

SALGSOPPGAVE

Fritidseiendom ved Vaset



Adresse: Knippesetvegen 659, 2960 RØN
Bestående av: Fritidsbolig
Tomteareal: ca. 1123,3 m²
Prisantydning: kr 900.000,-
Visning: Lørdag 07.02.2026 kl. 12.00 – 13.00

Generelt: Eiendommen er en sjarmerende, liten fritidsbolig med anneks og uthus. Enkel standard uten strøm eller innlagt vann/avløp, men eiendommen ligger solrikt og usjenert til. Det er vid utsikt mot Gilafjellet og Grønnsennknippa og ingen gjenboere. Det er kort avstand til preparerte skiløyper i et stort løypenett vinterstid, og gode turmulighet sommerstid. Kun 6,5 km til Vaset med alpinanlegg, sportsforretning, kafe og matbutikk. Eiendommen er påbegynt renoverert, og det må påregnes å ferdigstille dette. I tillegg er det etterslep på vedlikehold.



Adresse

Knippesetvegen 659, 2960 Røn.

Registerbetegnelse

Gnr. 61, bnr 170 i Vestre Slidre kommune

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Sisselset ved Knippeset nær Vaset i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Grønsennknippa, Gilafjell mm. Avstanden til Vaset er omlag 6 km, Vaset har bla. butikk, restauranter, kafe og alpinbakke. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er om lag 24 km. Det er fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, vinterstid med preparerte skiløyper tilknyttet stort løypenett.

Arealangivelse fritidsbolig beregnet av takstmann

Enebolig	Bruksareal (BRA)		
	BRA-i	BRA-e	TBA
1.etg	50	0	30
Hems			
Sum	50	0	30
Sum BRA	50		

Innhold

1.etasje bestående av vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue.

Standard

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av tun med hytte, uthus og anneks benyttet som uthus. Fritidsboligen har en enkel tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Vann må medbringes. Toalettløsning med utedo i uthus. Ikke innlagt strøm, benyttet aggregatstrøm og enkel/ufagmessig løsning med kontakt via yttervegg. Strøm i område og mulighet for tilkobling mot avgift.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er antatt 1972 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til

bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak og må påregnes tiltak med oppussing/renovering. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Parkering/adkomst

Adkomst fra helårsvei, enkel vei fra Knippesetvegen og innkjørsel med parkering ved hytta. Det må påregnes tiltak av veien.

Tomteareal

Eiet tomt på ca. 1123,3 m².

Pris

Prisantydning kr 900.000 + omkostninger.

Omkostninger

-Dokumentavgift kr 22.500
-Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
-Tinglysningsgebyr obligasjon kr 545, -
-Pantattest kjøper kr 204,-

Omkostninger totalt kr 23.794,-
(Ved salg til prisantydning.)

Totalpris inkl. omkostninger

Kr 923 794,-

Ligningsverdi

Formuesverdi for 2024 – 846.620,-
Oppgitt av Skatteetaten.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter for år 2025:

-Eiendomsskatt: kr 873,60
-Feiing: kr 438,50
-Renovasjon kr 2.157,50,-

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

Strømforbruk

Eiendommen er ikke tilknyttet strøm.

Bygningsforsikring

Bygningen er forsikret i IF forsikring.

Byggeår

Hytte fra 1972.

Eierform

Eiet.

Boligtype

Fritidsbolig.

Tinglyste bemerkninger

Jordskiftesak fra 2004. Kartlegging av grense.

Byggemåte (hentet fra tilstandsrapporten) Utvendig

Taktekking, TG2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå, tilkomst med stige var ikke etablert på befaring og derfor begrenset inspeksjon som må hensyntas.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Frostspreng på nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Fra underkant kledning var det synlig vindtetting av asfaltplater og nærliggende skiftet kledning, ukjent årsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov av yttervegger, vindskier og forkantbord. Anbefales forkantbeslag for å unngå oppfukting mot takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima.
- Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Takkonstruksjon/loft, TG2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Deler av takkonstruksjon er innsisert fra luke i himling, registrert begrenset isolasjon og lufting av konstruksjon og anbefales tileggsisolering og etablering av lufting. Endret bruk eller innleggelse av strøm vil føre til kondensering av konstruksjonen med fare for innvendige skade.
- Konstruksjon bør ettersees vinterstid for snøtyngde der forbedring av konstruksjoner bør vurderes.
- Det er registrert skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjon, der tiltak bør foretas.
- Spor av mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG2

Doble koblete 1+1-lags glass i trevinduer og utvendig sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Vinduer er fra byggeår, preget av elde og slitasje spesielt utvendig der tiltak/utskift bør foretas.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Vedlikeholdsbehov

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse mot sørlig retning på 30 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik: Terrasse har vedlikeholdsbehov.
- Stedvis utsig av rekkverk ved sideforskyvning.
- Skjevheter i terrasse, årsak er grunnforhold utsatt for bevegelser i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.

Vegger er kledd med malt trepanel. Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Under befaring var hytte under innvendig oppussing og foretatt

maling av vegger og himling, der det var gjenstående arbeid med manglende lister stedvis og teip. Det er malingsrester på gulvoverflater der tiltak av gulv må foretas.

- Gulvbord er stedvis registrert for korte med glippe i overgang gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Gulvkonstrer av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med skifer bruddheller. Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med skifer bruddheller. Montert vedovn mot kjøkken. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Det er ikke registrert at det er foretatt feiing eller tilsyn på eiendommen og bør foretas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Ovn er plassert for nær til pipe i henhold til krav, slitasje/rust på røykrør med enkel røyk innføring.
- Avstand fra innsats til brennbart gulv er under krav om avstand til brennbart materiale. Skifer på gulv under vedovn er for kort ihenhold til krav om avstand.
- Sprekk i peis.
- Fra sotluke var det full av sot og inspeksjon av pipeløp er ikke mulig.
- Saltutslag og fuktmerker langs pipestanne, Ved fuktmåletaking var det fuktutslag og anbefaler nærmere undersøkelse av konstruksjonen og tiltak av årsak nærliggende utettheter i overgang yttertak.
- Pipe over tak er av upusset lettklinker, må foretas tiltak på pipe over tak og kontroll av utettheter i overgang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik: Fra luke i gulv var det kun begrenset område, synlig sprekkdannelse og forvitring av grunnmur med fuktpåkjenning. Anbefaler nærmere

undersøkelse og tiltak. Ingen isolering av luke, anbefales.

- Åpninger i stubbeloft, mulig innganger for mus/skadedyr, må hensyntas og anbefaler nærmere undersøkelser og tiltak (ukjent tilstand i lukkede)
- Fra luke i mur var det snurredo/kammer i kryprom under ene del av soverom, ikke benyttet og anbefales fjerning om den ikke skal benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører, TG1

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører. (skiftet innerdører)

Tekniske installasjoner

Ventilasjon, TG2

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Manglende ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Branntekniske forhold, TG3

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ikke montert røykvarsler eller brannslukningsapparat

1. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? **Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? **Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? **Ja**
4. Er det skader på røykvarslere? **Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik: Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes. Fra luke i kryprom ble det registrert forvittringer i mur, fuktpåkjønning over tid har innvirkning på levetid.
- Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjønninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Terrengforhold, TG2

Tomt med natureng ved bygninger, ellers skrående naturtomt ved lauv/spredt barskog nær dyrket mark ca 920 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fritidsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Eier opplyser følgende om vedlikehold og oppgraderinger:

- I 1999-2000 ble grunnmur støpt på ny, og det ble lagt nye bjelker, stubbeloftsplater, isolasjon og nytt tregulv. Ny veggisolasjon og ny utvendig panel. Ny takpapp. Ny lecapepe og peis.

Uthus:

Beskrivelse

Uthus med vedbod og utedo.

Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med stående bordkledning. Fundamentert med betong og sparestein, betong gulv innvendig. Skråtakkonstruksjon med sperrer, teknet med bølgeblakk stålplater. Plassbygde ytterdører av tre. Innvendig uinnredet.

Bygningen er preget av elde og vedlikeholdsetterslep. Skjevheter i bygning, årsak til fundamenteringsmetode og grunnforhold.

Avskallinger og sperrer i gulv. Yttervegg på overside ligger nært terreng og utsatt for fuktpåkjønning. Slitasje på tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Større moderniseringsarbeider

Se tilstandsrapport og salgsoppgave for øvrig.

Oppvarming

Ved.

Adgang til utleie

Ja.

Vann og avløp

Vann: Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes.

Avløp: Bygningen har ikke innlagt avløp.

Toalettløsning med utedo i uthus.

Rettigheter 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.

Grunnbok / heftelser

Se vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at veranda mot vest, etter grensefastsetting i 2004, går inn på naboeiendom. Kjøper bærer risikoen for en eventuell plikt til retting av dette.

Energimerking av boligen

Eiendommen er ikke energimerket og er derfor gitt karakteren F, rød.

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

Lørdag 07.02.2026 kl. 12.00 – 13.00.

Adkomst

Fra Fagernes: Kjør E16 retning Bergen i ca 9 km. Sving til venstre inn på Fv265. Følg vegen og ta til høyre for å holde deg på panoramavegen. Ved neste kryss svinger du til høyre inn på Knippesetvegen Etter ca. 6,5 km ligger eiendommen på høyre side.

Fra Oslo: Kjør E16 retning Fagernes i 185 km. Kjør deretter E16 retning Bergen i ca 9 km. Sving til venstre inn på Fv265. Følg vegen og ta til høyre for å holde deg på panoramavegen. Ved neste kryss svinger du til høyre inn på Knippesetvegen Etter ca. 6,5 km ligger eiendommen på høyre side.

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 eiendomsmeidler i henhold til eiendomsmeidlerlovens § 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 fra takstingeniør Stian Hagen datert 21.08.2025 er inntatt i salgsoppgaven.

Dagens markedsverdi er estimert til kr 900 000. Kjøper må sette seg grundig inn i rapporten.

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 befarings 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 kjøpe 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.

Vedlegg

- Tilstandsrapport, datert 21.08.2025
- Eiendomsinformasjon fra Ambita

Annet

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 07.02.2026

Medhjelpersalget forestås av
Advokatfirmaet Dahle AS
ved Advokat Øyvind Dahle
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes
(Postboks 92, 2901 Fagernes)
dahle@aivas.no / 94140469

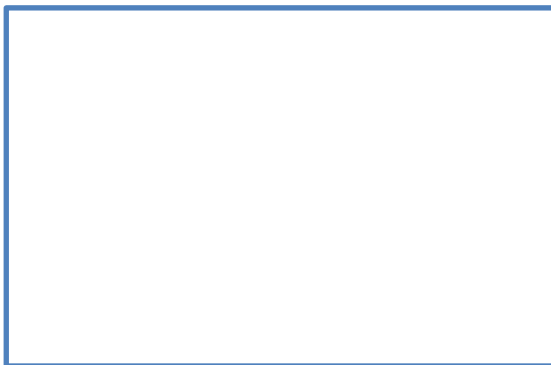
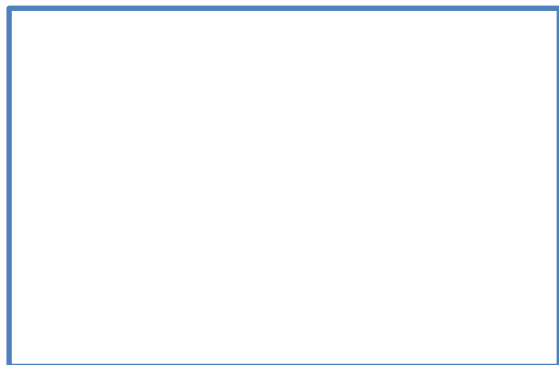
Erklæring fra budgiver:

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

(Signatur fra kjøper(e))

Legitimasjon fra budgiver

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



BUDSKJEMA

Adresse: Knippesetvegen 659, 2960 Røn (gnr. 61 bnr. 170 i Vestre Slidre (3452) kommune

Medhjelper: Advokat Øyvind Dahle, v/ Advokatfullmektig Tiril Grytli: tlf. 906 26 052 / e-post grytli@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:
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. Hvilket odel på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet. Forbehold knyttet til konsesjon eller odel vil følgelig ses bort i fra. 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 undertegneds 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 salgsannonsen 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. 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
- 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 avses. 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

Før 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.