

## Handeland Gard

---



Handelandsvegen 75/77, 5451 Valen

*Prisantydning:  
Kr. 9 600 000 og omk.*

Gnr. 183, bnr. 41  
Tomt: 5 240,5 m<sup>2</sup>

Byggeår hovedhus: 1934  
BRA hovedhus: 848 m<sup>2</sup>  
BRA anneks: 92 m<sup>2</sup>

**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](http://www.borgen.no)

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

## 1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE

### 1.1 Salgtype

Tvangssalg besluttet av Haugaland og Sunnhordland tingrett sak nr. 25-137542TVA-THOS/TLEI, med advokat Thor Arne Reitan som oppnevnt medhjelper.

### 1.2 Betegnelse

Gnr. 183, bnr. 41 i Kvinnherad kommune.

### 1.3 Adresse

Hovedhuset har adresse Handelandsvegen 75 og annekset har adressen Handelandsvegen 77, begge med postnummer 5451 VALEN.

### 1.4 Kort beskrivelse

Hovedhuset er fra 1934. I henhold til matrikkelrapport er annekset tidfestet til perioden 1700 – 1799.

Innvending er det høy standard i begge bygg. Sist hovedhuset var i bruk ble det brukt til kontorer for flere selskaper, men står i dag tomt.

I toppetasjen er innredet med 2 soverom og stue/kjøkkenløsning med tilhørende bad. Resten av loftsetasjen består av et uisolert kaldloft.

Hovedhusets andre etasje består av en seksjon med 7 kontorer, møterom, bod, kjøkken og teknisk rom med toaletter. Det er også gnag med inngang til 3 soverom med tilhørende bad og 1 disponibelt rom.

Hovedhusets første etasje består av entre med trappeoppgang med inngang til kontor og vaskerom på den ene siden og stor stue/oppholdsrom med utgang til terrasse. Videre er det bar med inngang til et moderne storkjøkken. Endelig er det stor spisestue med god plass.

Hovedhusets underetasje består av gang, 2 toalettanlegg, innredet vinkjeller, egen avdeling hvor det er innredet 4 kontorer store fellesarealer med bar og sceneløsning samt bod.

Annekset 2 etasje er innredet med 2 soverom. Første etasje består av entre, 2 stuer og bad.

Underetasjen er innredet som oppholdsrom. Den er ikke undersøkt nærmere, men her skal være lav takhøyde.

### 1.5 Tomt

Tomten er på 5 240,2 m<sup>2</sup> og er pent opparbeidet med busker, støttemurer i stein, plen og skiferbelagte flater.

### Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)

Tlf. 916 77 880

## 1.6 Type og eierform

Eiet bolig på egen tomt.

## 1.7 Standard

Både hovedhus og annekts har en innvendig høy standard. Utvendig anbefales det å skifte kledning, og når dette gjøres bør det samtidig foretas etterisolering. Det må påregnes å skifte enkelte vinduer og vinduer.

Det er opplyst at det er drenert på oversiden av hovedhuset i løpet av de senere år.

Det er lekkasje inn i kjelleren og dette kommer muligens fra sprekker i terrassen over.

Det er påvist at brannsentral ikke virker og denne har behov for service. Noen varmekilder er koblet ut og erstattet med varmepumper.

Det anbefales at teknisk stand gjennomgås med fagpersonell.

## 1.8 Tilkomst

Tilkomst til eiendommen via privat veg fra rv. 548 – Handelandsvegen.

## 1.9 Parkering

Parkering på egen gruslagt parkeringsplass.

## 1.10 Oppvarming

Elektrisk.

## 1.11 Vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

## 1.12 Energimerking

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

## 1.13 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller tegninger av noen av bygningene.

## 1.14 Eier

Eier er Handeland Gard AS, org.nr. 986 417 192.

## 2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

### 2.1 Heftelser og servitutter

Det henvises til vedlagt utskrifter fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen.

Heftelser/servitutter som overtas av kjøper er:

### Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)

Tlf. 916 77 880

2005/6577-3/49 20.07.2005	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:4617 GNR:183 BNR:43 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
2005/11462-2/49 30.11.2005	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:4617 GNR:183 BNR:42 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kopi av de tinglyste dokumentene kan fås ved henvendelse til medhjelper.

### 3 TILLIGGENDE RETTIGHETER

#### 3.1 Vei

Det vises til tinglyst erklæring om vegrett av 16. april 2004. Av denne fremkommer det at gnr. 183, bnr. 41 har vegrett over eiendommen gnr. 183, bnr. 1 fra riksvegen og frem til tunet på Handeland gard. Videre er det gangrett på gårdveg mellom riksvegen og tunet på Handeland gård på søndre siden av tunet, og endelig slik vegrett som er nødvendig for å sikre adkomst med bil til låvebru på låven på Handeland gard.

### 4 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER

#### 4.1 Formuesverdi

For inntektsåret 2023 var formuesverdien for gnr. 183, bnr. 41 kr. 6 397 835

#### 4.2 Offentlige avgifter

For 2025 var kostnaden for kommunale avgifter kr. 5 081. Det er installert vannmåler hvilket innebærer at sum kommunale avgifter vil øke i takt med forbruk av vann.

Vannmåler leses av i desember og avregning skjer på den første av fire terminer.  
Det er ikke utskrevet eiendomsskatt for denne eiendommen.

### 5 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT

#### 5.1 Reguleringsplaner:

Eiendommene omfattes av arealplan: Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 – 2026.  
Det foreligger planforslag for Kommuneplan Kvinnherad 2050.

### 6 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Prisantydning	Markedsverdi iht. takst	kr. 9 600 000
	Dokumentavgift 2,5 %	kr. 240 000
	Tinglysingsgebyr skjøte	kr. 545
	Tinglysingsgebyr per panterett for kjøpers pant	kr. 545
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøtet	kr. 7 500
	<b>Sum</b>	<b>kr. 9 848 590</b>

#### Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)

Tlf. 916 77 880

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Gyldig finansieringsbevis bes oversendt.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

## 7 MEDHJELPERS VEDERLAG

### 7.1 Provisjon

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

*«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig*

*Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:*

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,*

*2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og*

*1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.*

*Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.*

*I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»*

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.

## 8 DIVERSE

### 8.1 Overtakelse

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig nedenfor.

### 8.2 Visning

Tidspunkt for visning er satt til lørdag 7. april klokken 12:00. Etter dette tidspunkt kan visning avtales med medhjelper.

### Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)

Tlf. 916 77 880

## 8.3 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en sakkyndig person.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

## 9 SALGSVILKÅR

Første bud må inngis skriftlig på bud skjema, sammen med:

- Finansieringsbevis,
- «Tillegg til salgsoppgave og bud skjema» og
- «Legitimasjon av budgiver».

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt ID-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av bud summen. Dette skal fylles inn i bud skjemaet.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved bud økninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på eiendommen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

### Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)

Tlf. 916 77 880

Kopi av bud journalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i bud journalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivers identitet i bud journalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av bud journalen i anonymisert form.

Blanco skjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

## 10 MANGLER

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

## Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)

Tlf. 916 77 880

oo0oo

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf. vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning mv. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Thor Arne Reitan  
Advokatfirmaet Borgen Advokatar AS  
Ringvegen 30, 5412 Stord  
Org. nr. 989 844 369  
Telefon 916 77 880  
E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)

## Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan  
E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)  
Tlf. 916 77 880

# *Informasjon om eiendommen*



## **Vedlegg**

Markedstakst, av takstingeniør Jens Tore Engevik datert 11.11.2025

Eiendomsopplysninger:

- Matrikkelrapport
- Tinglyst erklæring om vegrett
- Kart over eiendommen
- Utskrifter basert på matrikkeldata

Bud skjema og informasjon om budgiving ved tvangssalg

Haugesund den 2. mars 2026

Thor Arne Reitan  
Advokat MNA

## **Oppdragsansvarlig**

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: [thor.arne.reitan@borgen.no](mailto:thor.arne.reitan@borgen.no)

Tlf. 916 77 880



**Markedstakst**  
**5451 Kvinnherad kommune**  
**Handeland Gard 75 og 77**  
**Gnr 183 Bnr 41**



Ing Jens Tore Engevik

- Oppdrag:** Underteikna ha fått i oppdrag frå advokat kontoret Borgen v Adv Reitan. Å sette marknadsverdien av overnemnde eigedom.
- Forutsetninger:** Denne rapporten er utarbeida av frittstående og uavhengig takstmann som ikkje har noen bindinger til andre aktører i eiendoms bransjen.
- Besikta av:** Adv, Reitan og underteikna. 5 /11 -25
- Opplysningar:** Eigars opplysninger. Kartverket, Grunnboka. Det er ikkje sjekka opp i kommuneale krav. Tidligere takst
- Beliggenhet:** Sentralt med kort veg til kommunesentra og offentlig transport. Ca 7 km til Husnes sentrum.
- Tomt:** Eiendommen er 5240 m<sup>2</sup> opparbeida hage med busker, støttemurer i naturstein. Plen og skiferbelagde flater.
- Bygg:** Hovedbygget er frå 1934. Innvendig er det høg standard. Sist huset var i bruk blei det brukt til kontorer for fleire selskaper. No står det tomt. Inneholder kontorer, toaletter, vinrom. Storkjøkken, serveringsrom, garderober, soverom.



I toppetasjen er det liten hybel. Andre enden er uisolert kaldtloft.

Utvendig anbefales det å skifte kledning. Påreknast å oppgradere vinduskarmer og skifte nokre vinduer. Når det skiftes kledning bør det og etterisoleres.

Det er drenert på oppsida av hovedhuset dei seinaste åra.





Teknisk: Brannsentral virker ikkje og må ha service. Ein del varmekjeler er kobla ut og erstatta med varmepumper.



Anneks

Innreda med opphaldsrom med lav takhøgde i kjeller. 1 etg har stove, gang, kjøkkenkrok og bad. Loft har soverom



**Konklusjon:** Veldig spesielt objekt der det trengs midler for utvendig oppgradering. Det vil og være ein relativt høg driftskostnad på eiendommen. Ikkje eit stort marked for slike eiendommer i Kvinnherad.

**Forsiktig antatt marknadsv Verdi på Gnr 183 bnr 41**

**Kr 9 600 000;**

**Stord 11/11 - 2025**

**El sign**

**MNT ing Jens Tore Engevik**

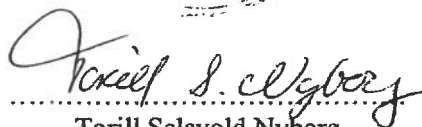
## ERKLÆRING

I samsvar med kjøpekontrakt mellom Hordaland fylkeskommune og Handeland Gård AS av 16.03.04 skal Handeland Gård AS, som eigar av gnr. 183 bnr. 41 i Kvinnherad kommune, ha følgjande vegrettar over gnr. 183 bnr. 1 i Kvinnherad kommune.

- Vegrett på vegen frå riksvegen og fram til tunet på Handeland gard
- Gangrett på gardsveg mellom riksvegen og tunet på Handeland gard på søndre side av tunet
- Slik vegrett som er naudsynt for å sikre adkomst med bil til låvebru på låven på Handeland gard

Dette dokumentet skal tinglysast som hefte på gnr. 183 bnr. 1 i Kvinnherad kommune.











Bergen, den 16/4-04.....



Torill Selsvold Nyborg  
fylkesordførar

Kommune: 4617 Kvinnherad  
Eiendom: 4617/183/41/0/0

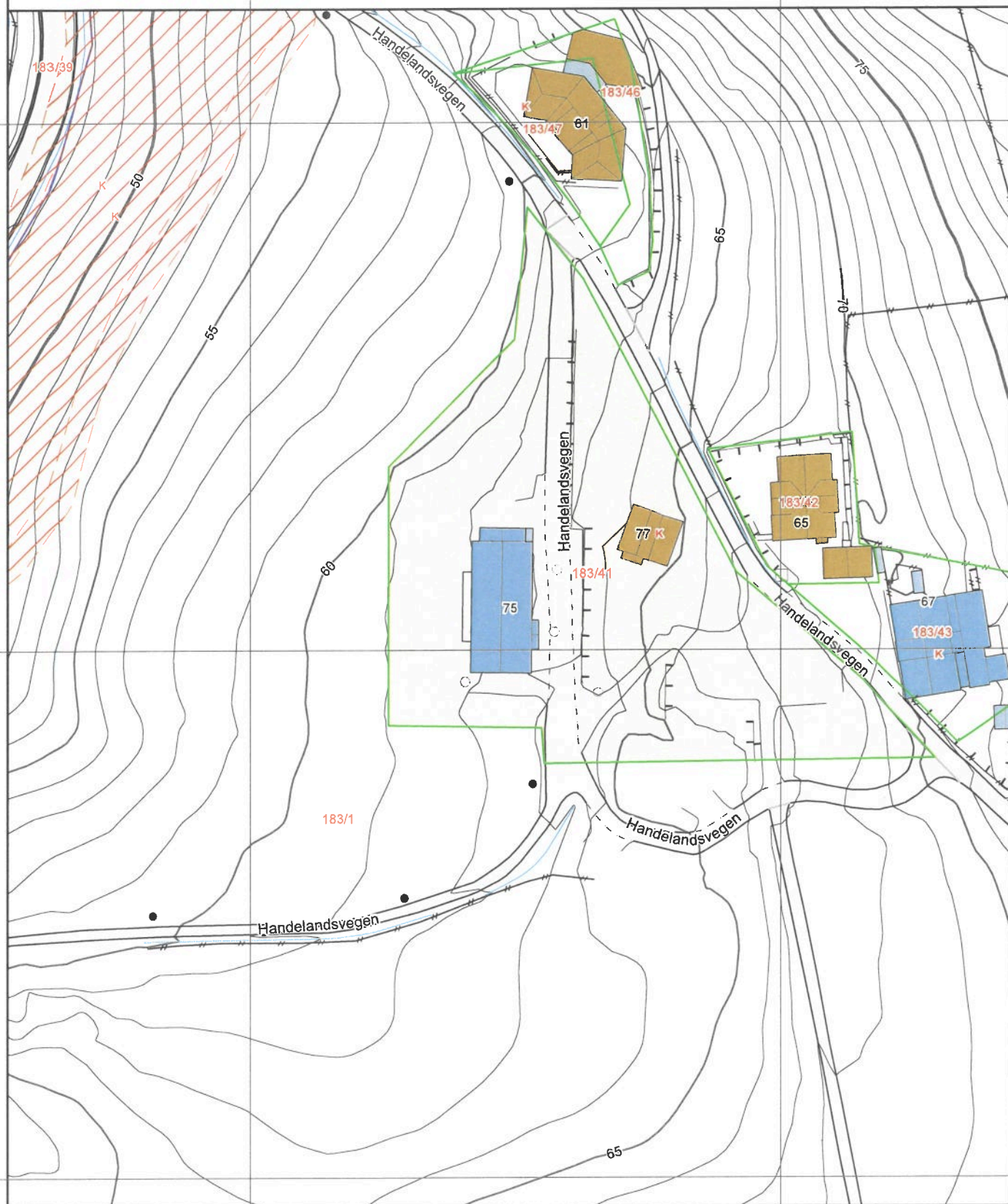
## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |










Målestokk 1:1000

Dato: 30.10.2025













0 25 50 m

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 183, Bruksnr 41	<b>Kommune:</b>	4617 Kvinnherad
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	619 Handeland
Veiadresse:	Handelandsvegen 75, gatenr 1311 5451 Valen	<b>Valgkrets:</b>	3 Husnes
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	7050301 Husnes og Holmedal
Veiadresse:	Handelandsvegen 77, gatenr 1311 5451 Valen		
Oppdatert:	28.09.2019		

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>		<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Etableringsdato:</b>	19.03.2004	<b>Skyld:</b>			
<b>Areal:</b>	5 240,5 kvm				
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	986417192	Handeland Gard AS	1/1	Privat aksjeselskap
		Handelandsvegen 75, 5451 Valen		

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4617/183/41	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 12.12.2008 Matrikkelført: 12.12.2008	Avgiver Berørt Mottaker	4617/183/1 4617/183/41 4617/183/46	-377,8 0,0 377,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: 12.12.2008 Matrikkelført: 12.12.2008	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	4617/183/41 4617/183/1 4617/183/46 4617/183/47	-530,6 0,0 0,0 530,6
Kart- og delingsforretning	Forretning: 12.07.2005 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4617/183/41 4617/183/42	-624,4 624,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 12.07.2005 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4617/183/41 4617/183/43	-890,2 890,2
Kart- og delingsforretning	Forretning: 19.03.2004 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4617/183/1 4617/183/41	-7 285,6 7 285,6

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Handelandsvegen 77	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	92,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	92,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1900	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	174399042			Antall etasjer:		2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
L01			29,0		29,0				

**Kulturminner:**

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1224 33 15	Bustadhus, Handeland, Sandvoll, (kvitahuset)	1700-1799
Nåværende funksjon:		Bustad for 3 pasientar (valen sjukehus)	
Tidligere funksjon:		Drengestue	
Tilbygg/ombygging:		Etter 1933 ein gong blei huset påbygd vel 3 m i bredda	

**Bygning 2 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	174399603			Antall etasjer:		

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Annen hotellbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Handelandsvegen 75	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	848,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	848,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1938	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	174399050			Antall etasjer:		4

**Etasjeopplysninger:**

<b>Nr</b>	<b>Ant. boliger</b>	<b>BRA:</b>	<b>Bolig</b>	<b>Annet</b>	<b>Totalt</b>	<b>BTA:</b>	<b>Bolig</b>	<b>Annet</b>	<b>Totalt</b>
U01				215,0	215,0				
H01				268,0	268,0				
H02				268,0	268,0				
L01				97,0	97,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



# 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 bortleidt, 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 oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag 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 oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato 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 oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

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 adkomstokumentene 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.