

## KJØPEKONTRAKT

Mellom ..... (heretter kalt selger) og ..... (heretter kalt kjøper) er i dag følgende kjøpsavtale inngått:

### I. EIENDOMMEN

1. Under forutsetning av at kommunale eller fylkeskommunale instanser ikke har innvendinger til arealbruken og at salget ikke kommer i konflikt med eventuelle tidligere gitte rettigheter, overdrar selger til kjøper sin landbrukseiendom gnr. ..., bnr. .. i ..... kommune med påstående bygninger, tilliggende rettigheter, forpliktelser og heftelser i følge vedlagte panteattest.

Kart som viser hvilke arealer som overdras er påheftet denne kontrakt.

2. Salget omfatter: Ca ... dekar fulldyrka jord, ca .... dekar skog, forpakterbolig, driftsbygning og redskapshus (merket med rødt på kartet).

I tillegg følger festekontrakt med ..... om grunn til lysløype av ..... og festekontrakt med ..... av .....

**[Alle løpende inntekter som skal følge med salget tas med under dette punktet]**

Kjøper får rett til å innkreve festeavgift fra og med tidspunktet for endelig betaling.

**[Hvis områder/bygninger er fredet eller det foreligger andre offentlige begrensninger/innskrenkninger må dette framgå av kontrakten]**

**[I de tilfeller hvor boligen omfattes av salget inntas følgende formulering:]**

Det tas forbehold om at XXX kan bo i eksisterende bolig inntil ny bolig er bygd/skaffet. Husleien vil utgjøre kr ..... pr. år. Denne retten begrenses til å gjelde inntil 2 år fra datoen for utstedelse av skjøte.

Kjøperen får rett til å innkreve husleie fra og med tidspunktet for endelig betaling.

Selger forbeholder seg retten til å disponere utmarks- og jaktrettighetene til og med det året skjøte utstedes.

3. Unntatt fra salget er boligen med tomt [**angi størrelsen på tomta**], festetomtene og ..... (merket med blått på kartet)
4. Kjøperen har ikke adgang til å bruke navnet "XXXX" som kjennetegn på den ervervede eiendommen.

## II KJØPESUM

1. Kjøpesummen er: .....

[angi beløpet med bokstaver]

2. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper behandlingsgebyr til selger med kr .....eks. mva. og bærer forøvrig alle utgifter i forbindelse med salget, så som utgifter til oppmåling, fradeling, tinglysing og konsesjon med videre.
3. Av kjøpesummen betales ved denne kontrakts underskrift 10%, dvs. kr. .... kontant.
4. Kjøper stiller bankgaranti som sikkerhet for rett oppfyllelse av betaling av kjøpesummen til enhver tid, med tillegg av eventuelle renter og omkostninger. Bankgarantien skal framlegges samtidig med første betaling ved kontrakts underskrift.
5. Kjøper godtgjøres for egeninvesteringer i eiendommen med kr ..... under forutsetning av at han får konsesjon og at salget gjennomføres.

Kjøperens egeninvesteringer på kr ..... motregnes i restbeløpet av kjøpesummen på kr ..... Differansen på kr ..... og behandlingsgebyret betales til Opplysningsvesenets fond innen 3 uker etter at konsesjon er gitt og oppmåling foretatt

6. Ved forsinket betaling påløper morarente i samsvar med bestemmelsene i lov om forsinket betaling m.m av 17.12.1976 nr 100.
7. Ved vesentlig betalingsforsinkelse som ikke skyldes selgeren har selgeren rett til å heve kjøpekontrakten etter forutgående skriftlig varsel.

## III OVERDRAGELSE

1. Kjøper plikter å søke om konsesjon innen fire uker fra denne kontrakts underskrift. Kjøpekontrakten faller bort uten kostnader for selger dersom konsesjon ikke blir gitt eller gitt på det vilkår at prisen settes ned. Forøvrig bærer kjøper risikoen for eventuelle konsesjonsvilkår.
2. Eiendommen overtas ved utstedelse av skjøte. Skjøtet utstedes når fullt oppgjør er mottatt.
3. Forpaktningsforholdet med ..... løper med de samme vilkår som tidligere fram til utstedelsestidspunktet for skjøte. Forpaktningsavgiften avregnes fra tidspunktet for endelig betaling.

## IV SELGERENS RETTIGHETER

1. Boligen sikres rett til å ha liggende og nytte eksisterende ledninger og kummer for vann og kloakk. Tilsvarende gjelder for kabler og ledningsnett for elektrisitet og telefon.
2. Boligen forbeholdes rett til fritt å kunne legge vann- og kloakkledninger over gardens grunn fram til offentlig ledningsnett. Det samme gjelder for kabler for elektrisitet, telefon o.l. Eier av boligen plikter å sørge for at eiendommen settes i samme stand som før tiltaket ble påbegynt. Eier av boligen fraskriver seg ethvert ansvar for et eventuelt avlingstap ved legging av ledningene og kablene.
3. Eier av boligen har rett til framtidig tilsyn, drift og vedlikehold av eksisterende og framtidige ledninger og kabler med eventuelle tilhørende kummer og innretninger, herunder også å grave opp, reparere og erstatte disse. Eier av boligen plikter å sørge for at eiendommen settes i samme stand som før tiltaket ble påbegynt.
4. Boligen har rett til vegadkomst over landbrukseiendommen. Det gis rett til å ferdes med motorkjøretøy.

Kjøper plikter til enhver tid å holde vegen over landbrukseiendommen i forsvarlig og brukende stand uten kostnader for eier eller bruker av boligen.

## V NYE RETTIGHETSHAVERE

**[Her skal nye rettigheter som oppstår i forbindelse med salget for andre enn partene tas med]**

## VI FORSIKRING

Innen overtagelsen må kjøper ha sørget for fullverdiforsikring av eiendommen. Ved forsikringsmessige skader før denne dato, som ikke skyldes forhold som kjøperen er skyld i, blir kjøpesummen å redusere etter skadens omfang. Eventuell uenighet om skadeomfanget avgjøres med bindende virkning av en takstmann som er medlem av Norges takseringsforbund, som partene i fellesskap blir enige om.

## VII ANNET

1. Selgeren forplikter seg til i nødvendig utstrekning å samtykke i pantsettelse av den solgte eiendom for lån som kjøper må oppta i forbindelse med kjøpet, mot at vedkommende låneinstitusjon overfører beløpet direkte til XXXXX bankgirokonto når kjøper har fått konsesjon. **[Når vi får pantobligasjonen til underskrift må vi ta med dette forbeholdet på obligasjonen, eller hefte på forbeholdet som et vedlegg til obligasjonen]**
2. Eiendommen overdras i den stand den er, besiktiget og godtatt av kjøper.
3. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

# Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS

4. Selger innestår for at eiendommen er odelsfri.
5. Dersom areal på eiendommen skulle bli regulert til annet enn landbruksområde innen 10 år forbeholder selger seg gjenkjøpsrett av arealet til landbrukspris. I skjøtet vil det bli inntatt en bestemmelse om at salg av arealer til annet enn landbruk i denne perioden betinger samtykke fra XXXX.

Denne kjøpekontrakt er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene. Kontrakten kan tinglyses.

**Selger:**

....., den .....

**Kjøper:**

....., den.....