

Harris

SALSOPPGÅVE



**ARKITEKTTEIKNEN EINEBUSTAD M/ SJØLINJE,
SVØMMEBASSENG OG NYDELEG UTSIKT
GARASJE + CARPORT OG TILRETTELagt TOMT
FOR OPPTIL 3 NAUST**

**Kroken 8
Valen i Kvinnherad**

Harris Advokatfirma AS

PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen. Tlf 55 30 27 00 | harris.no

Skildring av egedomen

Einebustad frå 1979 teikna av arkitekt Erling Skorve. Bustad vart oppgradert i 2005 og med bassengtilbygg i 2011. Egedomen utgjer gnr 154 bnr 164, gnr 154 bnr 228 og gnr 154 bnr 141 i Kvinnherad.

Egedomen ligg nydeleg til med utsikt utover Porsvika i Valen (Kvinnherad kommune). Bustadhuset har ei særeigen utforming med 3 etager (halvplan) + kjellar som inneheld teknisk rom. Bustadhuset er svært innhaldsrikt sjølv om «tekniske» rom som Spa-avdeling osv treng oppussing for å kome i 100% funksjonell stand.

Houvdelen av bustadhuset m/ carport og garage høyrer til bnr 164. Bassengdelen av huset ligg på bnr 228. Bnr 141 er nausttomta som kunne ha blitt solgt for seg sjølv. Egedomen vert lyst ut som eit samla sal av **ein** egedom.



Kroken 8, 5451 Valen. Tomt for naustføremål ser du med kaifront.

Adresse

Egedomen ligg i Valen, ca 20-23 min å gå til matvarebutikk, skule m.m.

Ca 7-8 min å kjøre til Husnes

Bustad ligg sørøstvendt og har gode solforhold. Fantastisk utsikt over Porsvika og over mot Halsnøy.

Ferdigattest

Byggjeteikningar frå 1977 er godkjente og ferdigattest ligg ved. Ferdigattest for tilbygg frå 2010 ligg også ved.

Renovasjonsgebyr er kr 3 300 pr år. For vatn og avløp har vi slike

Kommunale avgifter/

totale tal for 2025:

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 964,80 kr
Feiing	601,00 kr
Vann	7 589,76 kr

Innhold

Parkering på eigen tomt m/ både carport og garage.

Boligen er eksklusiv, men ein del vedlikehald og rehabilitering må ny kjøpar pårekne, særleg i SPA-avdelinga der det er eit par år sidan bassenget var i bruk.

Ein del behov for vedlikehald pga bustaden sin alder må påreknast. Dette er ei tvangssalsak som fylgjer tvangsslova sine reglar, sjå meir om dette seinare. Det er ikkje innhenta tilstandsrapport, men verditakst frå januar 2026 ligg ved. Der er teknisk verdi (kva det vil koste å byggje tilsvarande bustad i dag) satt til 17 950 000 kr, medan marknadsverdi er satt til 7 850 000,- for bygning utan nausttomta (den er verdivurdert til 1 800 000,-) . For den som skal kjøpe eigedomen med tomte som kan byggjast ut med naust er underteikna sin vurdering at verdivurderinga vil vera 8 900 000 kr. Det finnest i marknaden normalt ikkje kjøparar som bare vil summere verdien av dei to objekta som takstmann har verdivurdert. For den som vil kjøpe eigedomen, for deretter selje naustrettar, vil dette likevel kunne utgjere verdi som reduserer totalkostnaden med kjøpet.

Einebustaden inneheld:



Hovudetage som er på 121 m² (BRA-i) inneheld stove, kjøken (frå 2005 og med steikeovn/ kjøleskap frå 2019), gang, vaskerom, entrè, 3 soverom, bad og 2 boder.

Loft som har 70 m² (BRA-i) har bad og 2 soverom.

”Spaavdeling” m/ svømmebasseng 142 m² (BRA-i) har kvileområde, garderobe og toalettrom.

Underetg til spaavdelinga har 107 m² (BRA-i) og utgjør teknisk rom.



(kjøken)

Samla areal er etter dette 440 m² (BRA-i).
(323 m² er p-rom og 118 m² er S-rom)

Standard

Boligen har høg standard på det meste ut frå alder/konstruksjon. Det er likevel behov for vedlikehald/ rehabilitering på ein del og særleg Spa/ bassengavdelinga m/ basseng og jacuzzi må ein pårekne kostnader på for   få i skikkeleg stand. Det er ikkje brukt på nokre år og treng nok service og oppussing for   vera 100%.

Garasje:

Garasje med god plass til lagring i tillegg til parkering.

Areal: 26 m² (BRA-i). I tillegg carport med plass til 2 biler.





Oppvarming

Peis og vedovn i stova/ kjøkenet (peis påkosta i natursteinsmur og gasspeis på kjøkenet. Vassboren varme på golv i kjøken. Luft til luft varmepumpe (2019) i stove. For øvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

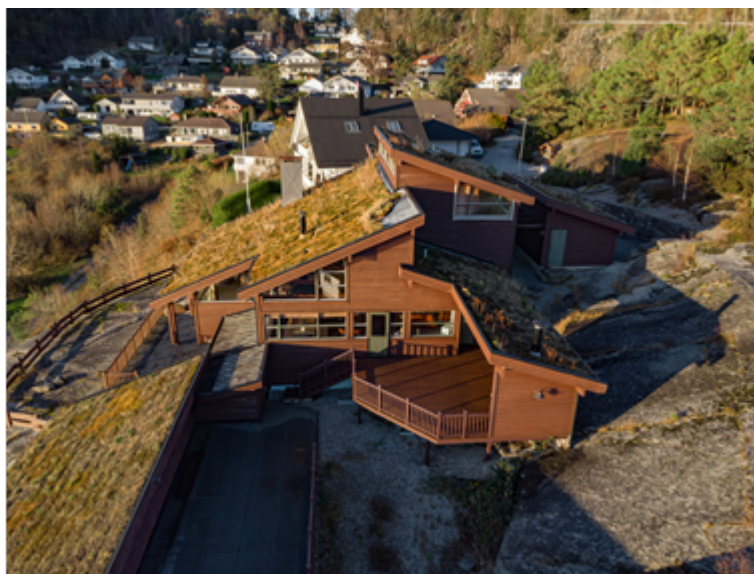
Vei, vann og avløp

Tilknytta kommunal veg og off. vatn/ avlaup. To ulike vegar til hhv bustaden og nausttomter.

Bygging av naust

Det er plass til fleire naust på tomt bnr 141 i Kvinnherad og kommunen har ved søknad om utfylling m.m. vært positive. Det er likevel «kvoter» på denne form for utbygging i kommunen, sjå vedlagt informasjon om kvoteregulering i kommuneplanen. Blir ikkje tomte bygd ut kan ein risikere at kvoter er fullt ut utnytta via andre eigedomar og at ein dermed får avslag i framtida.

Tomten



Reguleringsmessige forhold

Grunnareal 2016 m²

Dette er fordelt slik:

154/ 164: 987,3 m²

154/228: 370,2 m²

154/ 141. 729 m². Denne tomten er blitt større enn opplyst i kommunalt register etter utfylling i sjø (fyllinga er søkt om og gitt løyve til, sjå vedlagte dokumentasjon frå kommunen. (Det er utfylt ca 430 m²)

Forsikring

Bustad ligg i regulert bustadområde (reguleringsplan frå 1974).

Nausttomten (bnr 141) og deler av eigedomen for øvrig er regulert i eigen reguleringsplan (saksnr 2005/820) som ligg vedlagt (frå 2005).

Eigar har opplyst at eigedomen er forsikra i IF.

Prisvurdering/ bod

Verditakstar innhenta frå takstmann Jens Tore Engevik datert 10. feb 2026 er vedlagt. Marknadsverdi bustadegedom inkl bassengtilbygg er satt til 7 850 000,-. Nausttomten er satt til 1 800 000,-. Samla marknadsverdi solgt under eitt vurderer undertekna til 8 900 000,-.

Bod må bli gitt skriftleg på bodskjema som vist vedlagt. Senere auke i bod må også skje skriftleg (e-post eller ved digital sign). Bodgivarar må legitimere seg.

Kostnader

I tillegg til kjøpesummen må kjøpar dekke dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesummen – kr 222 500 ved salg til prisantydning), tinglysingsgebyr skjøyte kr 545,- og kr 545,- pr pantdokument som skal bli tinglyst for kjøpar sitt eventuelle lån.

I tillegg kjem kr. 4 500,- til medhjelpar for krav om å få skøyte utstedt



frå tingretten og dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal bli betalt til Harris Advokatfirma ANS v/advokat Kjell Petter Neset sin oppgjerskonto, kontonummer: 9521 40 65801. Alle innbetalinger må merkes "Sak 1119526507".

SÆRLEGE KJØPSFORHOLD

Eigar

Rune Skarveland

Selgar

Haugaland og Sunnhordland tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssal i tvangslova.

Tingrettens medhjelpar/saksansvarleg

Advokat Kjell Petter Neset

Informasjon om tvangssal

Dei som er interessert i eigedomen må vera merksame på at ein kjøpar ved tvangssal i mindre utstrekning enn ved ordinært sal kan påberope seg manglar.

Medhjelpar har ikkje undersøkt om det er føreteke innvendige ombygningar, om evt ombygningar krev godkjenning eller om slik godkjenning er gitt. Medhjelpar har ikkje undersøkt om bygg samsvarar med godkjente teikningar frå byggjeår, og kan ikkje haldast ansvarleg for evt. avvik i forhold til desse.

Det kan ikkje bli tatt omsyn til bod med atterhald.

Ved tvangssal av fast eigedom er bod bindande for bodgivar i 6 uker.

Det er tingretten som tar stilling til om eit bod skal bli stadfesta. Saka kan bli trekt fram til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av bodet.

Når eit bod er stadfesta, overtek kjøpar eigedomen på oppgjersdagen under føresetna av at heile kjøpesummen og kostnader er betalt. Oppgjersdagen er 3 mnd frå den dag medhjelper legg fram bod for kreditorane og tingretten.

Kjøpar får alle kostnader ved overtaking av eigedomen, herunder evt. fråviking, rydding etca.

Samtlege pengehefter vil bli sletta ved salg. Ikkje-pengemessige hefter vert overteke av kjøpar utanfor kjøpesummen og det finnest slike.



For krav om utsteding av skøyte og oppfølging vil medhjelpar rekne seg eit salær stor kr 4500,- inkl. mva. fra kjøpar.

Medhjelper sitt vederlag

Dette vert fastsatt etter forskrift om tvangssal ved medhjelpar.

Stord den 18. juni 2026

Kjell Petter Neset
Advokat/ Partner

Tlf: 91336587

e-post: kpn@harris.no

Vedlegg

- 1) Verditakstar (bustadeigedom + nausttomter) frå Jens T. Engevik
- 2) Kart
- 3) Føresegner reguleringsplaner + reguleringskart
- 4) Kvotereguleringar for naustutbygging i Kvinnherad
- 5) Teikningar
- 6) Informasjon motteke frå Kvinnherad kommune inkl om utfylling
- 7) Bodskjema

Harris

Jacuzzi



Utsikt



Harris



Vedomn på andre nivå av stove



Frå spaavdeling i tilbygget (nedgang til tilbygg og relax-sone v/ basseng)



Harris

Bad (2 bad i hhv andre og tredje halvplan)



Harris



(skjerma inng. dør m/ carport t.h.)