

# SALGSOPPGAVE

## Fritidsbolig



**Adresse:** Preststølvegen 60, 2967 LOMEN  
**Bestående av:** Fritidsbolig og bod  
**Tomteareal:** 1 800 m<sup>2</sup>  
**Prisantydning:** kr 330 000,-  
**Visning:** Onsdag 13. juli 2022 – kl. 18.00-19.00

**Generelt:** Vi har for salg en ideell andel (1/3) av historiske Preststølvegen 60. En koselig hytte med flott utsikt utover mot blant annet Skaget, Grokinn, Mellene og Ålfjell. Hytta har et intimt preg og er av enkel standard på overflater og utstyr. Bygningen bærer preg av behov for vedlikehold og oppgradering. Med noe innsats kan hytta bli et kjærkomment sted å tilbringe fritiden.

**Adresse**

Preststølvegen 60, 2967 Lomen.

**Registerbetegnelse**

Gnr. 56, bnr 4 i Vestre Slidre kommune.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Preststølen, rett sør-øst for Fiskeløyse og nord for Lehovd. Eiendommen er beliggende i naturskjønt fjellområde, «midt i mellom» Vaset og Syndin. Det tar ca. 30 minutter å kjøre til Fagernes. I nærområde er det gode muligheter for friluftaktiviteter sommer og vinter som for eksempel ski, jakt, fiske.

**Arealangivelse fritidsbolig beregnet av takstmann**

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)		
	SUM	P-ROM	S-ROM
Etasje			
1.etg	78	71	7
Loftsetasje	53	53	0
<b>SUM</b>	<b>131</b>	<b>124</b>	<b>7</b>

**Innhold****HYTTE:**

- 1.etasje: To stuer, kjøkken, bad og bod.
2. etasje/loft: Fire soverom.

**UTHUS:**

Til hytta følger et uthus med utedo og bod. Takstmann antar at uthuset er oppført i ca. 1950.

**Standard**

Hytta er av takstmann antatt oppført i 1850, senere påkostet og oppgradert gjennom årene. Hytta bærer preg av å ha enkel standard på overflater og utstyr. Det gjøres oppmerksom på at bygget trenger renovering, og interessenter bes om å sette seg godt inn i vedlagt tilstandsrapport. I tillegg oppfordres det til å gjøre seg kjent med byggenes stand og standard, gjerne sammen med byggkyndig fagperson.

Det er påvist en del store og/eller alvorlige avvik. Takstmannen har særlig bemerket følgende:

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft (TG 3)**

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Skjevheter i takkonstruksjonen som er følgeskade av fundamentering.

Anbefaler etterisolering og lufting som er lagt til grunn for kostnadsavsetning som bør utføres med

utskifting av tekking.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Vinduer (TG 3)**

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

**Utvendig > Dører (TG 3)**

Det er påvist uttethet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under Balkonger (TG 3)**

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Store skjevheter i gulv og overbygg, samt råte i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 3)**

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Store skjevheter i gulv og vegger, svikt i gulv/etasjeskille og må påregnes utbedring.

**Kostnadsestimat : Over 300 000**

**Innvendig > Kryp kjeller (TG 3)**

Det er ingen ventilering av krypkjeller.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det er konstatert fukt/råteskader.

Deler av kostnadsavsetning er også medtatt under punkt etasjeskille.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

**Våtrom > Generell > Bad (TG 3)**

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold  
(TG 3)****Kostnadsestimat : Under 10 000****Parkering og tilkomst**

Det er veg inn til hytta på sommerstid. Det er anledning til å parkere på egen tomt. For øvrig er det egen parkeringsplass for Preststølen om lag 600 meter fra hytta.

**Tomteareal**

Eiet tomt på ca. 1 800 m<sup>2</sup>.

**Pris**

Prisantydning for en ideell andel (1/3) kr 330 000 + omkostninger.

**Omkostninger**

- Dokumentavgift kr 8 250,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr obligasjon kr 585,-
- Pantattest kjøper kr 204,-

Omkostninger totalt kr 9 624,-  
(Ved salg til prisantydning.)

**Totalpris inkl. omkostninger**

Kr 339 624,-

**Ligningsverdi**

Formuesverdi for 2020 – kr 55 845,-

Oppgitt av Skatteetaten.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

Kommunale avgifter for år 2022

- Eiendomsskatt kr 957,-
- Renovasjon kr 1 475,-
- Branntilsyn og feiing kr 322,-

I tillegg til kommunale utgifter, må det beregnes kostnader til forsikring, brøyting, etc.

**Strømforbruk**

Det er ikke innlagt strøm til tomten. Det er imidlertid installert et solcelleanlegg.

**Bygningsforsikring**

Bygningen er forsikret i Gjensidige.

**Byggeår**

Hytte ca 1850

Uthus ca 1950

**Eierform**

Selveier.

**Boligtype**

Fritidsbolig.

**Byggemåte**

Grunnmur:

Eiendommen er oppført med grunnmur av betong og sparestein uten armering. Trebjelkelag med stubbeloft av tre. Yttervegger i tømmer, som senere er blitt lektet ut og kledd med liggende tømmermannspanel.

Takkonstruksjon:

Saltak med sperrer og bjelke, tekket med shingel.

Dører og vinduer:

Vinduer i 1-lags glass fra byggeår.

På kjøkkenet er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør av tre med glassfelt med adkomst til Peisstue.

Ytterdør av tre med adkomst til bod.

Overbygd inngangsparti og platting til inngang,

oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Innvendig gulv er belagt med heltregulv, klikkvenyl på kjøkken og laminat på bad (kjøkkengulv og badegulv er skiftet i senere tid). Vegger er i laftet tømmer og trepanel. Delevegger i 2.etg er dels i bindingsverk og uinnredet/uisolert mot trapperom. Himlinger kledd med trepanel og synlige bjelker i peisestue.

Teglsteinspipe. Åpen plassmurt peis i peisestue, vedovn i stue og vedfyrt komfyr på kjøkken.

Trapp fra kjøkken til loftetasjen.

Innvendige dører av malt furu fyllingsdører.

Våtrom

Bad er bygget med laminatgulv og trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett, servant og toalett. Enkelt vannopplegg med vannledning av plast med gassvarmer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning i folierte malte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Tekniske installasjoner  
Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.  
Elektrisk anlegg med solcelleanlegg med regulator og batteri i soverom, solcellepanel på yttervegg.  
Ellers enkelte 230 v kontakter som er påtenkt til aggregatstrøm på kjøkken.

#### **Større moderniseringsarbeider**

Se tilstandsrapport og salgsoppgave for øvrig.

#### **Oppvarming**

Ved.

#### **Adgang til utleie**

Ja.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

#### **Rettinger og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (et såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/ eller avtaler som ikke fremgår av grunnboken for eiendommen som selges.

#### **Energimerking av boligen**

Eiendommen er ikke energimerket.

#### **Offentligrettslige pålegg og krav**

En er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg eller krav ut over hva som fremkommer av vedlagte kommunale dokumenter. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme nye pålegg eller krav ved nye kontroller.

#### **Konsesjon, boplikt og odel**

Søknad om konsesjon påkrevet: Nei

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: Ja

Boplikt: Nei

Odel: Nei

#### **Visning**

Onsdag 13.juli kl 18-19. For øvrig etter avtale.

#### **Adkomst**

Fra Fagernes: Følg E16 i ca. 14,2 km. Ta så til venstre inn på Fossheimvegen ved Kiwi Røn. Ta til høyre inn på Vestsidvegen etter ca. 850 meter. Sving til venstre inn på Haugrudvegen etter ca. 1,5 km. Sving deretter inn på Lehøvdvegen etter ca. 7,7 km (rett etter bommen). Hold til høyre etter ca. 900 meter. Etter ca.

650 meter ta en skarp sving til venstre for deretter å ta til høyre inn på Preststølvegen. Etter ca. 600 meter ligger hytta opp til venstre.

#### **Tvangssalg:**

Eiendommen er underlagt tvangssalg gjennom tingretten. Dette innebærer at kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler. Kjøper kan kun påberope mangler i henhold til lov om tvangsfullbyrdelse § 11-39.

#### **Budgivning/frist:**

Advokatene i Valdres AS (medhjelper) avholder først en ordinær budrunde med de aktuelle budgiverne. Bud må avgis skriftlig. Første bud må avgis på eget budskjema for tvangssalg vedlagt denne salgsoppgaven.

#### **Budgiver må også signere siste side av salgsoppgavens og legge ved gyldig legitimasjon.**

Senere bud kan avgis på SMS eller e-post.

Budgiver oppfordres til å lese nøye gjennom "Orientering til kjøpere av tvangssalg ved medhjelper", utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund inntatt i dette dokument.

Når den ordinære budrunden er avsluttet vil normalt det høyeste bud med dokumentert finansiering bli oversendt saksøker. **Det budet som presenteres overfor saksøker og/eller tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn minimum 6 uker fra oversendelsesdato.** Medhjelper ber så saksøker begjære budet stadfestet av tingretten. Bud som ikke begjæres stadfestet av saksøkeren frigjør budgiveren. Stadfestelse må skje innen den nevnte minimumsfristen på 6 uker.

#### **Betaling av kjøpesum:**

Kjøpesummen skal betales til medhjelper innen en fastsatt oppgjørsdato, 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente på p.t. 8 % p.a. Medhjelper vil ved oppgjør avregne de kommunale avgiftene.

#### **Kjøpekontrakt:**

Det skrives ingen kjøpekontrakt ved tvangssalg av eiendom, budskjemaet tjener som kontraktsdokument.



### **Overtagelse:**

Budgiver overtar normalt eiendommen på oppgjørsdato, men kjøper kan, hvis han ønsker det og eiendommen er fraflyttet, overta eiendommen ved innbetaling av kjøpesummen samt omkostninger, dog tidligst 1 måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen vil bli satt på sperret konto inntil dato for oppgjør.

Før budgivning oppfordres interessenter til å få seg forelagt dokumenter som eiendomsmegler i henhold til eiendomsmeglerlovens § 6-7 er pålagt å innhente. Disse dokumenter gir opplysninger om reguleringsbestemmelser, heftelser, eventuelle rettigheter m.v. (Dokumentene oversendes på forespørsel.)

Ta med bygningskyndig person ved besiktigelse. Dette fordi man som kjøper har en klar undersøkelsesplikt vedrørende eiendommen.

### **Boligsalgsrapport/takst**

Kopi av tilstandsrapport datert 10.06.2022 er vedlagt salgsoppgaven. Dagens markedsverdi er estimert til kr 1 000 000. Det er kun 1/3 av eiendommen som er gjenstand for tvangssalg. Kjøper må sette seg grundig inn i rapport.

### **Medhjelpers rett til å stanse en handel**

I henhold til lov av 06.03.2009 nr. 11 om tiltak mot terrorfinansiering og hvitvasking mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver (selger) og kjøper. Dersom partene ikke oppfyller lovlige krav til legitimasjon eller at megler får mistanke om at handelen har tilknytning til en straffbar handling eller forhold som rammes av straffelovens §§147a, b, eller c kan megler stanse gjennomføringen av handelen. I slike tilfeller kan ikke megler holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for selger eller kjøper eller andre som måtte være involvert i handelen.

### **Avtalebetingelser**

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

**Annet**

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 30.06.2022.

Medhjelpersalget forestås av  
Advokatfirmaet Dahle AS  
ved Advokatfullmektig Jarand O. Strømmevold  
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes  
(Postboks 92, 2901 Fagernes)  
[strommevold@aivas.no](mailto:strommevold@aivas.no) / 91 99 92 21

**Erklæring fra budgiver:**

Som budgiver bekrefter jeg herved å ha lest og forstått,  
og akseptert hele salgsoppgavens innhold.

---

(Signatur fra kjøper(e))

**Legitimasjon fra budgiver**

Husk å legge ved legitimasjon på alle budgivere.  
Bruk gjerne feltet under.

--	--

## BUDSKJEMA

**Eiendommens betegnelse:**

Adresse: Preststølvegen 60, 2967 Lomen	
Gnr.: 56, Bnr.: 4	Kommune: Vestre Slidre (3452)
Medhjelper: Advokat Øyvind Dahle v/ advokatfullmektig Jarand O. Strømmevold, mob.: 91 99 92 21, e-post: strommevold@aivas.no	

Kjøper 1:	Fnr.:
Kjøper 2:	Fnr.:
Adresse:	Postnr./ sted:
Telefon:	E-post:

Undertegnede gir herved følgende bindende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr. Beløp med bokstaver kr.

-----  
+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave.

**Eventuelle forbehold:****Finansiering:**

Bank:	Kontaktperson:	Telefon:
Bank:	Kontaktperson:	Telefon:
Kr.	Egenkapital kr.	Totalt kr.

Dersom overdragelsene er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/ salgsoppgave for eiendommen. Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/ oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. **Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den \_\_\_\_\_.**

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Vestre Innlandet tingrett, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er 1 måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Øyvind Dahle til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjemaet, som jeg har lest.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

-----  
Sted/ dato

-----  
Budgivers underskrift

-----  
Budgivers underskrift

## ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

### Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper. Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

### Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at denne tvangsselges. Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg. Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås. Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

### Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. (For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker.)

Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten. Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet. Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før



kjennelsen avvises. Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten.

En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelses- og oppgjørsdag i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

### **Oppgjør og overtagelse**

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er. Skulle eiendommen inneha inventar tilhørende saksøkte på overtagelsestidspunktet ikke har fjernet fra eiendommen, må kjøper selv sørge for fravikelsesbegjæring m.m. Ønsker kjøper å overta inventaret må kjøper selv avklare dette med saksøkte. Overtar kjøper eiendommen uten å avklare overtakelse el. med saksøkte, står kjøper ansvarlig for saksøktes inventar og løsøre.

### **Skjøte/adkomstdokumenter**

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren. Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.