

Salsoppgåve
Gnr. 38, bnr. 308, seksjonsnr. 2
Eggesbøgrenda 4B,
6090 FOSNAVÅG
Herøy kommune



**Salsoppgåve etter tvfl. § 11-24 over
gnr. 38 bnr. 308, seksjonsnr. 2, 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:	Filip Kostikj.
Eigedomen:	Leilighet i veletablert område med mange leiligheter.
Tomteareal:	665 m ²
Takst:	Kr. 1.900.000,-
Bygningar:	Leilighet over 1 plan, i 4/4 mannbustad, byggeår 2022. Totalt bruksareal for hovuddel. 67 m² Stove/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, entre. Utebod 4 m², og parkeringsplass. Ny eigar må skifte lås på alle dører, og alt av kvitevarer og varmepumpa er fjerna frå leiligheta. For fleire detaljar om leiligheta, sjå tilstandsrapport.
Oppvarming:	Elektrisk.
Plassering:	4-mannsbustad som ligg sentralt i attraktivt område på Berge på Bergsøya, eit roleg og barnevennleg område i Herøy kommune. Det er ca 1,5 til 5 km til sentrumsfunksjonar, forretningar. Det er gangavstand til barnehage, barne-/ungdomsskule, og ca 2,5 km til vidaregåande skule og badeland. Bustaden har god utsikt mot søraust. Med ca. 28 km til Ulsteinvik, ca. 50 km til Volda og Ørsta, og ca 45 km til Ørsta/Volda lufthamn. Det er ca 70 km til Ålesund og 90 km til Vigra flyplass.
Kommunale avg.:	Kommunale gebyr fakturert på eigdommen i 2025: kr. 5.870,40 Renovasjon: Standard årsgebyr 2026: kr 5.658,- Eigedomsskatt 2026: kr 3.290,-
Fellesutgifter:	Kr 1.500,- pr kvartal til sameiget
Veg, vatn og kloakk:	Tilkomst via offentleg veg eller gate. Eigdommen er tilknytt offentleg vassforsyning via private stikkleidningar. Eigdommen er tilknytt offentleg avlaupsnett via private stikkleidningar.
Reguleringsplan:	Plannamn: Eggesbøjorda gnr. 38 bnr.2 mfl., Ikraftsettingsdato 30.04.2012, Arealformål: Boligbebyggelse -blokkbebyggelse, Feltbetegnelse BB3.
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 684.489,-

Tiltreding: Kjøper skal iht. tvfl. §11-24, 2. ledd, betale alle kostnader ved tiltreding og overtaking av egedomen, 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 kjøper:

Prisantydning	kr.	1.900.000,-
Dokumentavgift, 2,5% av prisant. (varierende)	kr.	47.500,-
Tinglysingsgebyr for skøyte (fast)	kr.	545,-
Evt. tinglysing pantedokument, pr stk. (fast)	kr.	545,-
Grunnboksutskrift (fast)	kr.	260,-
Totalpris basert på verditakst		kr.1.948.850,-

Ymse: Egedomen vert seld på tvangssal, og seljar kjenner ikkje til egedomen. Egedomen 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 egedomen grundig før budgjeving.

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 24.06.2026 og egedomspakke frå Herøy kommune. Vedtekter og informasjon frå sameiget.
Salsoppgåva er godkjent av medhjelpar advokat Jørund Knardal den 06.10.2026.

















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. 38 bnr. 308, seksjonsnr. 2 i 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

		Tlf	Kr
Lån i	v/		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:						
<table><tr><td>Bankkort:</td><td>Pass:</td><td>Førarkort:</td></tr></table>	Bankkort:	Pass:	Førarkort:	<table><tr><td>Bankkort:</td><td>Pass:</td><td>Førarkort:</td></tr></table>	Bankkort:	Pass:	Førarkort:
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