norsk.nl

Consumentenraad

Koopcontract – Onroerende zaak

1 Verkoper	Naam		Geboortenr. (11 cijfers)
	Naam		Geboortenr. (11 cijfers)
	Adres		
	Postcode	Plaats	
2 Koper	Naam		Geboortenr. (11 cijfers)
	Naam		Geboortenr. (11 cijfers)
	Adres		
	Postcode	Plaats	
3. Onroerende zaak	De verkoop betreft	[ ] Onroerende zaak	[ ] Huis/zomerhuis op gepachte grond met pachtrecht
	Hoofdgebouwnr.	Appendentienr. Sectienr.	Gemeente
	Adres		
	Postcode	Plaats	
4 Prijs	Koopsom NOK		Zegge
5 Andere kosten	Naast de koopsom zijn de volgende kosten voor rekening van de koper:		
	Documentleges 2,5% van de koopsom		NOK
	Registratiekosten kadastraal register		NOK
	Overig (specificeren)		NOK
6 Betaling	Tijdstip van betalen	Het geld wordt gestort op rekeningnr.	
	Contant per		NOK
	Contant vóór overname		NOK
	Overig (specificeren)		NOK
	Totaal		**NOK**
	Bij betaling van de koopsom ontvangt de koper de reeds geregistreerde transportakte.		
	Overig:		

7 Financiële verplichtingen

De verkoper garandeert dat de onroerende zaak vrij van financiële verplichtingen wordt geleverd JA [ ] NEE [ ]

Zo neen, volgen de verplichtingen hieronder.

1. NOK

2. NOK

3. NOK

Financiële verplichtingen die niet door de koper worden overgenomen, dienen voor rekening van de verkoper te worden voldaan.

---

8 Gebruiks-verplichtingen

Aan de koper is een bekrachtigd uittreksel van het kadastrale register betreffende de onroerende zaak overhandigd,

gedateerd en de koper heeft hiervan kennis gekomen.

De onroerende zaak is vrij van reële verplichtingen JA [ ] NEE [ ]

Zo neen, specificeren:

---

9 Toebehoren

Bij de onroerende zaak worden geleverd:

a) Voorwerpen die zich in de onroerende zaak bevinden en die bij wet, voorschrift of andere publieke maatregel tot de onroerende zaak behoren.

b) Duurzame inrichting die is vastgemonteerd of speciaal is aangepast aan het gebouw zoals uitrusting en installaties voor verwarming, vaste elektrische installaties, vaste antennes, vaste vloerbedekking ongeacht de wijze van bevestiging, dubbele ramen, ingebouwde keukenapparaten en machines en andere ingebouwde zaken.

De volgende roerende zaken dienen tevens bij de onroerende zaak te worden geleverd:

---

10 Gegevens betreffende de onroerende zaak

Woningoppervlak Gebruiksoppervlak Bruto-oppervlak

Bouwjaar Perceel/gekadastreerd oppervlak

Publieke heffingen per jaar Pachtsom per jaar

De koper heeft de onroerende zaak bezichtigd JA [ ] NEE [ ]

De koper is op de hoogte gesteld van het de taxatie, gedateerd JA [ ] NEE [ ]

De koper is op de hoogte gesteld van het situatierapport, gedateerd JA [ ] NEE [ ]

De koper is op de hoogte gesteld van het bestemmingsplan JA [ ] NEE [ ]

Overige informatie:

11 Onderzoeksplicht van de koper

De koper kan datgene waarvan hij op de hoogte was of diende te zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet als gebrek aanmerken.

Indien de koper voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst de onroerende zaak heeft geïnspecteerd of zonder redelijk argument geen gehoor heeft geven aan een verzoek van de verkoper om een inspectie te verrichten, kan de koper datgene waarvan hij op de hoogte had kunnen worden gebracht bij de inspectie niet als gebrek aanmerken. Uitzonderingen gelden voor gevallen waarin de verkoper grove onachtzaamheid heeft betracht, oneerlijk is geweest of in strijd met de goede trouw heeft gehandeld.

Partijen wordt erop gewezen dat de informatieplicht van de verkoper over het algemeen genomen vóór de onderzoeksplicht van de koper komt. De onderzoeksplicht van de koper beperkt niet de informatieplicht van de verkoper conform § 12.

---

12 Informatieplicht van de verkoper

De onroerende zaak heeft een gebrek indien de koper geen informatie ontvangt over feiten betreffende de onroerende zaak die de verkoper kende of zou moeten kennen en waarvan de koper mocht veronderstellen dat hij die zou ontvangen. Dit geldt uitsluitend indien het niet verstrekken van de informatie van invloed is geweest op de overeenkomst.

De onroerende zaak heeft een gebrek indien omstandigheden betreffende de onroerende zaak niet overeenkomen met de gegevens die de verkoper aan de koper heeft verstrekt. Hetzelfde is van toepassing indien de onroerende zaak niet overeenkomt met de gegevens die in de advertentie, de verkoopbrochure of door middel van andere marketing namens de verkoper zijn verstrekt. Dit geldt uitsluitend indien mag worden aangenomen dat de gegevens van invloed zijn geweest op de overeenkomst en dat de gegevens niet tijdig op duidelijke wijze zijn gecorrigeerd.

De verkoper heeft de plicht de koper te informeren over verborgen en/of duidelijke fouten en gebreken die hij kent of diende te kennen.

De verkoper verklaart echter dat het hem niet bekend is dat er heden dergelijke gebreken aan de onroerende zaak voorkomen.

Verzwijging van belangrijke informatie betreffende de onroerende zaak kan leiden tot schadevergoedingsaansprakelijkheid, prijsverlaging of het ongedaan maken van de koop.

De onroerende zaak dient te voldoen aan de publiekrechtelijke eisen die ten tijde van het sluiten van de overeenkomst van toepassing waren.

De verkoper is niet bekend met mondelinge of schriftelijke privé-overeenkomsten of met publieke overeenkomsten betreffende de onroerende zaak.

---

13 Overname

Het risico gaat over op de koper als hij het gebruik van de onroerende zaak heeft overgenomen. Als de koper de onroerende zaak niet op de vastgestelde tijd overneemt en de oorzaak daarvan bij hem ligt, draagt hij niettemin het risico vanaf het tijdstip dat hij het gebruik had kunnen overnemen. Wanneer het risico voor de onroerende zaak op de koper is overgegaan, vervalt niet zijn plicht tot het betalen van de koopsom wanneer de onroerende zaak wordt vernietigd of beschadigd als gevolg van een gebeurtenis waarvoor de verkoper niet verantwoordelijk is.

De onroerende zaak wordt door de koper overgenomen op om uur met alle rechten en plichten zoals die aan de verkoper toebehoorden, op voorwaarde

	dat de koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan. De koper is vanaf de overname verantwoordelijk voor alle onkosten van de onroerende zaak en geniet eventuele inkomsten. Bij de overname dient de verkoper de onroerende zaak in opgeruimde en schone staat te leveren, zonder huursituatie van enige aard, zodat de gehele onroerende zaak leeg aan de koper wordt geleverd.
14 Verzekering	De onroerende zaak is voor de volledige waarde verzekerd bij De verkoper is verplicht de onroerende zaak tegen de volledige waarde verzekerd te houden tot aan de datum van de overname.
15 Bijlage	De koper heeft het productinformatieblad van de Consumentenraad betreffende de koop van onroerende zaken ontvangen JA [ ] NEE [ ]
16 Ondertekening	Dit contract is opgesteld in 2 – twee – exemplaren waarvan partijen elk hun exemplaar ontvangen. Plaats, datum: Als koper: Als verkoper: Als echtgeno(o)t(e) van verkoper gaat met dit contract akkoord:

Instructie bij de punten in het contract

Dit contract is opgesteld met het oog op de normale koop van een huis, eigenarensectie of zomerhuis tussen particulieren onderling. Het contract is aangepast aan de Wet betreffende verkoop van onroerende zaken die dergelijke kopen reguleert. De wetstekst is in de boekhandel verkrijgbaar. De Consumentenraad heeft een productinformatieblad met een overzicht van de wetsregels.

Een huis of zomerhuis op een perceel dat kleiner is dan 5000 m^2 kan normaliter worden overgedragen zonder concessie, d.w.z. dat de officiële autoriteiten geen toestemming voor de eigendomsoverdracht hoeven te verlenen. Mocht hierover twijfel bestaan, neem dan contact op met de technische afdeling van de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen.

Voor een probleemloze afwerking van de betaling bestaat dikwijls de voorwaarde dat een vastgoedmakelaar of een advocaat in de arm wordt genomen. De reden hiervan is dat de bank van de koper normaal gesproken een hypotheekakte zonder verplichtingen voor de onroerende zaak zal eisen voordat de hypotheeksom wordt uitbetaald, terwijl de bank van de verkoper niet aan zijn verplichtingen zal voldoen voordat hij betaling heeft ontvangen.

NB!
Indien in dit contract rubrieken of regels voorkomen die niet worden gebruikt, dienen deze met een schuine streep te worden doorgehaald.

1. Als de onroerende zaak bij meerdere personen in eigendom is, dienen alle eigenaren als verkopers te worden vermeld en dit contract te ondertekenen.

2. Als de onroerende zaak door meerdere personen wordt gekocht, dienen zij allen als kopers te worden vermeld en dit contract te ondertekenen.

3. Als het huis/zomerhuis op eigen grond staat, dient u de rubriek “Onroerende zaak” te gebruiken.

4. De prijs dient in cijfers en in letters te worden vermeld.

5. Dit zijn kosten die buiten de koopsom zijn gehouden. Op het kantoor van de sorenskriver[1] is informatie verkrijgbaar over de kosten van de registratie in het kadastrale register.

6. Het formulier voor de transportakte is verkrijgbaar in de boekhandel. De transportakte vormt de kwitantie dat de koopsom is voldaan en dient in het kadastrale register te worden geregistreerd ter wettelijke bescherming van het onderhavige feit voor de toekomst. Indien de koopsom te laat wordt voldaan, kan de verkoper rente eisen volgens de regels van de wet op rente wegens te late betaling.

7. Indien partijen het eens zijn over de overname door de koper van een verplichting zoals bijvoorbeeld een lening, dient dit hier te worden vermeld.

8. Met reële verplichtingen worden beperkingen bedoeld betreffende het feitelijke beschikkingsrecht van de eigenaar over de onroerende zaak, d.w.z. dat anderen een gebruiksrecht hebben, bijvoorbeeld huurrecht of recht van overpad of weg.

9. Het is praktisch een overzicht op te stellen van uitwendige en inwendige roerende zaken die met de onroerende zaak moeten worden meegeleverd.

13. Indien partijen geen tijdstip over de overdracht zijn overeengekomen, heeft de koper het recht de onroerende zaak over te nemen bij de derde maandwisseling nadat de overeenkomst bindend is geworden.

16. De echtgeno(o)t(e) van de verkoper dient in te stemmen met de overdracht van de onroerende zaak indien de onroerende zaak voor hen een gemeenschappelijke woning betreft.

---

[1] Een ‘sorenskriver’ is een alleensprekende rechter op het platteland van een rechtsprekend orgaan in eerste aanleg met één rechter. Hij is tevens notaris. [Opmerking vertaler]