

Eldre enebolig med stor tomt



Kidlingevegen 58, 5440 Mosterhamn

Prisantydning:
Kr. 1 600 000 og omk.

Gnr. 17, bnr. 26
Tomt: 2 176,3 m²

Byggeår: 1955 - usikker
BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

Informasjon om eiendommen



Adresse og gnr/bnr.

Kidlingevegen 58, 5440 Bømlo. Gnr. 17, bnr. 26 i Bømlo kommune (4613).

Beliggenhet

Eiendommen ligger i kort avstand til skole og barnehage. 5 minutt biltur til butikk og 15 minutter til kommunesenter.

Byggeår

Boligen er bygget i 1955, men dette er usikkert.

Areal

Bruttoareal/Bra-i 171 m².

Tomt

Tomtearealet er 2 176,3 m². Tomtearealet er relativt flatt og fremstår som overgrodd med busker og vekster.

Type og eierform

Eiet bolig på egen tomt.

Innhold

Enebolig over tre plan hvor hovedetasje inneholder entre, kjøkken, stue, bod og badrom.

Lofteetasje inneholder bod, gang og 4 soverom.

Underetasje inneholder uinnredede kjellerrom med utgang og bod.

Standard

Boligen fremstår som slitt og har et stort behov for totalrenovering. Det vises til vedlagt verditakst utarbeidet av takstmann Jens-Tore Engevik av 15.10.2025 og herfra hitsettes følgende;

- Tre kledning er skiftet på 2 sider, mens 2 sider gjenstår med dårlig stand. Der hvor et ser skiftet kledning ser det ut som det er ekstrisolert og lagt på vindsperre. Det er også skiftet vinduer hvor det er skiftet kledning.
- Det er gjort arbeid på pipen, men denne er ikke pusset i hovedetasjen og er derfor ulovlig å fyre i.
- Takrennen er full av skitt
- All vanntilførsel er kuttet og dette må legges inn på nytt.
- Gammelt belegg på gulv.
- Mye slitasje på overflater og huset må ha generell renovering på overflater og teknisk installasjon, noe som innebærer store kostnader.
- Manglende isolasjon i begge etasje skillere.
- På kjøkkenet må alle flater renoveres. Kjøkkeninnredning er ikke komplett og må påregnes å erstattes.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Informasjon om eiendommen



- Ingen våtrom er godkjente eller tette. Disse må lages på nytt fra grunnen av.
- Uinnredet kjeller med uisolert gulv i betong.

Det anbefales at teknisk stand gjennomgås med fagpersonell.

Tilkomst

Tilkomst til eiendommen via privat veg fra kommunal veg – Kidlingevegen.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål. Kommuneplanens arealdel gjelder.

Vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet det offentlige vann og avløpsnett. Det er ikke innlagt vann i huset. Det ligger PEL ledninger i dagen utenfor, men takstmann har ikke sjekket opp om disse er tilkoblet offentlig vannverk.

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for boligen.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller tegninger av boligen. For utbygg til bolig foreligger det godkjent byggemelding og tegninger fra 2016.

Økonomi

Primær likningsverdi for 2023 var kr. 455 045 som primærbolig og kr. 1 820 178 som sekundærbolig.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt utgjør i 2025 kr. 20 031,19. Dette er fordelt på Kr. 12 868,44 til Bømlo Vatn og Avløpsselskap.

Kr. 2 618,75 til SIM.

Kr. 4 544 i eiendomsskatt og feiing til Bømlo kommune.

Prisantydning

Kr. 1 600 000,- + omkostninger. Totalpris, basert på kjøp til prisantydning, blir kr. 1 641 090 som omfatter kjøpesum, dokumentavgift og gebyr for tinglysning av skjøte og pantedokument.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Informasjon om eiendommen



Omkostninger

Tinglysing av skjøte kr. 545.

Evt. tinglysing av pantedokument kr. 545.

Dokumentavgift utgjør ved kjøp til prisantydning kr. 40 000.

Visning

Annonsert visning er tirsdag 2. desember 2025 klokken 17:00. Etter dette tidspunkt kan visning holdes etter avtale.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til eiendommen er Miguel Robinson.

Oppdragsgiver er Haugaland og Sunnhordland tingrett og salget blir gjennomført som tvangssalg ved medhjelper.

Budgiving

Må leveres skriftlig på vedlagte bud skjema. Se vedlagt informasjon om budgiving ved tvangssalg.

Heftelser

Pengeheftelser blir slettet ved gjennomføring av tvangssalget.

Fra hovedbruket som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler, og som ikke går frem av grunnboka for denne eiendommen.

For fast eiendom har kommunen legalpanterrett (ikke tinglyst) i eiendommen som trygghet for skyldige kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag blir fastsatt etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper. Kostnadene blir betalt forlods av kjøpesummen sammen med rettsgebyr og andre kostnader med tvangssalget.

Tvangssalg

Vi gjør særlig oppmerksom på at eiendommen blir solgt på tvangssalg. Dette innebærer at avhendingslova ikke gjelder, og det er avgrenset mulighet til reklamasjon. Etter tvangsfullbyrdsloven kan prisavslag kreves i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som en 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 forholdene kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Informasjon om eiendommen



Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning må gjøres gjeldende ved søksmål for Haugaland og Sunnhordland tingrett. Det vises ellers til tvangsfullbyrdsloven §§ 11-39, 11-40 og 11-41 i sin helhet.

Videre innebærer tvangssalg at bud må være bindende for budgiver i minst 6 uker (§11-26). Medhjelper legger bud frem for saksøker med spørsmål om at stadfestelse (§11-28). Dersom saksøker krever bud stadfestet, sender medhjelper dette videre til tingretten (§ 11-29), som avgjør dette ved kjennelse (§11-30). Kjøpesummen skal betales til medhjelpers klientkonto innen tre måneder etter at bud er lagt fram for retten (§11-27).

Avtalevilkår

Salgsoppgaven er basert på innhentet takst og opplysninger hentet inn fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Det rådes derfor til å ta en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne sammen med bygningskyndig person.

Vedlegg

Verditakst, av takstingeniør Jens Tore Engevik datert 15.10.2025

Eiendomsopplysninger:

- Matrikkelrapport
- Utsnitt kommuneplan
- Tegninger av tilbygg bolig

Bud skjema og informasjon om budgiving ved tvangssalg

Haugesund den 26. november 2025

Thor Arne Reitan
Advokat MNA

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Verditakst

 Enebolig

 Kidlingevegen 58, 5440 MOSTERHAMN

 BØMLO kommune

 # gnr. 17, bnr. 26

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 16651-1221

Referansenummer: EA1817

Autorisert foretak: Vitre AS



Gyldig rapport
15.10.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jens-Tore Engevik
Uavhengig Takstingeniør
jenstore@vitre.as
906 23 783



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/171 m²

Enebolig: Toalettrom, Entré, Kjøkken, Stue, Bod, 4 Soverom, Gang, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Mykje arbeid for å få huset beboelig. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Ca sum pålagte avgifter og vedlikehold	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

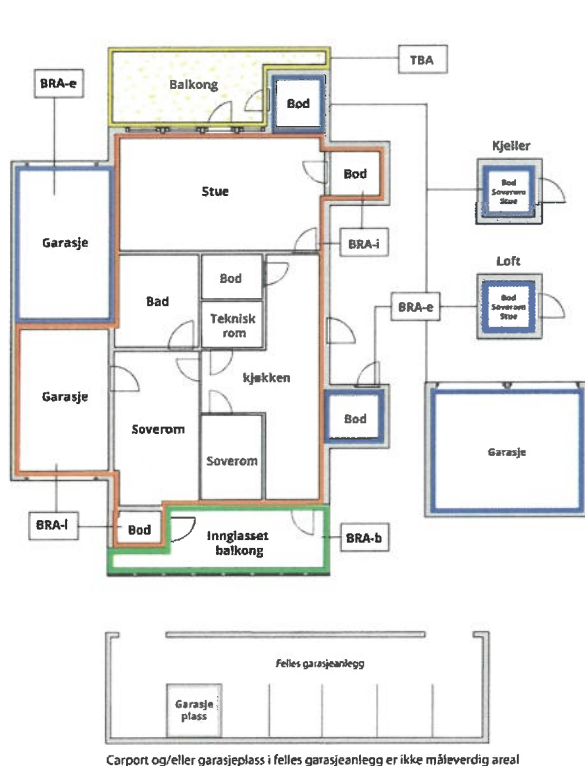
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Hovedetasje	64			64	
Etasje	62			62	
Krypkjeller	45			45	
SUM	171				
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Toalettrom, entré, kjøkken, stue, bod		
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		
Krypkjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	123	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Jens-Tore Engevik	Takstingeniør
	adv Reitan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	17	26		0	2176.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kidlingevegen 58

Hjemmelshaver

Robinson Miguel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg sentralt til. Kort veg til barnehage og skule. Ca 5 min til bygdesentrum Moster

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

Tilknytning vann

Det er ikkje innlagd vatn i huset. Det ligg PEL ledninger i dagen utafor men ikkje sjekka opp om desse er tilkobla offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Det er antatt har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Overgrodd med busker og vekster. Lite vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
680 000	2015

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
1955

Standard
Enkel

Vedlikehold
Dårlig

Kommentar

Byggeår er stipulert.

Bygningsstruktur

Enebolig med grovkjeller, hovedetasje og loft



Pipa er ikkje pussa.

Utvendige forhold

Betonggrunnmur. Resverk i tre med trekledning. 2 sider er skifta kledning2 gjenstår. Dårlig stand. Der det er ny kledning ser det og ut som om det er ekstraisolert og lagt på vindsperre. Det er og skifta vinduer på den delen der det er skifta kledning. Det er gjort arbeider på pipa. Men denne er ikkje pussa i hovedetasje og er då ikkje lovleg å fyre i. Takrenne er og full i skitt



Innvendige forhold

Gammelt belegg. Alt vatn er kutta. Ingen vatn innlagd i huset. Dette må legges på nytt. Mykje slittase på overflater og huset må ha generell renovering på overflater og teknisk. Store kostnader. Det er mangllande isolasjon i begge etasjeskillarane

Kjøkken

Malte overflater. Alle flater må renoveres. Kjøkkeninnredning er ikkje komplet. Må påreknes å erstattes



Våtrom

Ingen av våtromma er godkjente eller tette. Må lages nye frå grunnen av.



Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Det er starta å skifta kledning og nokre vinduer. Årstall er stippulert. Det er og gjort arbeider med pipa. Den er ikkje i godkjent tilstand slik den er no.
------	---------------	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan om disponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten.

Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på

www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemd.no for mer informasjon.

Bygningsnr : 173880782

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	171.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	171.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1115 Kidlingevegen 58	H0101	17/26	171.0	6	1	2	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			60.0	0.0	60.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	64.0	0.0	64.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
K01			47.0	0.0	47.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	171.0	0.0	171.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsstatushistorikk

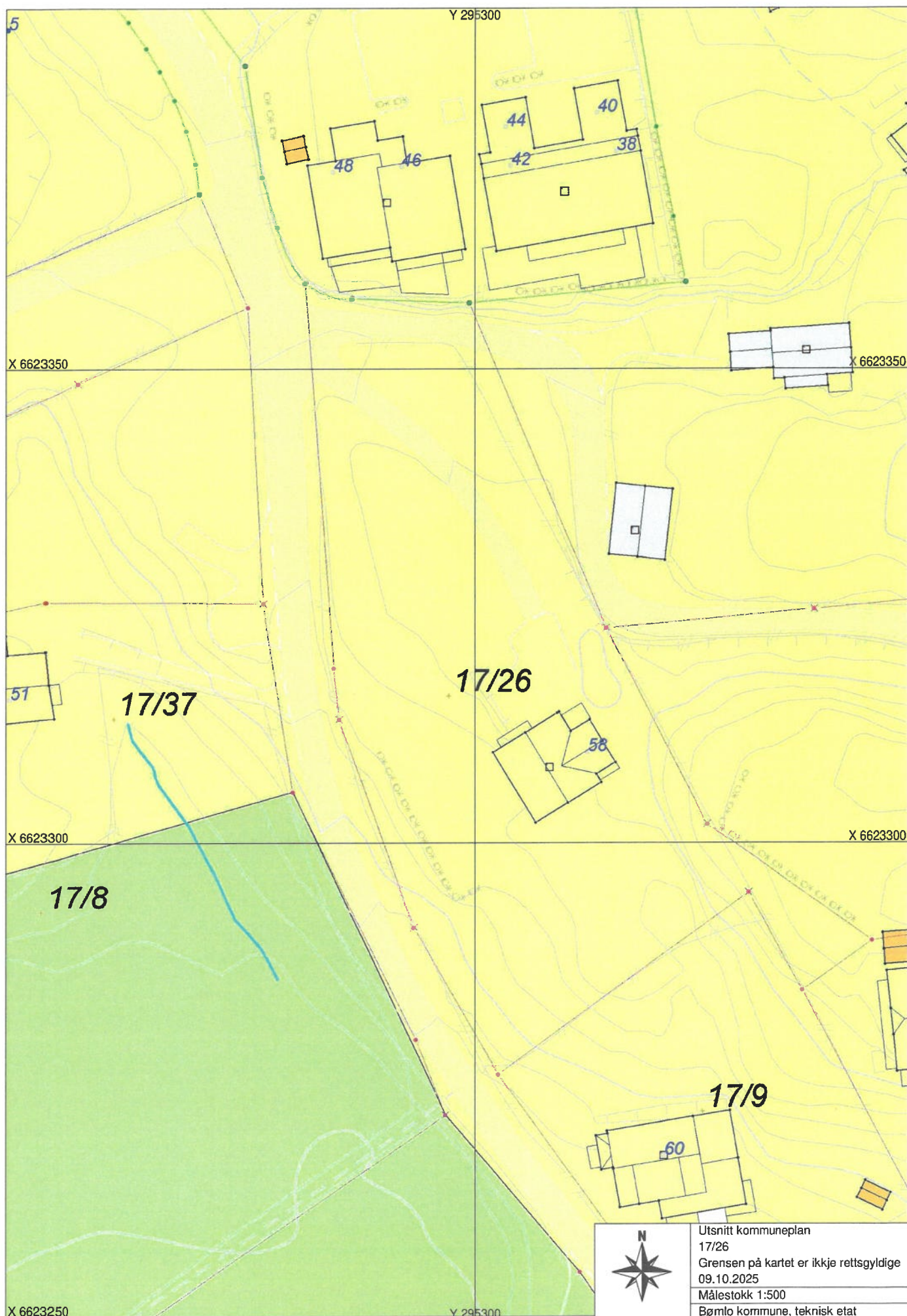
Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		28.10.2005	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

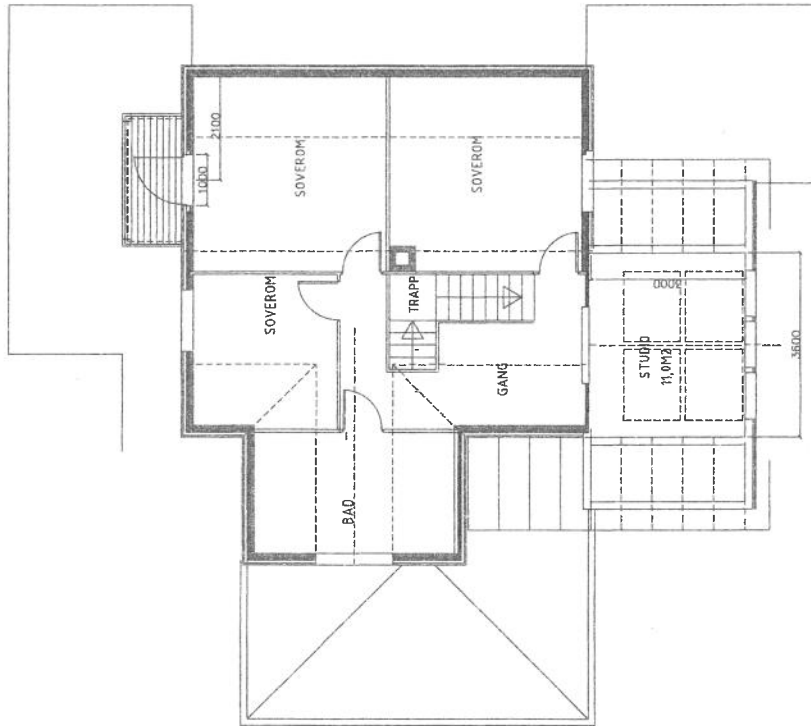
Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6623308.0	295308.0	0.0	Nei



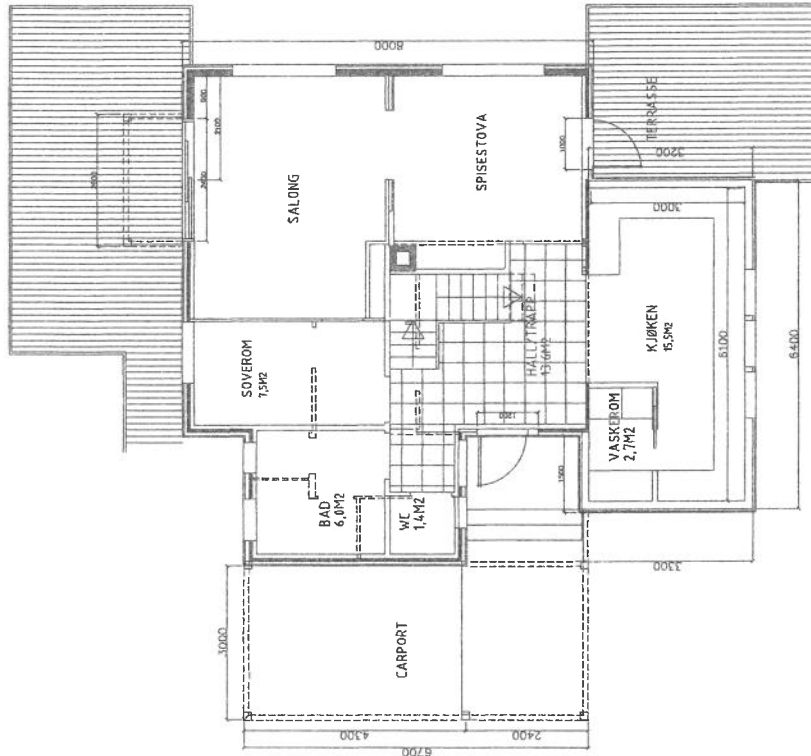


Komuneplanens arealdel 2013 - 2025

Telknforklaring	Nåværende	Framtidig
Kommuneplanar PBL 2008		
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Bustader		
Fritidsbustad		
Forretningsar		
Offentleg eller privat tenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsvirksomhet		
Idrettsanlegg		
Andre typar bygningar og anlegg		
Grav- og urnelund		
Kombinert bygge- og anleggsformål		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		
Hamn		
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Grønnstruktur		
Naturområde-grønnstruktur		
Turdreg		
Frikområde		
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift		
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsstilknytt næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget på garden		
LNFR areal for spredde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.		
Spredde bustader		
Spredde næringsbygningar		
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Småbåthamn		
Fiske		
Akvakultur		
Drillekavann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone		
§12-6 - Omsynssoner		
Nedslagsfelt drikkevann		H110
Raud zone etter rundskriv T-1442		H210
Gul zone etter rundskriv T-1442		H220
Ras- og skredfare		H310
Sone for miljøarverksamnd		H380
Omsyn friluftsliv		H630
Bevaring naturmiljø		H560
Bevaring kulturmiljø		H570
Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslov		H710
Bandlegging etter lov om naturvern		H720
Bandlegging etter lov om kulturmiljø		H730
Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde		Planid (eks. R50)
Linjesymbol		
KpGrense		
KpArealGrense		
KpSikringGrense		
KpStøyGrense		
KpFareGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpBandleggingGrense		
KpDetailingGrense		
Byggegrense		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang/sykkelveg		
SKipsted		



LOFTSPLAN
7,9 M2 MÅLBART TILBYGG

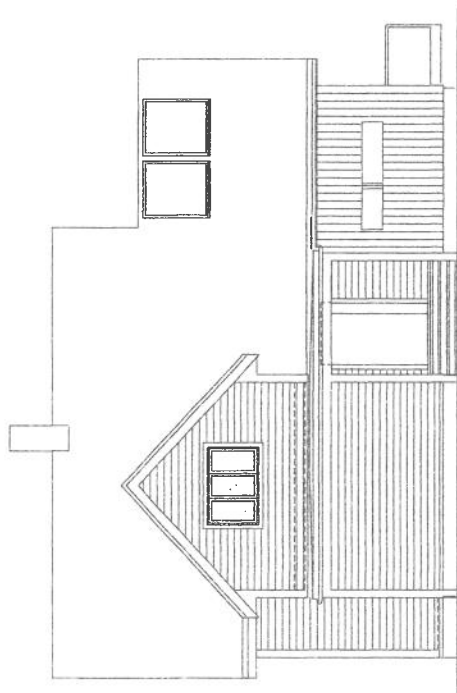


HOVEDPLAN
18,6 M2 TILBYGG

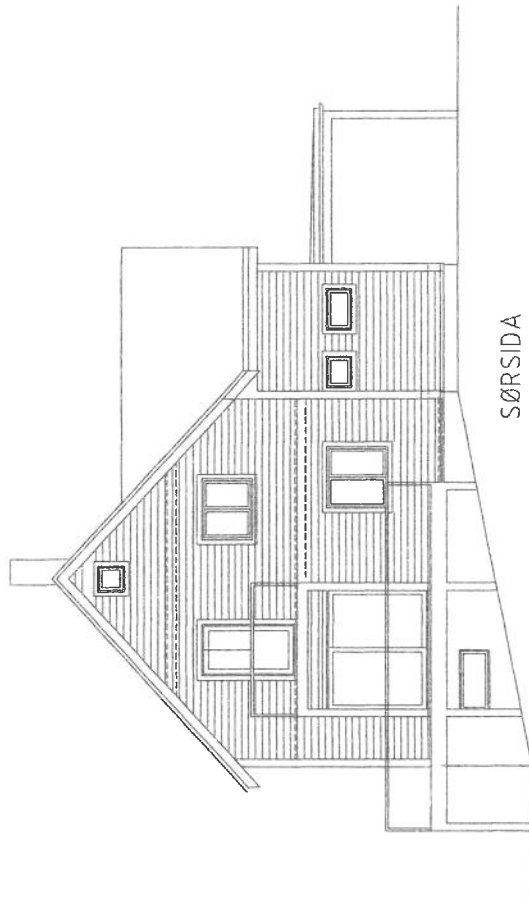
FOR BYGGEMELDING

PROSJEKTNAVN		TEKNIKKEN VESAR	
UTVIDING OG OPPGRADERING AV HUS I NOTLANDSVÅGEN		LOFTSPLAN	
MIGUEL ROBINSON		HOVEDPLAN	
G.NR17 B.NR 26 BØMLO KOMMUNE		REV. DATO	REV. NR.
		TEGN. DATO	TEGN. NR.
		MÅLESTOKK	TON. NR.
		1:100 (A3)	07. 10. 2015

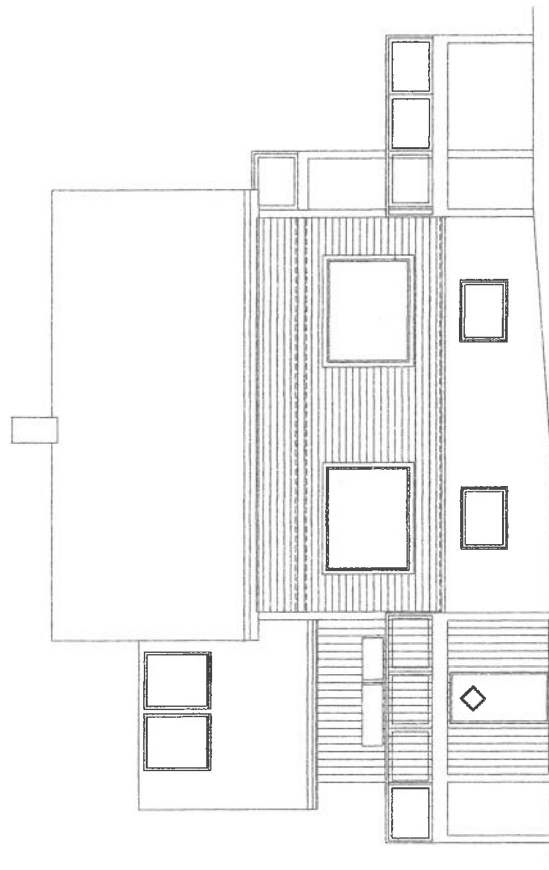
MEISTERSTREKAR AS
BYGGMEISTER OG ARKITEKT
KARL OTTO GRAVDAL, HANRANE 3, 5418 SAGVÅG
kgr@mei.no TLF: 41778927 ORG. NR. 998 354 552



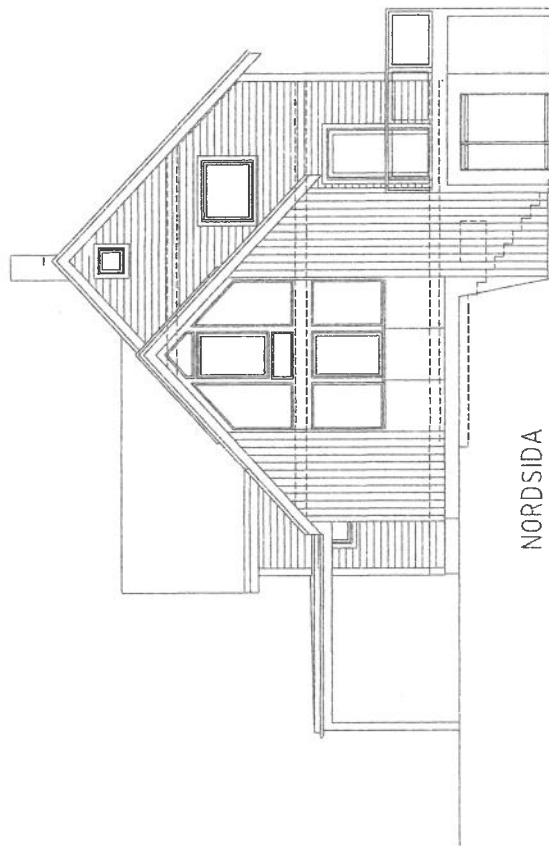
AUSTSIDA



SØRSIDA



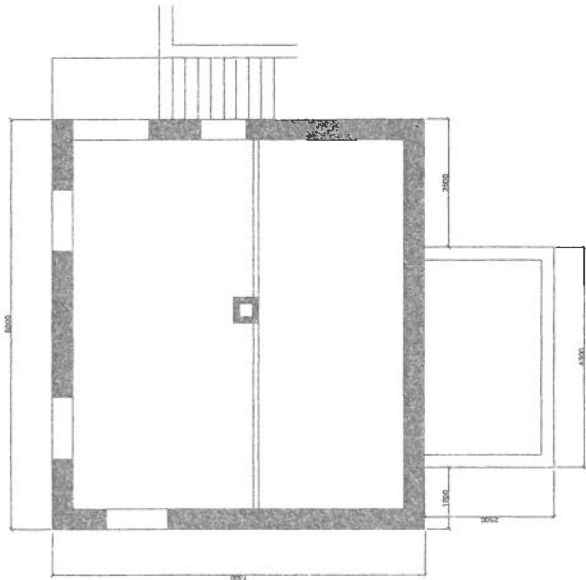
VESTSIDA



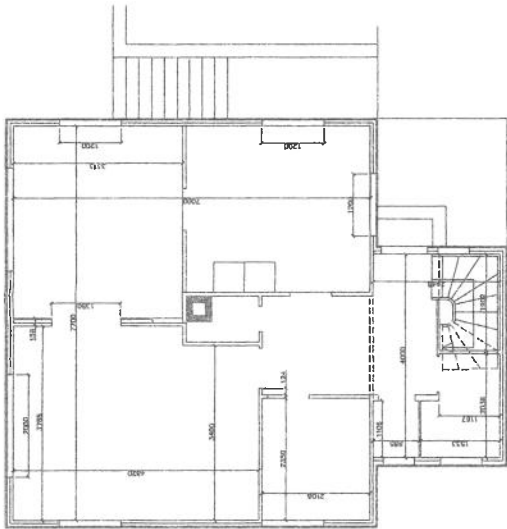
NORDSIDA

FOR BYGGEMELDING

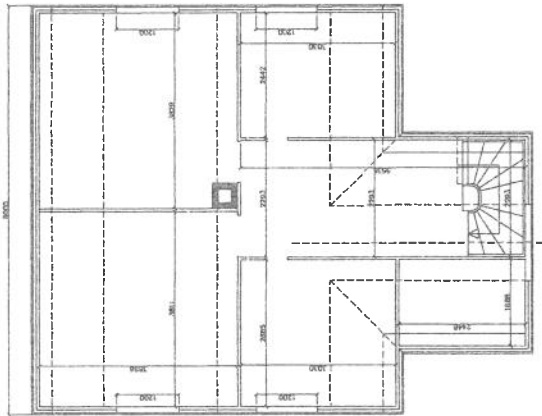
PROSJEKTNAMN		TEKNIKKEN VISAR	
MEISTERSTREKAR AS		FASADAR	
BYGGMEISTER OG ARKITEKT		UTVIDING OG OPPGRADERING AV HUS I NOTLANDSVÅGEN	
KARL OTTO GRAYDAL, HÅNRAKE 3, 5418 SAGVÅG		MIGUEL ROBINSON	
karlotti@me.com		G.NR17 B.NR 26 BØMLO KOMMUNE	
TLE 41778427		MÅLSTOKK:	
ORIG. NR. 098 354 552		1:100 (A3)	
		TEGN. DATO	
		07. 10. 2015	
		REV. DATO	
		REV. NR.	
		TEG. NR.	



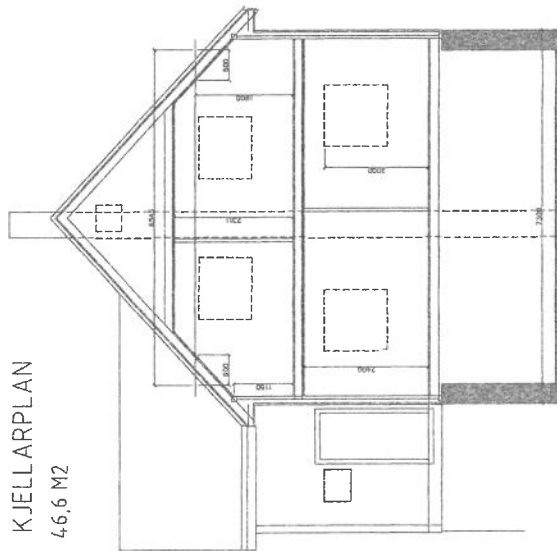
KJELLARPLAN
46,6 M2



HOVEDPLAN
63,8 M2



LOFTSPLAN
59,7 M2 (MÅLBART AREAL)

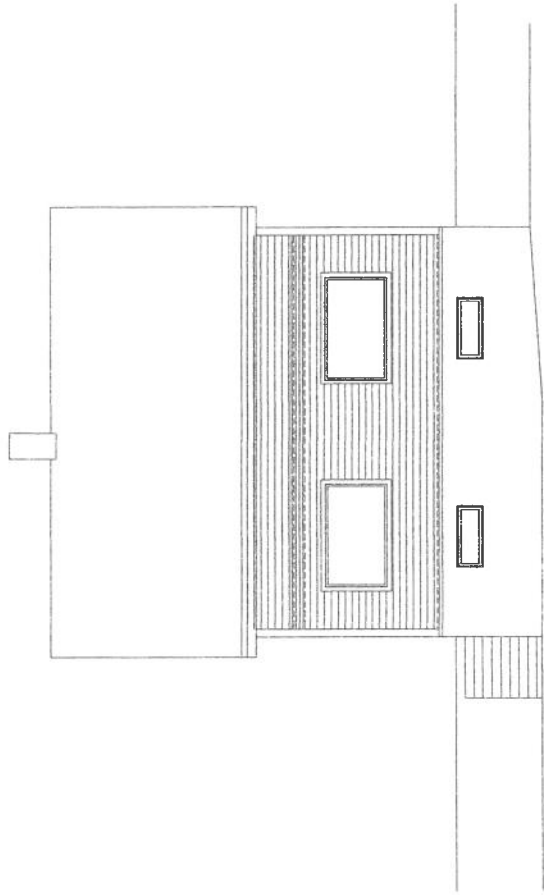


SNITT

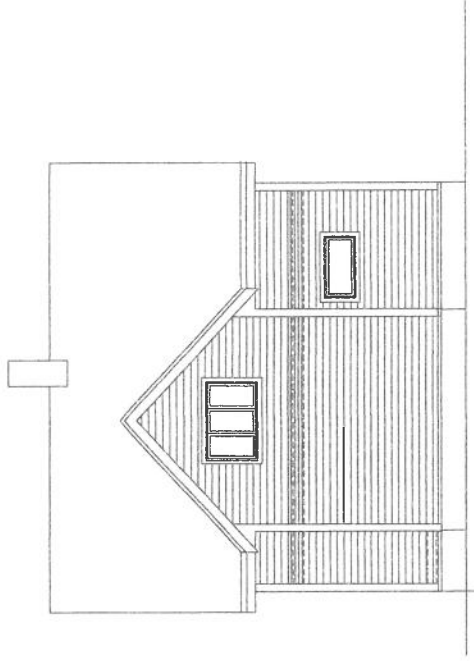
FOR BYGGEMELDING

PROSJEKTNAVN		TERMINER OG VISAR	
UTVIDING OG OPPGRADERING AV HUS I NOTLANDSVÅGEN		OPPMÅLING	
MIGUEL ROBINSON		PLANAR OG SNITT	
G.NR17 B.NR 26 BØMLO KOMMUNE		REV. DATO	REV. NR.
		TEGN. DATO	TEGN. NR.
		MÅLSTOKK	
		1:100 (A3)	07.10.2015

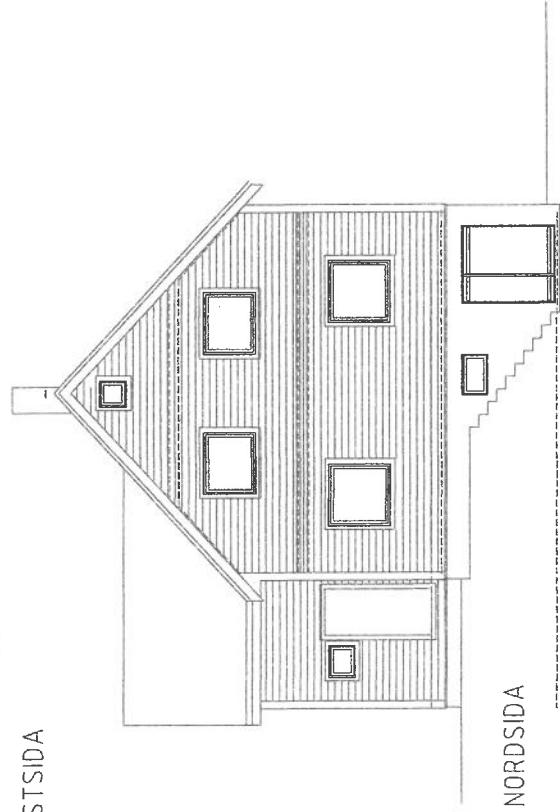
MEISTERSTREKAR AS
BYGGMEISTER OG ARKITEKT
KARL OTTO GRAVDAL, HARPANE 3, 5418 SÅVÅG
karlot1@me.com TLF. 41278827 ORG. NR. 998 354 552



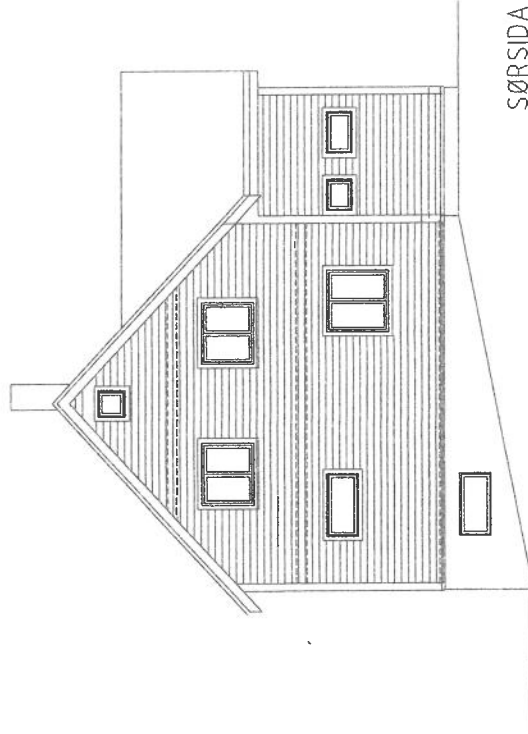
VESTSIDA



AUSTSIDA



NORDSIDA



SØRSIDA

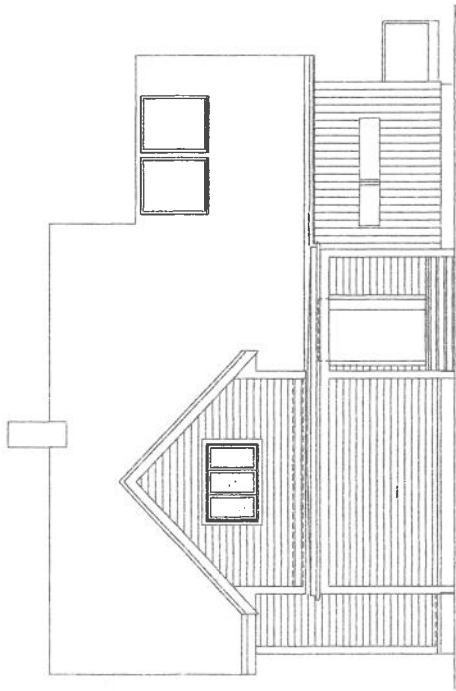
FOR BYGGEMELDING

MEISTERSTREKAR AS BYGGMEISTER OG ARKITEKT KARL OTTO GRAYDAL, HAMRAHEI 3, 5418 SAGVÅG k.ertott@me.com TLF. 41278127 ORIG. NR. 998 354 532	PROSJEKTMÅN UTVIDING OG OPPGRADERING AV HUS I NOTLANDSVÅGEN MIGUEL ROBINSON G.NR17 B.NR 26 BØMLO KOMMUNE	TEKNISKE VISAR		
		MÅLESTOKK 1:100 (A3)	TEGN. DATO 07. 10. 2015	REV. NR. TGN. NR.
		OPPMALING FASADAR		
		REV. DATO	REV. NR.	TGN. NR.

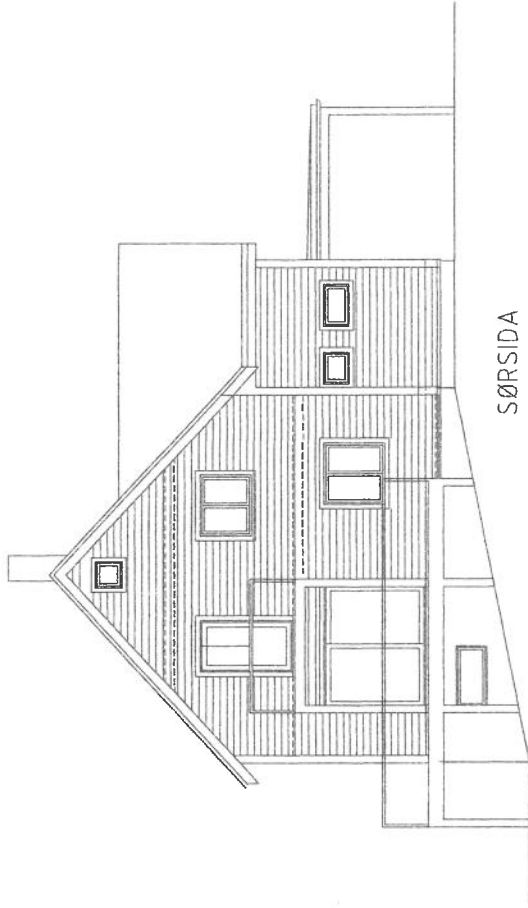


FOR BYGGEMELDING

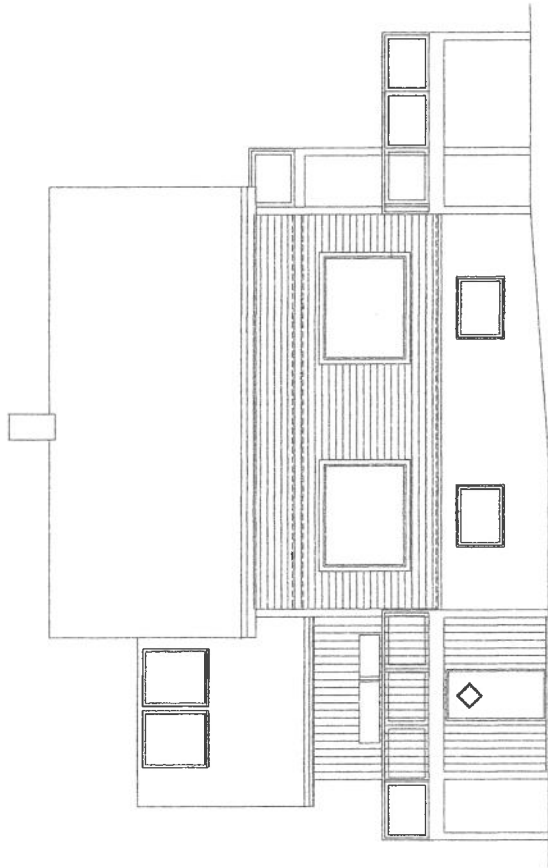
MEISTERSTREKAR AS BYGGMEISTER OG ARKITEKT KARL OTTO GRANDVALL, HARNØEN 3, 5410 SAGVÅG karlot1@bce.com	PROSJEKTHAVN	TEKNIKKEN VEIAR			
		LOFTSPLAN HOVEDPLAN			
		TON. NR.			
G.NR17 B.NR 26 BØMLO KOMMUNE	MÅLESTOKK 1:100 (A3)	TEGN. DATO	REV. DATO	REV. NR.	TON. NR.
		07. 10. 2015			



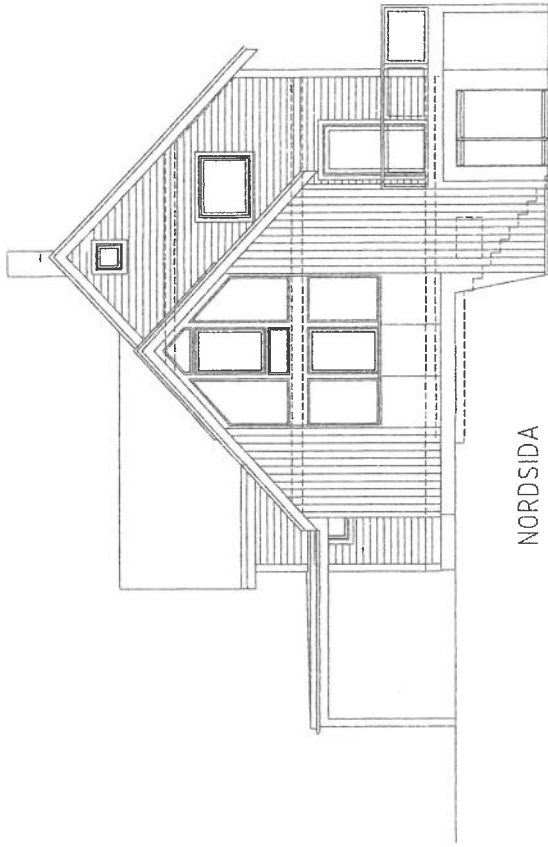
AUSTSIDA



SØRSIDA



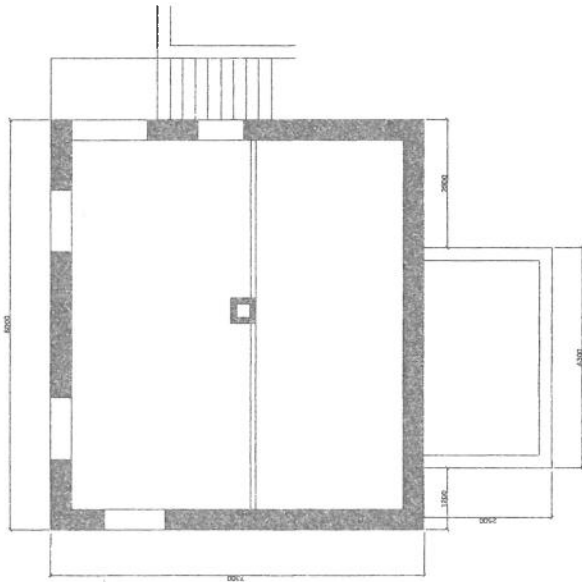
VESTSIDA



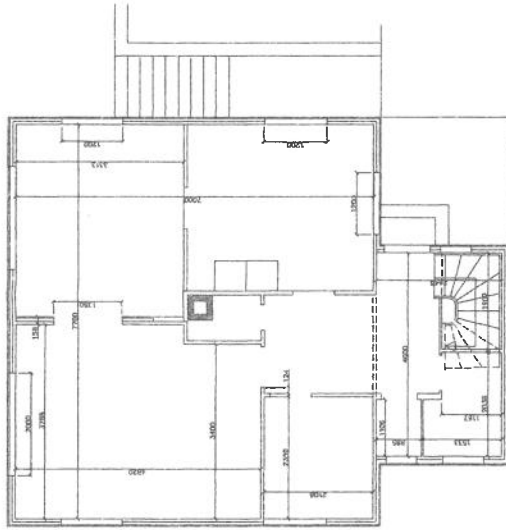
NORDSIDA

FOR BYGGEMELDING

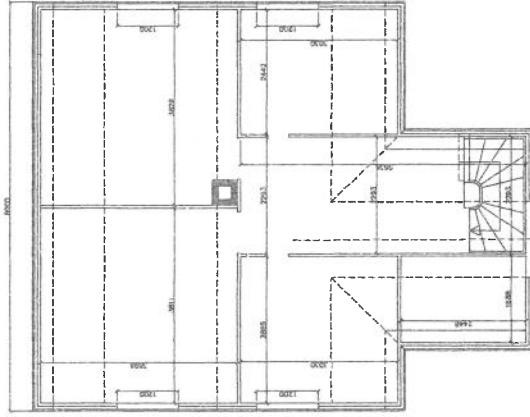
PROSJEKTNAMN		TEKNIKKEN VISAR	
MEISTERSTREKAR AS		FASADAR	
BYGGMEISTER OG ARKITEKT		UTVIDING OG OPPGRADERING AV HUS I NOTLANDSVÅGEN	
KARL OTTO GRAVDAL, HANRANE 3, 5418 SAGVÅG		MIGUEL ROBINSON	
karlotto@mac.com TLF. 41278827 ORG. NR. 998 354 552		TEGN. DATO	REV. NR.
		07. 10. 2015	
		FILESTORR	TON. NR.
		1:100 [A3]	
G.NR17 B.NR 26 BØMLO KOMMUNE		REV. DATO	REV. NR.



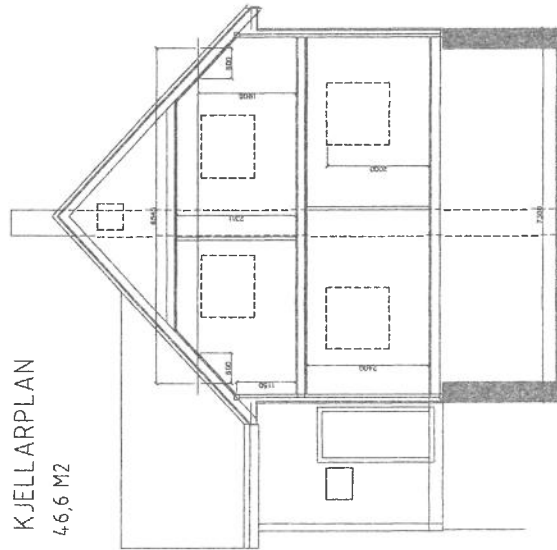
KJELLARPLAN
46,6 M2



HOVEDPLAN
63,8 M2



LOFTSPLAN
59,7 M2 (MÅLBART AREAL)

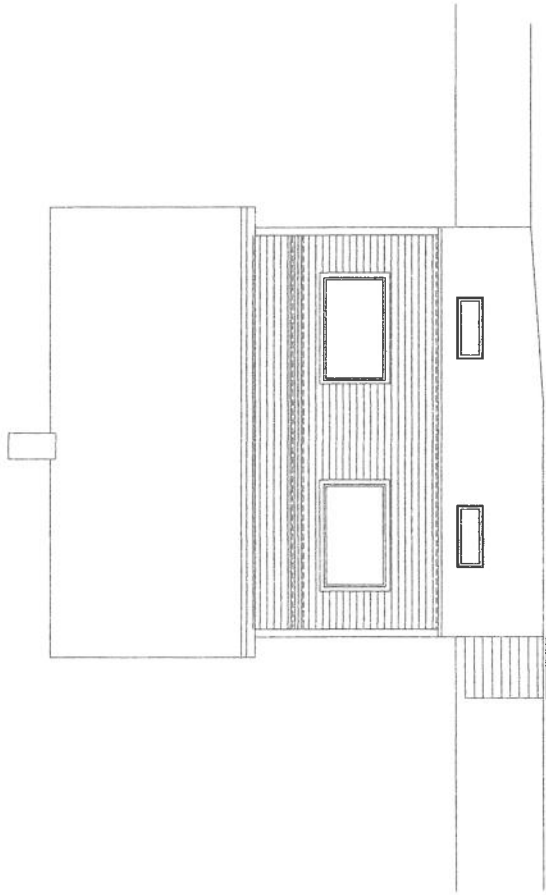


SNITT

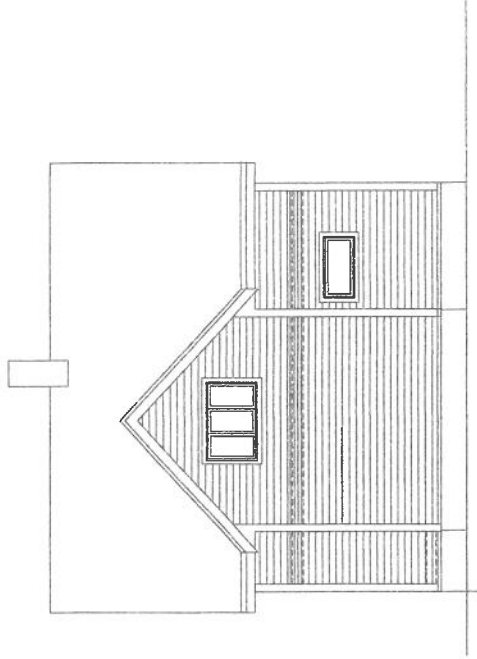
FOR BYGGEMELDING

PROSJEKTNAVN		TEKNIKKEN VEGAR	
UTVIDING OG OPPGRADERING AV HUS I NOTLANDSVÅGEN		OPPMÅLING	
MIGUEL ROBINSON		PLANAR OG SNITT	
G.NR17 B.NR 26 BØMLØ KOMMUNE		REV. DATO	REV. NR.
		TEGM. DATO	TEGM. NR.
		MÅLESTOKK	1:100 (A3)
		07.10.2015	07.10.2015

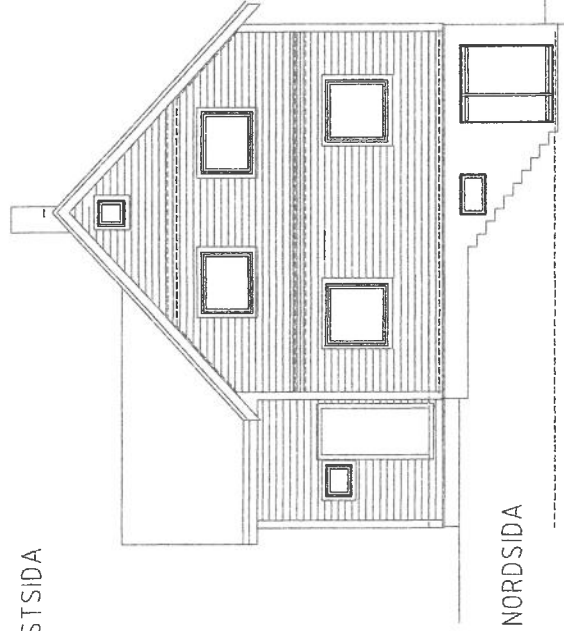
MEISTERSTREKAR AS
BYGGMEISTER OG ARKITEKT
KARL OTTO GRAVDAL - HÅNDRÅ 3, 5418 SAGVÅG
karl@mei.no TLF. 41278827 ORG. NR. 998 354 552



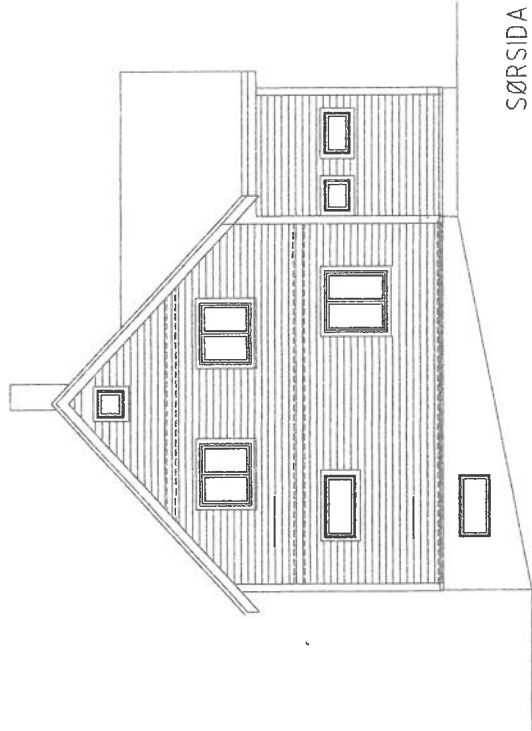
VESTSIDA



AUSTSIDA



NORDSIDA



SØRSIDA

FOR BYGGEMELDING

MEISTERSTREKAR AS BYGGMEISTER OG ARKITEKT KARE OTTO GRANDAL, HÅRANE 3, 5419 SAUVÅG kare@me.com TLF. 41278427 ORG. NR. 918 354 552	PROSJEKTNAVN UTVIDING OG OPPGRADERING AV HUS I NOTLANDSVÅGEN MIGUEL ROBINSON G.NR17 B.NR 26 BØMLØ KOMMUNE	TEGNINGEN VISAR OPPMÅLING FASADAR		
		MÅLSTOKK 1:100 (A3)	TEGN. DATO 07. 10. 2015	REV. DATO REV. NR.
		TEGN. NR.		

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglers oppdragsnummer, referanse 315035	Gnr. 17	Bnr. 26	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse Kidlingevegen 58, 5440 Mosterhamn		Kommune Bømlo		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansierungsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odels på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. 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. - at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. - at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). - at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest. Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Thor Arne Reitan til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.		

Budgiver:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne 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.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper 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 kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

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

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.