

SALGSOPPGAVE

Enebolig



Adresse: Oslovegen 510, 2920 LEIRA I VALDRES

Bestående av: Enebolig

Tomteareal: ca. 2.665,8 m²

Prisantydning: kr 200.000,-

Visning: Tirsdag 3. mars kl. 16.00 – 17.00

Generelt: Renoveringsobjekt til salgs ved Leira i Valdres.

Adresse

Oslovegen 510, Leira i Valdres.

Registerbetegnelse

Gnr. 86, bnr 58 i Nord-Aurdal kommune

Beliggenhet

Eiendommen ligger kort vei fra Leira og ca. 50 meter fra E16. Fra eiendommen er det kollektivtilbud fra E16 og et landlig nærområde med gode muligheter for friluftaktiviteter.

Det tar ca 3 timer å kjøre fra Fagernes til Oslo. Eiendommen ligger i nærheten av bykjernen i Fagernes med kort veg til butikker, restauranter, mm. Kort gange til byparken med utsikt over Strandefjorden.

Fra Fagernes er det kort veg til flere turområder som Beitostølen, Vaset, Syndin, Aurdalsåsen, Golsfjellet mm.

Arealangivelse fritidsbolig beregnet av takstmann

Enebolig	Bruksareal (BRA)		
	SUM	P-ROM	S-ROM
Etasje			
Kjeller	0	0	0
1.etg	62	59	3
2.etg	30	29	1
Sum	92	88	4

Innhold

Kjeller/garasje: Inngang fra utsiden. Kjellerrom med teknisk rom.

1.etasje bestående av gang, kjøkken, stue, bad og toalettrom.

2.etasje bestående av trapperom, to soverom.

Standard

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, uthus og en enkel garasje. Boligen er bygget over to etasjer og kjeller med byggeår fra 1947 og senere tilbygd i 1977. Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil det avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til

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

Boligen fremstår i svært dårlig stand, det er lav standard og ikke oppgradert siden tilbygg i vesentlig grad. Fremstår som et renoveringsobjekt der det er avdekket betydelige avvik med bla. setningsskader, lekkasjer og råteskader som følge av mangelfullt vedlikehold og bygningsdeler som har oppnådd sin forventete levetid. Kost/nytte må følgelig vurderes før igangsettelse av tiltak der bolig med bygninger kan vurderes som kondemnabile som følge av avvik.

Uthus og garasje har gjennomgående lav standard.

Se tilstandsrapport for beskrivelse og vurdering av standard på boligen og øvrige bygg.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sør for Leira i Nord Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot nærområde/dalføret. Kort avstand til Leira sentrum som har kjøpesenter, off. kommunikasjon, kontorer, barnehage, skole mm. Fint turterreng sommer som vinter, tidligere Valdresbanen nedenfor med gang/sykkelvei til Leira og Fagernes.

Parkering

Gårdstun med biloppstillingsplass.

Se for øvrig punktet om adkomstvei.

Tomteareal

Eiet tomt på ca. 2.665,8 m². Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger.

Pris

Prisantydning kr 200.000 + omkostninger.

Omkostninger

-Dokumentavgift kr 5.000, -

-Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-

-Tinglysningsgebyr obligasjon kr 545, -

-Pantattest kjøper kr 204,-

Omkostninger totalt kr 6.294

(Ved salg til prisantydning.)

Totalpris inkl. omkostninger

Kr 206.294, -

Ligningsverdi (pr. 2023)

Primær formuesverdi – 414.223, -

Sekundær formuesverdi– 1.656.890, -

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter for år 2024

-Feiing kr 2.275,-

-Renovasjon kr 3.853,76,-

-Eiendomsskatt kr 1.010,40,-

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

Strømforbruk

Strømforbruket for tilsvarende bolig vil typisk ligge mellom 15.000 og 25.000 kwh i året.

Bygningsforsikring

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke er forsikret.

Byggeår

Hovedhus ca. 1950. Garasje og uthus antatt 1950.

Boligtype

Enebolig.

Adkomstvei

Avkjørsel fra E16, enkel innkjørsel og parkering på eiendom. Det er enkel/gjengrodd vei, videre er det skader på innkjørsel til bolig grunnet uværet Hans som påførte skader der bekk gikk over sine bredder. Flomskade med utrenskede masser der utbedring må foretas.

Om tomten

Tomt er bestående av naturtomt i skrående terreng ved bar/lauvskog ca. 410 m.o.h. Tomt er gjengrodd og ustelt, det må foretas tiltak.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til filtergrøft. (avløpsanlegg ble skiftet i 2010)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig og LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Byggemåte (hentet fra tilstandsrapport)

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av skifertakstein, stålplater på deler. Ikke montert takrenner.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede trevinduer i 1+1-lags glass.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til gang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til soverom. Plassbygd port til kjeller.

Overbygd inngangsparti oppført i betong. Terrasse ut ifra soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjoner, gulv belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Innvendig

Gulv er belagt med tregulv, laminatgulv og gulvbelegg over tidligere tregulv. Vegger er kledd med malte plater, mdf og trepanel. Himling er kledd med malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Teglsteinspipe. Montert peisovn i stue og ubrennbar plate på gulv under ovn. Det foreligger feietilsyn i 2023 med avvik det det er fyringsforbud på pipen.

Kjeller har kjellerrom. Gulv er av grovstøpt betong, vegger i betong med ytong/lettbetong på enkelte yttermurer og himling er av stubbeloft stedvis med papp.

Boligen har malt tretrapp fra gang i 1.etasje til trapperom i 2.etasje og til kjeller.

Bad har gulvbelegg med oppbrett, vegger er kledd med baderomsplater og himling er kledd med malte plater. Montert servant og dusjkabinett.

Toalettrom har gulvbelegg, vegger og himling er kledd med plater. Montert klosett.

Kjøkkeninnredning i folierte plater og eikefronter med over -og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Fliser mellom benk/overskap.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010.

Sikringsskap med skrusikringer og en automatsikring, fjernavleser er plassert i trapp.

Tomteforhold

Drenering er ukjent, men synlig drens/knotteplast langs yttermur.

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein, støpt dekke i kjeller.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Byggetegninger, lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger tegninger for tilbygg fra 1977, det stemmer ut ifra dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår da det normalt ikke foreligger tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder. Det må derfor hensyntas at det kan være avvik i bruk ut ifra det som var opprinnelig byggemeldt.

Garasje

Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Uthus

Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Takst og tilstandsvurdering

Kopi av tilstandsrapport fra takstingeniør Stian Hagen datert 19.10.2025 er inntatt i salgsoppgaven. Dagens markedsverdi er estimert til kr 200.000.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder beskrivelse av byggemåte, tilstand, avvik og nødvendige/ anbefalte tiltak mv. **En kjøper vil regnes for å være kjent med innholdet i rapporten.**

Større moderniseringsarbeider

Se tilstandsrapport og salgsoppgave for øvrig.

Oppvarming

Ved og strøm. Luft til luft varmepumpe i stue.

Det er per i dag fyringsforbud på eiendommen grunnet sprukket ildsted.

Adgang til utleie

Ja.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsnett.

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.

Tinglyst dokument «Registrering av grunn» er ikke innhentet grunnet alder (1947). En er dermed ikke kjent med om det følger heftelser eller rettigheter av dette dokumentet.

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

Tirsdag 3. mars 2026 kl. 16.00 – 17.00. For øvrig etter avtale.

Adkomst

Fra Fagernes følg E 16 i ca. 6,2 km. Ta til venstre. I påfølgende kryss ta til høyre. Du er ankommet eiendommen etter ca. 50 meter.

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 oppgjørsgjeld, 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 oppgjørsgjeld, 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.

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

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 meidler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver (selger) og kjøper. Dersom partene ikke oppfyller lovlige krav til legitimasjon eller at meidler får mistanke om at handelen har tilknytning til en straffbar handling eller forhold som rammes av straffelovens §§147a, b, eller c kan meidler stanse gjennomføringen av handelen. I slike tilfeller kan ikke meidler 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.

Vedlegg

- Tilstandsrapport, datert 29.10.2025
- Kommunale opplysninger
- Byggesaksdokumenter

Annet

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 20.02.2026.

Medhjelpersalget forestås av
Advokatfirmaet Dahle AS
ved Advokatfullmektig Tiril Grytli
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes
(Postboks 92, 2901 Fagernes)
grytli@aivas.no / 90 62 60 52

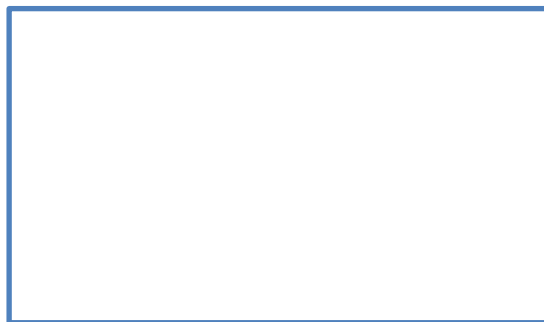
Erklæring fra budgiver:

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 markert felt under.



BUDSKJEMA

Adresse: Oslovegen 510, 2920 Leira i Valdres (Gnr. 86, bnr. 58 i Nord-Aurdal 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:
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 - månedens ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies. 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 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.