



Einebustad – Langevåg (Bømlo)

Bømlo, gnr.48 bnr. 32

Adresse: Tussadalsvegen 19, 5443 Bømlo

Areal enebolig: Hovedetasje BRA-i 57 m², Andre etg: 39 m² BRA-i, kjeller BRA-i 55 m²
Tomt: 912,7 m²

Prisantydning: 900 000 kr

Omkostninger: 2,5 % av kjøpesum i dokumentavgift og kr 545 for skjøte og kr 545 for pantedokument som skal tinglyses

Kjøpesum inkl. omkostninger ved salg til prisantydning : 923 590 kr



SOLRIK TOMT I LANDLEG
OMRÅDE

TRE SOVEROM, KJØKEN, STOVE, BAD OG KJELLAR



NØKKELINFORMASJON

Hjemmelshaver:

Adresse: Tussedalsvegen 19, 5443 Bømlo

Registerbetegnelse: 4613 Bømlo, gnr. 48 bnr. 32

Areal:

ENEBOLIG:

Se første side i prospekt og vedlagte verditakst

Tomteareal: 912,7 m²

Arealopplysning er hentet fra eigedomsopplysningar Bømlo kommune har gitt. Arealet er da målt fra kart og dette skaper usikkerhet, skriver kommunen.

Medhjelper har ikke kontrollmålt. Kjøper må ta risikoen for at det kan forekomme avvik.

Eierform: Selveier

OM SALGSOBJEKTET

Beskrivelse: Eiendommen ligger i et område sør i Bømlo (ca 1,6 km fra butikksenter/ bygdetun m/ idrettshall osv. i Langevåg. Litt kortere til fotballbanen til Bømlo IL).

Bolig ligger landlig til i det som er et boligfelt med litt spredt bosetning.

Garasjen har gjennomgående lav standard og bærer preg av manglende oppgraderinger. Enkel bygningsmessig standard.

Tilkomst: Via kommunal vei.

Reguleringsstatus: Eiendommen er i kommuneplan etla til boligformål. Det er ingen reguleringsplan for eiendommen.

Vann og avløp: Offentlig vann, men ikke offentlig avløp. Det står i matrikkelrapporten til Bømlo kommune at det ikke er septiktank, men SIM krever inn avgift for slamtømming. Dette viser at det er en gammel løsning med avløp mot grunn eller privat septik som blir tømt av SIM.

BYGNINGER

Bygninger:

Enebolig

Innhold bolighus:

Hovedetasje: Gang med trapp opp til 2. etg, bad, bod (eldre wc rom?), stue og kjøkken.

2. etg: tre soverom

Kjeller: uinnredet

Byggeår:

Eneboligen ble bygget ca i 1959. Det foreligger ikke ferdigattest el.l i kommunens arkiv, men dette er vanlig fra denne tid.

Bygningstegninger finnes ikke hos kommune. Dette gjelder de fleste eldre boliger fra denne tid.

OM SALGSOBJEKTET

Konsesjon:	Eiendommen er ikke underlagt konsesjon.
Energikarakter:	Boligen er så vidt medhjelper kjenner til ikke energimerket. Energikarakter er derfor satt til F. Oppvarmingskarakteren er satt til RØD.
Ferdigattest/midlertidig Brukstillatelse:	Finnes ikke slikt i kommunes arkiv
Visning:	Etter avtale
Ang. løsøre:	Kun fastmonterte ting (f.eks. garderobeskap og sentralstøvesuger) eller innebygd kjøkkenutstyr følger med i handelen. «Normliste» utarbeidet av Norges eiendomsmeglerforbund brukes ikke ved tvangssalg som dette.

TVANGSSALG

Tvangssalg: Eiendommen blir solgt etter krav om tvangsdekning til Haugaland og Sunnhordland tingrett. Undertegnede er oppnevnt som medhjelper i forbindelse med salget.

Kjøper vil ha avgrenset rett til å gjøre gjeldende mangel ved eiendommen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-24, 2. avsnitt, jf. §§ 11-39 og 11-41.

Overtakelse: Innenfor den frist og prosedyre som gjelder for tvangssalg. Overtakelse skjer normalt ca tre måneder etter at bud er forelagt de som har rettigheter i eiendommen, samt Haugaland og Sunnhordland tingrett, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-21, jf. § 11-27. Medhjelper deltar normalt ikke ved overtakelse. Dersom selger ikke har fraveket eiendommen på oppgjørstidspunktet, vil kjøper uten gebyr kunne kreve bistands fra namsfullmektig.

Bud: Bud må leveres skriftlig, og det anbefales å gjøre dette sammen med bekreftelse fra bank om finansiering/sikkerhet for finansiering. Medhjelper kan sette frem krav om at det blir gjort.

Det er kun bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker som vurderes, med mindre annet er særskilt avtalt.

Kjøpesum: Eiendommen blir solgt til høystbydende så fremt vilkårene i tvangsfullbyrdsloven er oppfylt. Haugaland og Sunnhordland tingrett må akseptere budet for at avtale skal være inngått. Kjøpesummen, inkludert omkostningene, skal betales til medhjelper.

Stadfestelse av tingretten: Tingretten stadfester budet i egen kjennelse. Det gis en frist til å komme med innvendinger til stadfestelsen for rettighetshavere før selve kjennelsen avsies. Denne kjennelsen vil også være kjøpers bekreftelse på at han har kjøpt boligen. Kjøpekontrakt utarbeides ikke.

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies. Ankes kjennelsen vil budet være bindende for budgiveren helt frem til det foreligger rettskraftig avgjørelse. Oppheves stadfestelsen av budet opphører det å være bindende.

OM SALGSOBJEKTET

Undersøkelser av eiendommen:

Medhjelper baserer seg på en enkel befaring og takstmannens befaring, samt offentlig tilgjengelig informasjon. Interessenter oppfordres derfor til å befare eiendommen godt på egen hånd, gjerne sammen med fagkyndig. Merk at det bare er innhentet verditakst. Dette er ingen tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Medhjelper er ikke ansvarlig for opplysninger som er gitt av andre.

Standard:

Eneboligen anses utidsmessig og trenger vedlikehold og rehabilitering. Det er opplyst fra tidligere beboer svakheter ved grunnmur og eldre fuktinnsig fra vinduer i 2. etg før disse ble skiftet. Dette kan ha gitt skader i skillevegge mellom stue og bad, opplyser han.

Mangler:

Reglene for å gjøre mangler gjeldende følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39, jf. § 11-41. Kjøper har begrensede muligheter til å gjøre mangler gjeldende, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24(2).

Det foreligger en mangel dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt og som kan antas å ha innvirket på kjøpet, medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, så fremt unnlatsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Det foreligger også en mangel dersom det foreligger en ikke-pengeheftelse som ikke er nevnt i salgsoppgaven. Kjøperen kan kun kreve prisavslag eller erstatning som følge av manglene. Kjøpet kan ikke heves.

ØKONOMI

Formuesverdi:

Som primærbolig: kr 446 668

Som sekundærbolig: kr 1 786 672

Kommunale avgifter:

Branntilsyn/feiling: 468 kr pr år (er ikke vedovn p.t.)

Vann: 5 767 kr pr år (2023)

Renovasjon: 3 986,50 kr pr år (2025) inkl
slamtømming, men dette skjer bare annenhvert år.

Eiendomsskatt: 4 000 kr pr år

Total: 22 424,5 kr pr år

Avgiftsnivå er slik det var mens boligen var beboelig.
Det er sannsynlig at en kan få endret nivået på alle
poster.

Kostnader:

Prisantydning: 900 000 kr

Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesum

Ved salg til prisantydning blir dok.avg. 22 500kr

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545

Evt. tinglysingsgebyr – pantedok: kr 545

Totalt ved kjøp til prisantydning: kr 923 590

VEDLEGG

- Kart som viser eiendomsgrensene
- Føresegner frå kommuneplanen for 2013–2025
- Kart over eiendommen
- Budskjema
- Verditakst av 12. sept 2025 Sunnhordland Taksering AS
- Kopi av diverse dokument frå kommune inkl matrikkelrapport m.v.
- Brev frå BVA og SIM + Bømlo kommune om avgifter

Stord, 12. september 2025

Advokatfirmaet Responsa AS

Kjell Petter Neset

advokat/ medhjelper for tingretten i tvangssalgsaker

Tlf: 53 45 40 00

E-post: kjell.neset@responsa.no