

SALGSOPPGAVE

Fritidseiendom



Adresse: Lorthøl 38, 3593 USTAØSET
Bestående av: Fritidsbolig
Tomteareal: ca. 1620,5 m²
Prisantydning: kr 7.500.000,-
Visning: Fredag 14. august 2026 kl. 15:00

Generelt: Vi har en flott fritidsbolig til salgs. Eiendommen ligger naturskjønt til nordvest for Ustaøset sentrum i Hol kommune, ca. 2,5 km fra butikk, bensinstasjon og togstasjon. Eiendommen byr på gode solforhold og nydelig utsikt, i et område med oppkjørte skiløyper og enkel tilgang til et stort løypenett.







Adresse

Lorthøl 38, 3593 Ustaoset

Registerbetegnelse

Gnr. 52, bnr 633 i Hol kommune

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nordvest for Ustaoset sentrum, i Hol kommune. Avstand til Ustaoset sentrum som har bensinstasjon, nærbutikk og togstasjon er ca. 2,5 km. Det er god adkomst til eiendommen i sommerhalvåret og med parkering på eiendommen. Vei er ikke vinterbrøytet, men det er organisert snøskutertransport i området. Avstand til Geilo med alle fasiliteter er ca. 12 km. I området er det oppkjørt skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Eiendommen har god utsikt og fine solforhold.

Arealangivelse fritidsbolig beregnet av takstmann

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)		
	BRA-i	BRA-e	TBA
Etasje			
1.etg	113		
Sum	113		
Sum BRA	113		

Innhold

1.etasje bestående av entre, stue/kjøkken, gang med garderode, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, tv-stue, bad, bad 2 og teknisk rom.

Hems bestående av soverom og lagerrom.

Standard

Eiendommen er beliggende nordvest for Ustaoset sentrum, i Hol kommune.

Fritidsbolig oppført i nyere tid og den er oppført med god håndverksutførelse og med konstruksjoner, materialvalg og utstyr av god kvalitet.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Bygning har ellers normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder. Ny eier må ellers regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

NB: Et rom i anneks er innredet med soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent.

bruk/disponering for varig opphold.

FDV er mangelfull og det er kun levert FDV fra ansvarlig elektriker. Ved ferdigattest skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeproduktene egenskaper, som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket (FDV-dokumentasjon). Det stilles ikke krav til selve forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at det skal finnes nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å utarbeide nødvendige rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold.

Parkering

I sommerhalvåret kan man parkere på egen tomt. Eier opplyser at det medfølger 2. stk parkeringsplasser til eiendommen langs Ustaosvegen. Ca. 1,5 km å gå vinterstid. Parkeringsplassenes eksistens er ikke verifisert av medhjelper utover at det er tinglyst på gnr 52 bnr 578.

Tomteareal

Eiet tomt på ca. 1620,5 m².

Pris

Prisantydning kr 8.000.000 + omkostninger.

Omkostninger

- Dokumentavgift kr 187 500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr obligasjon kr 545,-
- Pantattest kjøper kr 204,-

Omkostninger totalt kr 188 794,-
(Ved salg til prisantydning.)

Totalpris inkl. omkostninger

Kr 7.688.794,-.

Ligningsverdi

Formuesverdi for 2024 sekundærbolig - 2.824.408,-. Oppgitt av Skatteetaten.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter for år 2022

- Eiendomsskatt: kr 4.122,-
- Slam: kr 11.223,-
- Renovasjon kr 3.036,-
- Branntilsyn kr 149,-

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

Strømforbruk

Strømforbruket er av eier oppgitt å ligge rundt 14.000-17.000 kwh i året. Forbruk vil variere avhengig av faktisk bruk.

Bygningsforsikring

Det er ikke kjent hvor bygningen er forsikret.

Byggeår

Hytte og anneks fra 2015.

Eierform

Selveier.

Boligtype

Fritidsbolig.

Byggemåte og standard (hentet fra tilstandsrapporten)

Utvendig

Saltak oppført i sperrekonstruksjon og loft-takstoler med innredet hems. I stuen er det rausta himling med synlige limtredragere.

Taktekkingen er av torv. Takrenner av tre ilagt membran og kobberbeslag med nedløp av kjetting. Øvrige vannbrettbeslag av kobber.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, av osp ifølge eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvending aluminiumsbeslag.

Bygningen har malt to-fløyet heltre hovedytterdør. Det er heltre ytterdør til gang, terrassedør i tre med glassfelt og to-fløyet terrassedør i tre med glassfelt ut ved kjøkken.

Plattinger av støpt betongdekke belagt med skiferheller.

Innvendig

Innvendig er det gulv av 1-stav parkett og flislagt gulv i entré og gang m/garderobe. Veggene har behandlet trepanel. Innvendige tak har behandlet trepanel og i stue/kjøkken er det rausta himling. Teknisk rom har sluk og det er målt fall på gulv til sluk.

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Bygget har isolert stålpipeline og plassbygget peis med innsats.

Bygget har tretrapp opp til hems med teppe i trinn og spilerekkverk i trekonstruksjon.

Innvendig har bygget malte heltre furudører, malte trekarmer og eiketerskler.

Bad 1

Veggene har fliser i dusjsone og behandlet trepanel på øvrige vegger. Taket har behandlet trepanel.

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via el-varmekabler. Det sokkelflis på vegg og nedsenket gulv i dusjsone.

Rommet har heltre benkinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørrblad og klaffventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone. Ved kontroll av sluk er det registrert tettesjikt ved klemring. Tettesjikt/membran ellers i våtsoner er ukjent.

Bad 2

Bad tilknyttet soverom.

Veggene har fliser i dusjsone og behandlet trepanel på øvrige vegger. Taket har behandlet trepanel. Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via el-varmekabler. Det sokkelflis på vegg og nedsenket gulv i dusjsone. Rommet har heltre benkinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone. Ved kontroll av sluk er det registrert tettesjikt ved klemring. Tettesjikt/membran ellers i våtsoner er ukjent.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørrblad og klaff ventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt.

Kjøkken

Kjøkkenet har benkeskap med skrog av heltre og malte glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av komposittstein med underlimt oppvaskkum av komposittmateriale. Det er integrerte fryseskuffer, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med integrert ventilator og kullfilter. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og kjøkkenrommet har tilluft via klaffventiler i vinduer.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Stoppekran, trykktank og fordelerskap på teknisk rom. Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vinduer.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater. Skapet er plassert i teknisk rom. Det er utvendig påkoblingsskap på yttervegg.

Tomteforhold

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Bygget har ringmur med støpt plate på mark. Normal byggemetode ved byggeår er oppføring på utskiftede og drenerende masser. Det er ukjent byggegrunn.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus og opparbeidet naturtomt. Det er gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og noe skrånende naturtomt

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Eier opplyser at det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning via private stikkledning er tilkoblet privat vannverk for området.

Generelt om bebyggelsen

Hytte

Bygget har gjennomgående høy standard. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Anneks

Uthus oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med torv. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål. Innvendig gulv av betong og synlig trepanel på vegg og himling i bod. I soverom er det gulv av laminat. Vegger og himling av trepanel. Trevindu med 2 lags isolerglass og malte ytterdører.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter.

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

Større moderniseringsarbeider

Se tilstandsrapport og salgsoppgave for øvrig.

Oppvarmin

Ved og strøm.

Adgang til utleie

Ja.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via privat gruset sommerveg.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger som «fritidsbebyggelse» i kommuneplanen for Hol kommune.

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.

Energimerking

Orange D. Energimerking er foretatt av medhjelper basert på opplysninger gitt i tilstandsrapport. Det

tas følgelig forbehold om karakter er korrekt.

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

Fredag 14. august 2026 kl. 15:00. Kun etter påmelding til grytli@aivas.no.

Adkomst

Fra Oslo/Hønefoss: Følg E16 til Hønefoss. I rundkjøringen tar du 2. avkjøring inn på Rv7. Følg Rv7 i ca. 72 km, før du svinger svakt til høyre inn på Ustevegen. Sving deretter til høyre igjen inn på Nyestølvegen, og følg veien i ca. 1,8 km. Deretter svinger du til venstre også til høyre til du ser eiendommen på venstre side.

Fra Bergen/Voss: Følg E16 til du kommer til Vossevangen. Sving deretter inn på Rv13/Rv7 og følg veien i ca. 128 km. Sving til venstre inn på Ustevegen. Sving deretter til høyre igjen inn på Nyestølvegen, og følg veien i ca. 1,8 km. Deretter svinger du til venstre også til høyre til du ser eiendommen på venstre 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 Eiendomsmeglerforbund 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.

Takst og tilstandsvurdering

Kopi av tilstandsrapport fra takstingeniør Tor Audun Eriksen datert 28.08.2025 er inntatt i salgsoppgaven. Dagens markedsverdi er estimert til kr 8 000 000.

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, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

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 befaringsen. 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 28.08.2025
- Eiendomsinformasjon fra Ambita

Annet

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 23.07.2026.

Medhjelpersalget forestås av
Advokatfirmaet Dahle AS
ved Advokat Øyvind Dahle
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes
(Postboks 92, 2901 Fagernes)

Kontaktperson:
Advokatfullmektig Tiril Grytli
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.

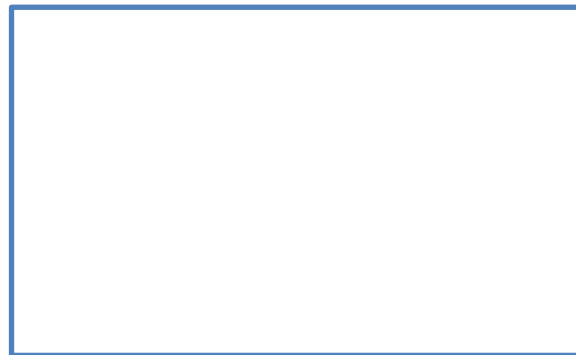
Legitimasjon fra budgiver

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

Signatur fra kjøper



Signatur fra kjøper



BUDSKJEMA

Eiendommens betegnelse:

Adresse: Lorthøl 38, 3593 Ustaoset	
Gnr.: 52, Bnr.: 633	Kommune: Hol (3330)
Medhjelper: Advokat Øyvind Dahle v/ advokatfullmektig Tiril Grytli – tlf.: 90 62 60 52, 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 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 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 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.