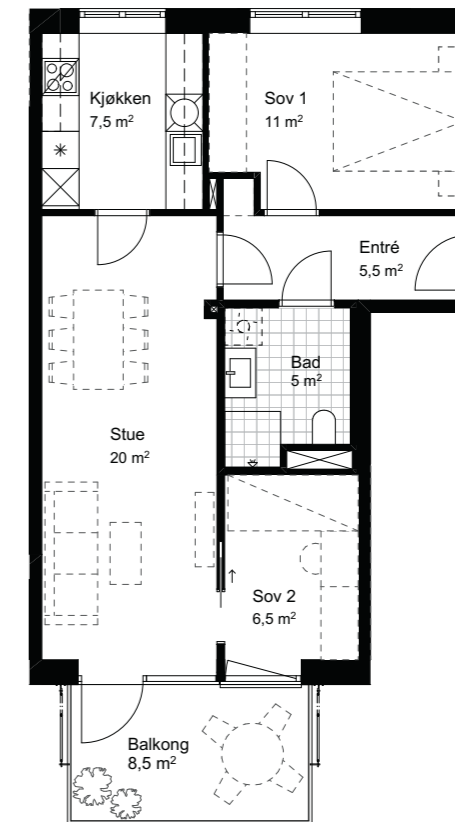
## 3-roms leilighet

### C-402

Bygg	Etasje	Type	BRA-i	BRA-e	Sum BRA
C	Plan 4	3-roms	59 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
<b>Pris</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
Innskudd	1 000 000	1 000 000	2 000 000
Fellesgjeld	1 500 000	1 500 000	3 000 000
Omkostninger	21 793	21 793	43 585
<b>Totalpris</b>	<b>2 521 793</b>	<b>2 521 793</b>	<b>5 043 585</b>
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	250 000	1 021 793	500 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	771 793	0	1 543 585
<b>Månedlige bokostnader</b>			
Driftskostnad	1 534	1 534	3 067
Rentekostnad fellesgjeld	6 313	6 313	12 625
Leie til OsloBolig	9 000	9 000	0
<b>Sum bokostnader per måned</b>	<b>16 846</b>	<b>16 846</b>	<b>15 692</b>
Renter og avdrag på eget banklån 1)	4 753	0	9 505
<b>Sum boutgifter, inkl. renter og avdrag på eget banklån</b>	<b>21 599</b>	<b>16 846</b>	<b>25 197</b>
Hvor avdrag på eget banklån (sparing) utgjør	2 144	0	4 288

1) Serielån, løpetid 30 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag  
Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

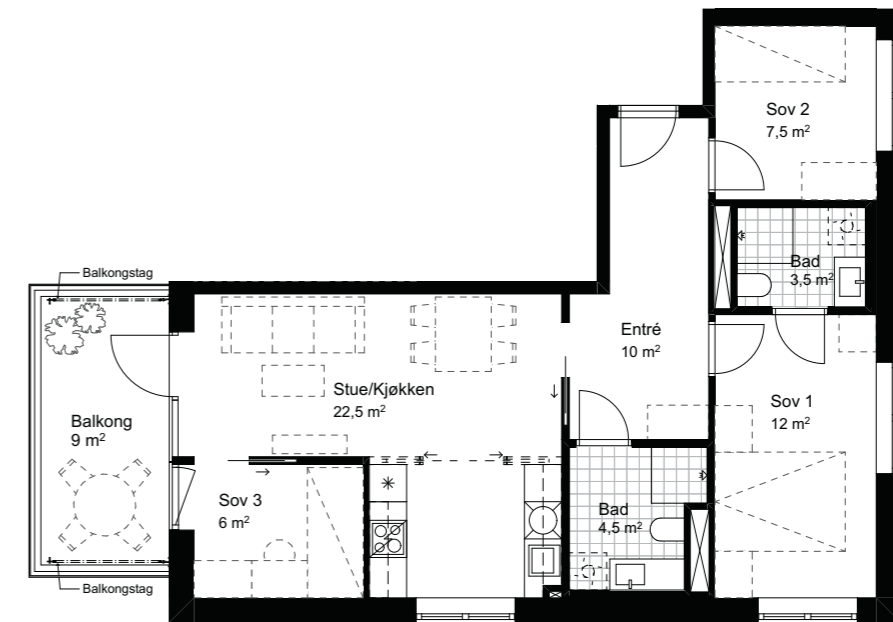


# Priseksempel

## 4-roms leilighet

### E-401

Bygg	Etasje	Type	BRA-i	BRA-e	Sum BRA
E	Plan 4	4-roms	70 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>



Målestokk 1:100



**Stovner Torg**

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
<b>Pris</b>	<b>3 175 000</b>	<b>3 175 000</b>	<b>6 350 000</b>
Innskudd	1 270 000	1 270 000	2 540 000
Fellesgjeld	1 905 000	1 905 000	3 810 000
Omkostninger	26 795	26 795	53 590
<b>Totalpris</b>	<b>3 201 795</b>	<b>3 201 795</b>	<b>6 403 590</b>
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	317 500	1 296 795	635 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	979 295	0	1 958 590
<b>Månedlige bokostnader</b>			
Driftskostnad	1 910	1 910	3 820
Rentekostnad fellesgjeld	8 017	8 017	16 034
Leie til OsloBolig	10 500	10 500	0
<b>Sum bokostnader per måned</b>	<b>20 427</b>	<b>20 427</b>	<b>19 854</b>
Renter og avdrag på eget banklån 1)	6 030	0	12 061
<b>Sum boutgifter, inkl. renter og avdrag på eget banklån</b>	<b>26 457</b>	<b>20 427</b>	<b>31 915</b>
Hvor avdrag på eget banklån (sparing) utgjør	2 720	0	5 441

1) Serielån, løpetid 30 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag  
Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

# 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. Vilkaene 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 Vilkaene.

«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 vilkaene 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 Vilkaene 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 Vilkaene.

«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 vilkaene 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 sameie (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 Vilkaene punkt 5, og har ansvar for øvrige kostnader og vedlikeholdsplikter som følger av OsloBolig-avtalen, Vilkaene 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 Vilkaene, med mindre annet følger av Vilkaene.

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 Vilkaene. 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. Vilkaene 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 iværksette 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 tinglysing av eierskifte før vilklårene 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 Vilklårene.

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 Vilklårene.

#### **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 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 å 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 byggstart, 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 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 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 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 verdioøkningen 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 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 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 Oppgjørsmeglers vederlag, ev. eierskiftegebyr samt tinglysingsgebyr for sikringsobligasjon og for tinglysing av pantedokument til sikkerhet for OsloBoligs krav på leie mm.

Overtakelse, tinglysing av eierandelen i Boligen samt utbetaling av Kjøpesummen til OsloBolig gjennomføres ikke før vilklårene 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 oppgjørforpliktelsene 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 vilklårene 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 vilklårene 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 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 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 oppstilling 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 Vilåårene

Endringer av OsloBolig-avtalen og Vilåårene 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

Vilåårene 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 Vilåårene, 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 Vilåårene, 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



# Avtale om kjøp av borettslagsandel gjennom OsloBolig (heretter «OsloBolig-avtalen»)

<b>1. Parter</b> Kunde 1 Navn:  Kunde 2 Navn OsloBolig AS  Heretter omtalt som «OsloBolig»,  Kunden og OsloBolig blir også omtalt hver for seg som «Part» eller sammen som «Partene».	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.	<b>5. Vilkår for OsloBoligs ordning</b> 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.	av Eiendom Norge har i dag.	tid har i Boligen.	av Kjøpsavtalen fremgår av bilag 1, Kjøpsavtalen.
<b>2. OsloBolig-avtalens gjenstand</b> Andel nr. [xx] («Boligen») i Stovner Torg borettslag under stiftelse på gnr. [...] bnr. [...] i Oslo kommune («Borettslaget»)  Adresse Åsta Hanstøen Vei Postnummer 0988 Poststed, Oslo	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, pendlarboliger, eller lignende.	<b>6. Bruktboligprisstatistikken</b> 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:	2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn: <ul style="list-style-type: none"><li>Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks</li><li>Boligprisindeks (statistikkvariabel)</li><li>Det mest avgrensede statistiske område eller region boligen befinner seg i</li><li>Blokkleiligheter (boligtype)</li></ul>	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 oppvarming, varmtvann m.m. etter Vilkårene punkt 5.	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.
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.	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.	<ul style="list-style-type: none"><li>Månedsindeks</li><li>Det mest avgrensede statistiske område eller region boligen befinner seg i</li><li>Boliger i alt</li></ul> <a href="http://eiendomnorge.no/boligprisstatistikken/#boligprisstatistikk">http://eiendomnorge.no/boligprisstatistikken/#boligprisstatistikk</a>	<b>7. Spesifisering av kostnader</b> <b>7.1 Engangskostnader</b> Kjøpesum Kundens eierandel;  100% eierandel: [...] NOK [...] NOK, basert på ordinær kjøpesum for boligen.  Andel fellesgjeld for Kundens eierandel: [...] NOK [...], basert på boligens totale andel	<b>8. OsloBolig-avtalens dokumenter</b> Med OsloBolig-avtalen menes denne avtaleteksten med følgende bilag:  Alle rubrikker skal være krysset av (ja eller nei)  Bilag 1: Kjøpsavtalen med underbilag  Bilag 2: Generelle vilkår for OsloBoligs ordning	<b>10. Overdragelse av rettigheter og plikter</b> Kunden kan ikke overdra, overføre eller videregjøre OsloBolig-avtalen til andre før det er gjennomført overtakelse av Boligen, jf. Kjøpsavtalen. Etter overtakelse gjelder Vilkårene punkt 11.3.
<b>3. Bakgrunn og formål, virkeområde og omfang</b> Herværende bolig er lagt ut for salg med tilbud om inngåelse av kjøpsavtale under OsloBoligs boligkjøpsmodell.	OsloBolig-avtalens formål er å regulere Partenes rettigheter og plikter i tilknytning til kjøp og sameie av eierandel i Boligen.	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	<b>7.2 Løpende kostnader</b> 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	<b>9. OsloBolig-avtalens varighet</b> 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	<b>11. Pantessikkerhet og tinglysingspørre</b> 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. \*\*\*

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  
Navn:  
Stilling:

Kunden  
Navn:  
Stilling:



# OSLO BOLIG

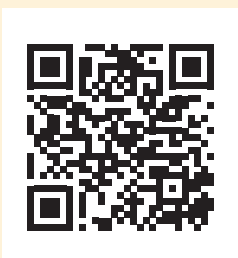
Eiendomsmegler på Stovner Torg: **Sem & Johnsen**



**Tom Z. Bliksmark**  
Eiendomsmegler / Partner  
+47 909 25 904  
tzb@sem-johnsen.no



**Lene Markegård**  
Eiendomsmegler / Partner  
+47 918 23 923



**Vi hjelper deg gjerne!**

Send oss dine spørsmål på e-post:

[post@oslobolig.no](mailto:post@oslobolig.no)

oslobolig.no