

# Sjekkliste ved kjøp av tomt



FORBRUKERRÅDET

- 1. GRUNNFORHOLD** – Typen terreng og grunnforhold kan også ha stor betydning i mange tilfeller. Type grunnforhold kan ha stor betydning for kostnadene for klargjøring av tomt for bygging. Berggrunn kan eksempelvis medføre store kostnader for sprengningsarbeid, bortkjøring av masse etc. Type terreng kan være avgjørende både for plassering av hus, valg av hustype og tilrettelegging for infrastruktur (vei, vann, kloakk). Du kan også ta kontakt med kommunen for å få tilgjengelig informasjon om radonrisikoen i området.
- 2. TILKOBLING** – I hvilken grad er det utbygd infrastruktur i området, f.eks vei, vann, avløp og strøm? Tilknytning til eksisterende veinett og offentlig vann- og avløpsnett kan komme som en ekstra utgift. Kommunen kan gi deg opplysninger om dette. Husk også tilkobling strømmettet. Dette medfører kostnader som du må ta i betraktning når du kjøper tomt.
- 3. KLIMATISKE FORHOLD** – Du bør vurdere tomtens sol- og vindforhold både ved valg av tomt og ved plassering av huset på tomten. Snømengde og temperatur er også viktige variabler for mange.
- 4. Plassbehov** – Vurder om plassbehovet og tomtens forutsetninger tilsier at det bør bygges med sokkeletasje eller kjeller. Tomten kan normalt bare utnyttes innen visse grenser som styres av utnyttelsesgraden som er oppgitt i reguleringsplanen. Det betyr at det ofte er fastlagt rammer for husplasseringen, boligens høyde og boligens størrelse. Garasjens areal er vanligvis inkludert i maksimalt tillatt bebygd areal som inngår i utnyttelsesgraden. Ta også høyde for behovet for uteoppholdsareal.
- 5. BYGGEKLAUSUL** – Skal du kjøpe tomt med eller uten byggeklausul? Tomt med byggeklausul innebærer at man forplikter seg til å benytte en spesiell husleverandør/entreprenør. Det vanligste er da at man velger et ferdighus blant et utvalg boligtyper. Kjøp av tomt med byggeklausul kan derfor bety en begrensning i senere valgmuligheter både når det gjelder hustype og hvem som skal bygge. Du bør avklare totalkostnadene, inkludert byggekostnader, før du inngår kontrakt om kjøp av tomt med byggeklausul.
- 6. KONFERER MED ARKITEKT, BYGGRÅDGIVER ELLER ENTREPRENØR** – Fagfolk vil kunne ha mye å bidra med både valg av tomt og bolig som passer dine ønsker og behov. Spør gjerne om råd og tips.
- 7. STØY** – I mange av landets byer kan trafikkstøy og annen støy være til sjenanse til ulike tider av døgnet.
- 8. PRIS** – Tomteprisene varierer avhengig av beliggenhet. Du bør ha en viss formening om hva selve huset kommer til å koste før du kjøper tomten. Derfor er det lurt å sette opp et budsjett som gir en oversikt over hva du har råd til å investere i henholdsvis tomt og bygging.
- 9. FRADELING** – Du bør kontrollere at tomten du vurderer er registrert med eget gårds og bruksnummer.

Telefon 03737  
mandag - fredag 09:00 - 15:00  
<http://forbrukerportalen.no/bolig>



# Sjekkliste ved kjøp av tomt



FORBRUKERRÅDET

**10. HUSK Å SJEKKE HJEMMELSINNEHAVER TIL EIENDOMMEN** – Kontroller hvem som har hjemmelsinnehaver til det aktuelle Gnr (gårdsnummer) og Bnr (bruksnummer) i den enkelte kommune. Kostnadene beløper seg til kr 172,- knyttet til blant annet utskrift fra grunnboken/grunnboksutskrift, attestert kopi av tinglyst dokument, kopi av gammel grunnbok. dette tilsvarer 1/5 del av fastsatt rettsgebyr som er kr 860 pr. dags dato.

Vanligvis selges tomter gjennom eiendomsmeglere som vil være til stede på tomten. Eiendomsmegleren har som oftest utarbeidet et salgsprospekt du får før eller under visning. Hvis hjemmelshaver av eiendommen og selger ikke er samme person må du be om legitimasjon om at denne kan foreta visning på hjemmelsinnehavers vegne. Du må ikke under noen omstendigheter gi håndpenger før disse formalitetene er avklart. Opplysninger om grunnbokshjemmel og heftelser får du av eiendomsregisteret. Er det tinglyst noen panteheftelser eller servitutter på eiendommen kan dette sjekkes ved å ta kontakt med Statens Kartverk. Ved å gå til Statens Kartverk sin internettside [statkart.no](http://statkart.no) finner man ytterligere informasjon om eiendommen og hvordan prosessen er.

**11. REGULERINGSPLAN** – Reguleringsplanene omfatter planlagt bebyggelse og andre planer for området. Det kan være lurt å undersøke kommunens planer for området. Hva står i reguleringsplanen? Er det andre byggeprosjekter på gang? Slike forhold kan ha betydning for både miljøet rundt boligen og markedsverdien av huset. Det er ofte egne fortettingsbestemmelser for deler av byområder. Avstanden til nabo og vei må også ivaretas. Dessuten må en også ta hensyn til byggestrukturen for området, blant annet hvor høyt en kan bygge.

**12. HUSK Å TINGLYSE KJØPET** – For at du skal få rettsvern for eiendommen er det nødvendig at du tinglyser kjøpet. Tinglysing gjøres ved at du sender utfylt skjøte på eiendommen til Statens kartverk. Skjøte brukes ved overførsel av fast eiendom. Tinglysing av skjøte eller andre erklæringer koster kr. 1 548, (1,8 ganger rettsgebyret). Videre må man ved overdragelse av fast eiendom betale dokumentavgift. Dokumentavgift er en avgift til statskassen som skal betales ved utstedelse, overføring eller tinglysing av visse dokumenter, f.eks. tinglysing av skjøte på fast eiendom. Dokumentavgift ved overføring av hjemmel til eiendomsrett og festerett i fast eiendom 2,5 % av avgiftsgrunnlaget (kjøpesum/markedsverdi). Tinglyser du tomten etter at du har bygd boligen må du betale dokumentavgift for markedsverdien av både tomten og boligen.

Telefon 03737  
mandag - fredag 09:00 - 15:00  
<http://forbrukerportalen.no/bolig>

