



Spektakulær einebustad i landlege omgjevnader på Valen

Gnr 185, bnr 186 i Kvinnherad kommune

Adresse: Eikelyvegen 31, 5451 Valen

Areal hovudbygg: BRA-i: 601m², P-rom: 555 m², S-rom: 46 m²

Areal garasje: BRA: 214 m²

Areal anneks: BRA: 68 m²

Tomt: 3 192,1 m²

Byggeår: 1915 (totalrenovert i 2017)

Prisantydning: kr 22 500 000,-

Kostnader: 2,5 % av kjøpesum i dokumentavgift samt kr 545,-
for skøyte og kr 545,- for pantedokument som skal tinglysast.

Kjøpesum inkl. kostnader ved sal til prisantydning: kr 23 063 590,-



VALEN

Denne unike eigheden ligg usjenert og landleg til ved fjorden i den vakre bygda Valen i Kvinnherad kommune. Eigheden har nydeleg utsikt mot sjøen og gode solforhold.

Det er om lag 6 km til Husnes sentrum, og med bil tek det rundt 7 minutt .

NØKKELINFORMASJON

Eigar: Rune Skarveland
Adresse: Eikelyvegen 31, 5451 VALEN
Reg. betegnelse: Gnr. 185, bnr. 186
Areal: 3 192,1 m²

Arealopplysingar er henta frå verditakst datert 10.02.2025.

Medhjelpar har ikkje kontrollmålt. Kjøpar må ta risikoen for at det kan førekoma avvik.

Eigarform: Sjølveigar



OM SALSOBJEKTET

Beskriving, plassering, busetnad i området:

Eksklusiv og unik eigedom som ligg ved sjøen i landlege omgjevnader i Nordre Valevågen. Kort veg til nærbutikk, Valen sjukehus, barnehage og barneskule.

Standard:

Meget høg standard. Huset er totalrenovert og ombygd i 2017. Framstår som nytt. Sjå verditakst for detaljerte opplysingar.

Innhald bustadhus:

1. etasje inneheld hall m/trapp, to stover, kjøken/stove, gang, teknisk rom, bad, vaskerom, walk-in-closet og garderobe.
 2. etasje har fire soverom, gang og to bad.
- Kjellaren rommar toalett, kjellarstove, teknisk rom, vinkjellar og trimrom.

Innhald anneks:

1. etasje inneheld stove/kjøken, toalettrom og trapp opp til loft.
2. etasje består av ein liten hems.

Tilkomst:

Offentleg veg med privat stikkveg inn til eigedomen.

Parkering:

Eigen garasje med plass til fleire bilar.

Planstatus:

Storparten av eigedomen, 2 693 m², ligg i område for bustadbygging. Resten av arealet, 499 m², er LNF-område. Sjå vedlagt kommuneplan for Kvinnherad.

Vatn og avlaup:

Eigedomen er tilknytt offentleg vassforsyning og avlaupsnett via private stikkleidningar.

Oppvarming:

Varmepumper og varme i golva.

OM SALSOBJEKTET

Konsesjon: Det er ikkje behov for å søkja konsesjon

Energikarakter:

Det føreligg ikkje energiattest, og i tvangssalssaker set vi difor rutinemessig energikarakter til lågaste karakter. Dagens eigar vil bli oppmoda til å innhente energiattest. Interessentar vil bli forelagt denne om vi skulle motta den.

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:

Ferdigattestar på garasje, einebustad (etter ombygginga) og anneks føreligg.

Visning: Etter avtale med medhjelpar

Vedkomande lausøyre:

Kun fastmonterte ting som t.d. garderobereskap, sentralstøvsugar eller innebygd kjøkkenutstyr følgjer med i handelen. Liste over lausøyre utarbeidd av t.d. Norges Eiendomsmeglerforbund gjeld med andre ord ikkje.



Uteområde



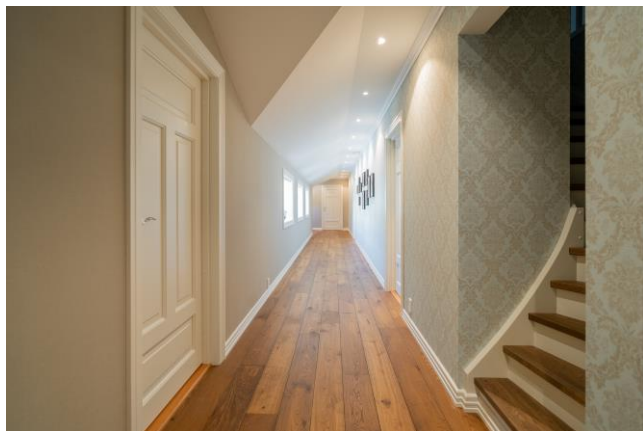
Kjøken 1. etasje



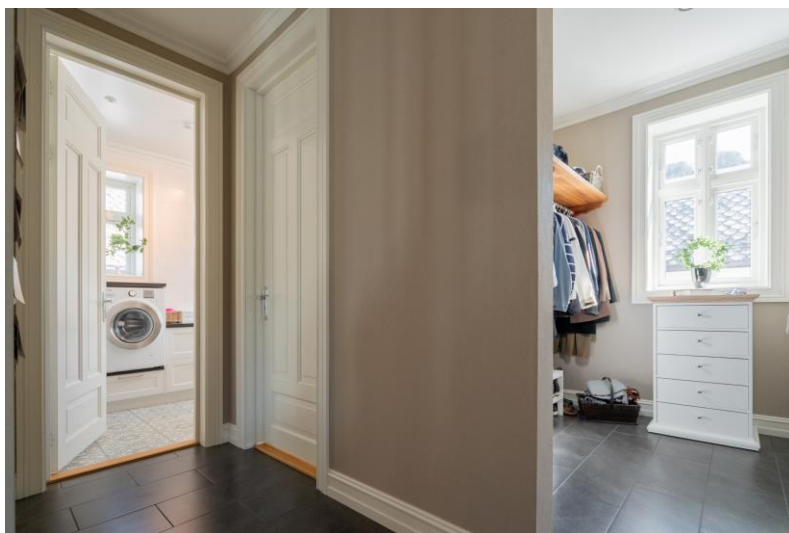
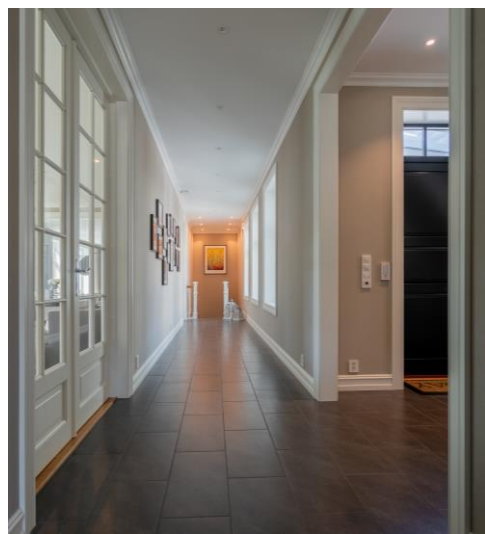
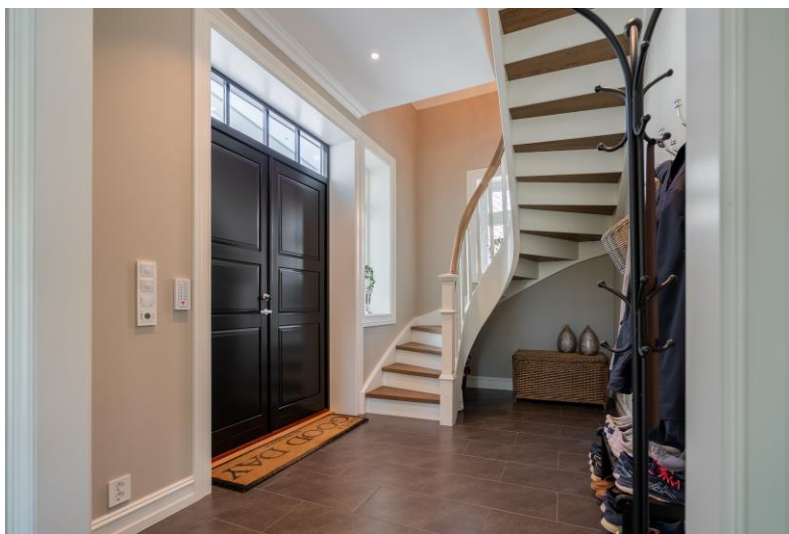
Stover, 1. etasje



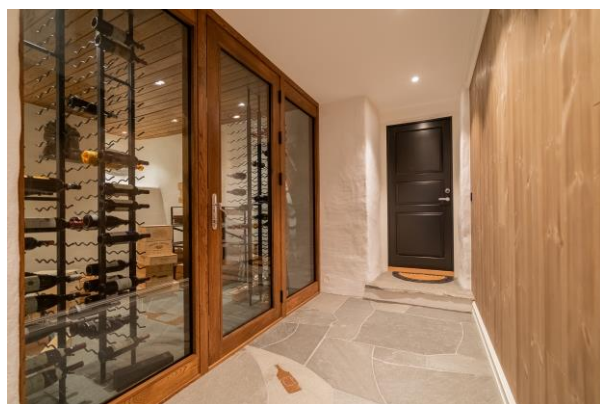
Soverom og bad 2. etasje



Loftsetasje



Gang, garderobe, vaskerom og toalett, 1. etasje



Kjellarstove, trimrom og
vinkjellar i underetasjen

ØKONOMI

Formuesverdi: Kr 1 776 947,-

Kommunale avgifter: Totalt kr pr år

Renovasjon:	kr 3 112,50pr år
Avgift vatn:	kr 8 415,77 i 2024 (er målar)
Avgift avløp:	kr 6 609,52 i 2024

Kostnader:

Prisantydning:	kr 22 500 000
Dokumentavgift:	2,5 % av kjøpesum
Tinglysingsgebyr skøyte:	kr 545
Ev. tinglysingsgebyr pantedok:	kr 545
Totalt ved kjøp til prisantydning:	kr 23 063 590,-

TVANGSSAL

Tvangssal: Eigedomen blir selt etter krav om tvangsdekning til Haugaland og Sunnhordland tingrett. Underteikna er oppnemnd som medhjelpar i samband med salet.

Kjøpar vil ha avgrensa rett til å gjere gjeldande mangel ved eigedomen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-24, 2. avsnitt, jf. §§ 11-39 og 11-41.

Overtaking: Innanfor den frist og prosedyre som gjeld for tvangssal. Overtaking skjer normalt ca tre måneder etter at bod er forelagt dei som har rettar i eigedomen, samt Haugaland og Sunnhordland tingrett, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-21, jf. § 11-27.

Bod: Bod må leverast skriftleg, og det vert tilrådd å gjere dette saman med stadfesting frå bank om finansiering/sikkerheit for finansiering. Medhjelpar kan setje frem krav om at det blir gjort.

Det er kun bod som er bindande for bodgjevar i minst 6 veker som blir vurdert, med mindre anna er særskilt avtalt.

Kjøpesum: Eigedomen blir selt til høgstbydande så langt vilkåra i tvangsfullbyrdsloven er oppfylt. Haugaland og Sunnhordland tingrett må akseptere bodet for at avtale skal vere inngått. Kjøpesummen, inkludert omkostningane, skal betalast til medhjelpar.

Stadfesting av tingretten: Tingretten stadfester bodet i eigen kjennelse. Det blir gitt ein frist til å kome med innvendingar til stadfestinga for rettshavarar før sjølve kjennelsen blir avsagt. Denne kjennelsen vil også vere kjøpar si stadfesting på at han har kjøpt bustaden. Kjøpekontrakt vert ikkje laga..

Stadfestingskjennelsen kan angripast ved anke. Ankefristen er ein månad frå kjennelsen vert avsagt. Vert kjennelsen anka, vil bodet vere bindande for bodgjevaren heilt fram til det føreligg rettskraftig avgjerd. Dersom stadfestinga av bodet vert oppheva, opphøyrer det å vere bindande.

VEDLEGG

- Bodskjema
- Verditakst frå takstingeniør Jens Tore Engevik, datert 10.02.2025
- Kopi av diverse dokument frå Kvinnherad kommune, inkl. kart som viser eigedomsgrenser, matrikkelrapport, ferdigattestar m.m.

Stord, 31. oktober 2025

Advokatfirmaet Responsa AS



Kjell Petter Neset

advokat/ medhjelpar

Tlf: 53 45 40 00

E-post: kjell.neset@responsa.no