

STRYN - VOLDA

Advokat Jørund Knardal
Advokat Thore Heggen

I kontorfellesskap
Medlemmer av
Den Norske Advokatforening

Dato: 27.04.2026

Vår ref.: 5175/70683
Ansv. adv.: Jørund Knardal
Dykkar ref.:

Salsoppgåve
Gnr. 34, bnr. 200
Jordmor Helgas veg 22, 6090 FOSNAVÅG
Herøy kommune



Salsoppgåve etter tvfl. § 11-24 over gnr. 34 bnr. 200, Herøy kommune

- Salsmåte:** Salet gjeld tvangssal av eigedom, og skjer gjennom Sunnmøre tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jfr. særskilt kap. II. Advokat Jørund Knardal er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet.
- Heimelshavar:** Svein Inge Bigset.
- Eigedomen:** Einebustad i veletablert område med tradisjonell bustadbusetnad.
- Tomteareal:** 939,50 m²
- Takst:** Kr. 950.000,-
- Bygningar:** Einebustad over 2 plan, byggeår 1952.
Totalt bruksareal for hovuddel. 90 m²
Hovudetasje: Stove, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang,
Loft: Bad, gang, 2 soverom
Uthus: Truleg frå 1952., bruksareal 11m².
- Bygga er renoveringsobjekt med fare for skjulte skader og feil.
Ny eigar bør ta høgde for totalrenovering av bygga.
For fleire detaljar om bygningane, sjå tilstandsrapport.
- Oppvarming:** Det er installert varmpumpe. Elektrisk. Vedfyring.
- Plassering:** Einebustaden over 2 etasjar ligg ved sørlege delen av Fosnavåg sentrum i område med tett bustadbygging. Gangavstand til alle faselitetar. Einebustaden er frå 1952 på ca. 90 m² med 2 soverom, eit bad/vaskerom, stove og kjøkken som ligg i Jordmor Helgas veg, sentralt i Fosnavåg på Bergsøy, i Herøy kommune. Avstandar: ca. 1,0 km til sentrum i Fosnavåg. Ca. 26 km til Ulsteinvik. Ca. 46 km til Ørsta. 70 km til Ålesund. Til næraste flyplass, Ørsta/Volda lufthamn er det ca. 43 km.
- Kommunale avg.:** Kommunale gebyr fakturert på eigedommen i 2025: kr. 5 870,40
Renovasjon: Standard årsgebyr 2026: kr 5 658, inkl. mva
- Veg, vatn og kloakk:** Tilkomst via privat veg til offentleg veg eller gate. Eigedommen er tilknytt offentleg vassforsyning via private stikkleidningar. Eigedommen er tilknytt offentleg avlaupsnett via private stikkleidningar.

- Reguleringsplan:** Planidentifikasjon 201250, Type: Hovudveg, Arealbrukstatus: Framtidig. Plannamn Fv 654 – Ny innfartsveg til Fosnavåg, Planbestemmelse: Planbestemmelse både kart og tekst. Iverksettingsdato 25.04.2013. evt tunnel vil gå rett under eigedommen. Bustaden ligg i området. Arealformål: Bustadbyggnad – frittliggende småhusbyggnad. Feltbetegnesle B4. 830 m2 Boligbebyggelse, 97 m2 friluftformål, 12 m2 kjøyreveg.
- Kommuneplan:** Kommuneplan arealdel for Herøy 2013 – 2025, Iverksettingsdato 30.10.2014
- Hefte:** Alle hefte vert sletta ved gjennomføring av tvangssalet.
- Ferdigattest:** Bygningsstatus, teke i bruk.(TB)
- Likningsverdi:** Iflg. skatteetaten er formuesverdi kr 472.224,-
- Tiltreding:** Kjøpar skal iht. tvfl. §11-24, 2. ledd, betale alle kostnader ved tiltreding og overtaking av eigedomen, som inkluderer evt. rydding og nedvask.
- Kjøpesum:** I tillegg til bodsummen kjem dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysingsgebyr for skøyte med p.t. kr 545,-, samt evt. tinglysingsgebyr for pantobligasjon kr 545,- og attestasjonsgebyr kr 240,-.
Betaling skal finne stad til advokat Jørund Knardal og til den bankkonto han oppgjev.
- Døme for totalpris for kjøpar:**
- | | | |
|---|------------|------------------|
| Prisantydning | kr. | 950.000,- |
| Dokumentavgift, 2,5% av prisant. (varierende) | kr. | 23.750,- |
| Tinglysingsgebyr for skøyte (fast) | kr. | 545,- |
| Evt. tinglysing pantedokument, pr stk. (fast) | kr. | 545,- |
| Grunnboksutskrift (fast) | kr. | 260,- |
| Totalpris basert på verditakst | kr. | 975.100,- |
- Ymse:** Eigedomen vert seld på tvangssal, og seljar kjenner ikkje til eigedomen. Eigedomen vert seld i den stand den er ved visning. På grunn av den avgrensa rett til å påberope seg feil og manglar vert interessentane særskilt oppmoda til å undersøkje eigedomen grundig før bodgjeving.
- Godtgjersle:** Medhjelpar si godtgjersle vert fastsett av tingretten i samsvar med forskrift om tvangssal.
- Vedlegg:** Orientering om reglane for tvangssal, tilstandsrapport av Mulvik AS datert 20.02.2026 og eigedomspakke frå Herøy kommune.

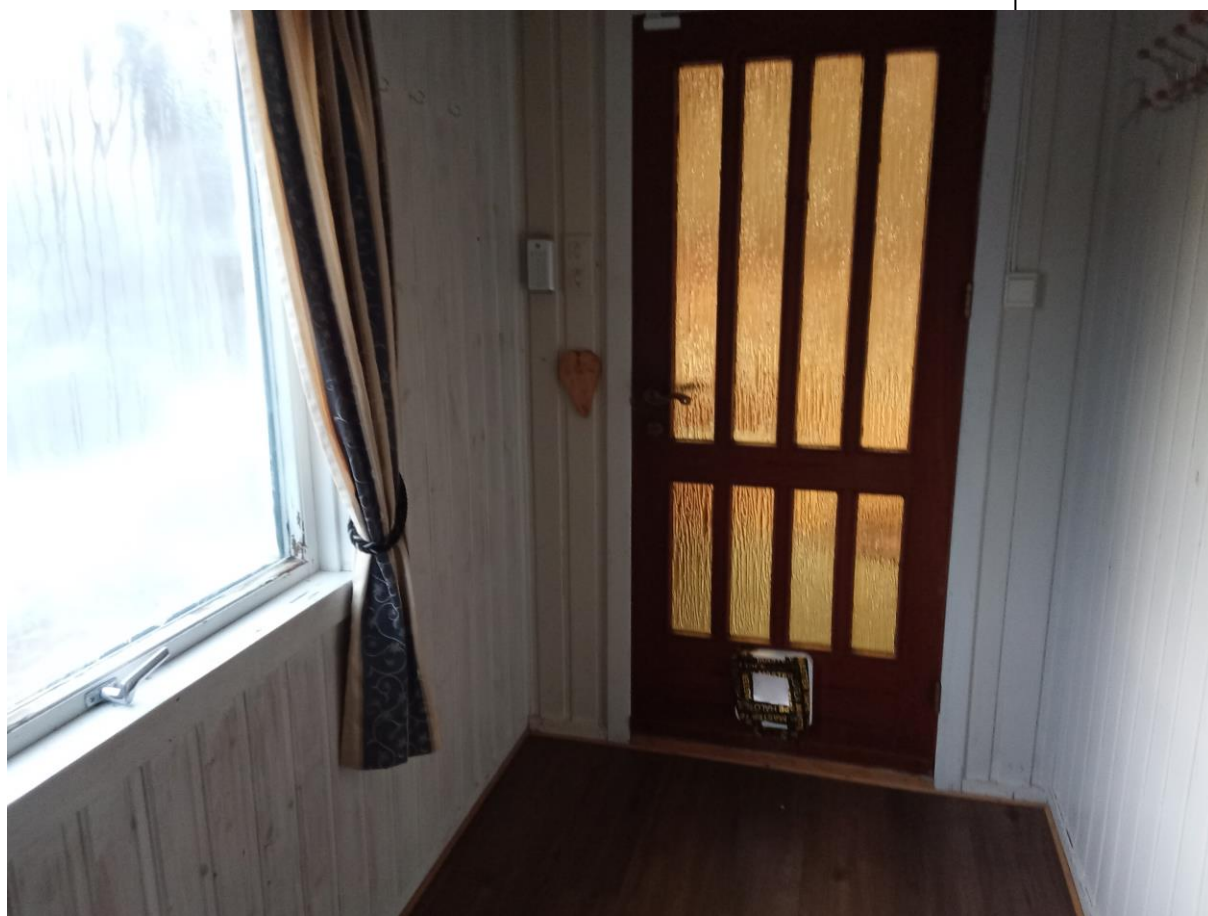
Salsoppgåva er godkjent av medhjelpar advokat Jørund Knardal den
27.04.2026.

















Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

Den nye loven om tvangsfullbyrdelse trådte i kraft 1. Januar 1993. En av de viktigste endringene i forhold til den tidligere lov er at tvangssalg av fast eiendom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelper, i stedet for ved tvangsauksjon.

Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

Opplysninger om eiendommen

Den oppnevnte medhjelper plikter å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen, på samme måte som ved vanlig eiendomsmegling.

Disse opplysninger skal nedtegnes i en salgsoppgave, som skal tilstiles alle kjøpsinteresserte. Det skal dessuten avholdes visninger på vanlig måte.

Feil og mangler

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse.

Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han 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 innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke namsretten finner kravet åpenbart grunnløst.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. En vesentlig forskjell er at et bud for å komme i betraktning må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2 uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet. *

Anbefaling av bud

Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et innkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og ber om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av namsretten. (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette). Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies.

En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtligeheftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. Juni 1992, kapittel 11 og 12.

BODSKJEMA

Bindande bod på eigedomen gnr. 34 bnr. 200, Herøy kommune.

Underteikna gjev herved bod på ovanfornemnde eigedom:

Pris kr.....+ dokumentavgift (som utgjør 2,5 % av salgssum) og tinglysingsgebyr for skøyte og evt. pantobligasjonar.

Finansieringsplan:

Eigenkapital			Kr
Lån i	v/	Tlf	Kr
Lån i	v/	Tlf	Kr _____
Til saman			Kr _____

Eg/vi har motteke salsoppgåve m/alle vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til, fått tilstrekkeleg høve til og faktisk også synfare/undersøkt eigedomen. Eg/vi er kjende med at salet er eit tvangssal, og at kjøpar difor har avgrensa rett til å påberope seg feil og manglar.

Bodet står fast til og med den/..... 2026 (minimum 6 veker). Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt og at det ikkje kan trekkast tilbake.

Kjøpesummen vert å innbetale til meklar på eigen klientkonto innan 3 mnd frå bodet vert førelagt heimelshavar/tingrett.

Bodgjevar 1:			Bodgjevar 2:		
Namn:			Namn:		
Personnummer:			Personnummer:		
Tlf:			Tlf:		
E-post:			E-post:		
Adresse:			Adresse:		
Stad og dato:			Stad og dato:		
Underskrift:			Underskrift:		
Kopi av legitimasjon ligg ved:			Kopi av legitimasjon ligg ved:		
Bankkort:	Pass:	Førarkort:	Bankkort:	Pass:	Førarkort:

Bodskjemaet og kopi av legitimasjon må leverast evt. scannast:

Advokat Jørund Knardal
Ørstavegen 10, Postboks 75, 6101 Volda
Telefon: 70 07 70 07
Mobil: 48 15 61 94
E-post: post@knardal.no

