

Kjøpekontrakt – Fast eiendom

1 Selger	Navn	Fødselsnr. (11 siffer)
	Navn	Fødselsnr. (11 siffer)
	Adresse	
	Postnr.	Poststed

2 Kjøper	Navn	Fødselsnr. (11 siffer)
	Navn	Fødselsnr. (11 siffer)
	Adresse	
	Postnr.	Poststed

3 Eiendom	Salget gjelder	☐ Eiendommen	☐ Hus/hytte på festet grunn med festerett
	Gr.nr.	Br.nr.	Seksjonsnr. Kommune
	Adresse		
	Postnr.	Poststed	

4 Pris	Kjøpesum kr		Bokstaver	
--------	-------------	--	-----------	--

5 Andre kostnader	Følgende kostnader skal kjøper betale i tillegg til kjøpesummen:		
	Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum	kr	
	Tinglysingsgebyr	kr	
	Annet (spesifiser)	kr	

6 Betaling	Betalingstidspunkt	Pengene settes inn på kontrnr.	
	Kontant pr.	kr	
	Kontant innen overtakelsen	kr	
	Annet (spesifiser)	kr	
	Totalt	kr	
	Idet kjøpesummen betales, skal kjøper få utlevert tinglysingsklart skjøte.		
Annet:			

7 Pengeheftelse	Selgeren garanterer at eiendommen blir levert fri for pengeheftelser.	JA ☐	NEI ☐
Hvis nei, følger heftelsene nedenfor.			
	1.	kr	
	2.	kr	
	3.	kr	
Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning.			

8 Bruksheftelser	Kjøperen har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboka for eiendommen,		
	datert _____ og har gjort seg kjent med den.		
	Eiendommen er fri for reelle heftelser JA ☐ NEI ☐		
	Hvis nei, spesifiser:		

9 Tilbehør	Med eiendommen følger:	
	a) Gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.	b) Varig innredning som enten er fastmontert eller som er spesielt tilpasset bygningen slik som anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper uansett festemåte, doble vinduer, innebygde kjøkkenapparater og maskiner og andre innebygde ting.
Følgende løsøre skal i tillegg følge eiendommen:		

10 Opplysninger om eiendom	Boligareal	Bruksareal	Bruttoareal
	Byggeår	Tomt/målbrevsareal	
	Offentlige avgifter pr. år	Festeavgift pr. år	
	Kjøper har besiktiget eiendommen	JA ☐	NEI ☐
	Kjøper er gjort kjent med takst datert	JA ☐	NEI ☐
	Kjøper er gjort kjent med tilstandsrapport datert	JA ☐	NEI ☐
	Kjøper er gjort kjent med reguleringsplan	JA ☐	NEI ☐
	Andre opplysninger:		

11 Kjøpers undersøkelsesplikt	Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjennte eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.	unntak for tilfeller der selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig, eller har handlet i strid med god tro.
	Har kjøperen før avtalen ble inngått, undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å foreta undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Det er	Partene gjøres oppmerksom på at selgers opplysningsplikt generelt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøpers undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikt selger har etter § 12.
12 Selgers opplysningsplikt	Eiendommen har mangel dersom kjøperen ikke får opplysninger om forhold ved eiendommen som selgeren kjennte eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder bare dersom det har innvirket på avtalen at opplysninger ikke ble gitt.	Selgeren har plikt til å opplyse kjøperen om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til.
	Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til de opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirket på avtalen og at opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.	Selgeren erklærer dog at han ikke er kjent med at det eksisterer noen slike mangler ved eiendommen i dag.
		Fortielse av viktig informasjon om eiendommen kan medføre erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.
		Eiendommen skal være i samsvar med de offentligrettslige krav som gjaldt da avtalen ble inngått.
		Selgeren er ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler som berører eiendommen.

13 Overtakelse

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Hvis kjøperen ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han likevel risikoen fra det tidspunkt han kunne ha overtatt bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selgeren ikke svarer for.

Eiendommen overtas av kjøperen den kl. med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Kjøperen svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøperen.

14 Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i

Selgeren er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret fram til overtakelsesdagen.

15 Bilag

Kjøperen har mottatt Forbrukerrådets faktablad om kjøp av fast eiendom

JA ☐

NEI ☐

16 Underskrift

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar.

Sted, dato:

Som kjøper:

Som selger:

Som selgers ektefelle samtykker i denne kontrakt:

Rettledning til punktene i kontrakten

Denne kontrakten er utarbeidet med tanke på ordinære kjøp av hus, eierseksjon eller hytte mellom private. Kontrakten er tilpasset Lov om avhending av fast eiendom som regulerer slike kjøp. Selve lovteksten kan du få kjøpt i bokhandelen. Forbrukerrådet har et faktablad som gir oversikt over reglene i loven.

Hus eller hytte på tomt under 5 dekar kan som regel overdras uten konsesjon, dvs. at offentlige myndigheter ikke trenger samtykke i eiendomsoverføringen. Er du i tvil, så ta kontakt med teknisk etat i den kommunen der eiendommen ligger.

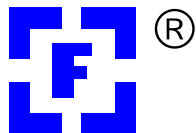
For å få til et problemfritt betalingsoppgjør, er det ofte en forutsetning at man engasjerer en eiendomsmegler eller advokat. Dette er fordi kjøpers bank som regel vil kreve panteattest uten heftelser på eiendommen før lånesummen utbetales, mens selgers bank ikke vil slette sine heftelser før de har fått betaling.

OBS!

Dersom det er rubrikker og linjer i kontrakten som ikke benyttes, bør det settes en skrå strek over disse.

1. Er eiendommen eid av flere, skal samtlige eiere føres opp som selgere og undertegne kontrakten.
2. Skal eiendommen kjøpes av flere, skal samtlige føres opp som kjøpere og undertegne kontrakten.
3. Dersom huset/hytta står på egen tomt, skal rubrikken «Eiendommen» benyttes.

4. Prisen bør skrives med både tall og bokstaver.
5. Dette er kostnader som er holdt utenfor kjøpesummen. Sorenskriverkontoret kan gi opplysninger om tinglysningskostnader.
6. Formular for skjøte får du i bokhandelen. Skjøtet er kvittering for at kjøpesummen er betalt og må tinglyses for at forholdet skal få rettsvern for ettertiden. Dersom kjøpesummen blir betalt for sent, kan selger kreve renter i følge morarentelovens regler.
7. Dersom partene er enige om at kjøperen skal overta en heftelse som f.eks. lån, skal det føres her.
8. Med reelle heftelser menes innskrenkninger i eierens faktiske råderett over eiendommen, dvs. at andre har en bruksrett, f.eks. leierett eller ferdselsrett.
9. Det er praktisk å sette opp en liste over utvendig og innvendig løsøre som skal følge eiendommen.
13. Dersom partene ikke har avtalt noe tidspunkt for overdragelse, har kjøperen rett til å overta eiendommen ved tredje månedsskifte etter at avtalen var bindende.
16. Ektefellen til selgeren må samtykke i eiendomsoverføringen dersom eiendommen er felles bolig for dem.



©Forbrukerrådet
Postboks 4594 Nydalen
0404 Oslo

Telefon: 23 400 500
Telefax: 23 400 501
E-post: post@forbrukerradet.no
<http://forbrukerportalen.no>