ADVOKATANE
KNARDAL OG HEGGEN

STRYN - VOLDA
Advokat Jørund Knardal
Advokat Thore Heggen

I kontorfellesskap
Medlemmer av
Den Norske Advokatforening

Dato: 20.08.2026

Vår ref.: 5057/73826
Ansv. adv.: Jørund Knardal
Dykkar ref.:

Salsoppgåve
VOLDA TURISTHOTELL
gnr. 19
bnr. 589, bnr. 590, bnr.780
Skjervavegen 11, 6102 Volda
Volda kommune

Advokat Thore Heggen AS
Org.nr. 983 584 284 MVA
Postadr.: Tonningsgata 42, 6783 Stryn
Besøksadr.: Tonningsgata 42, Stryn
Telefon 57 87 18 66
thore.heggen@sentrumsgaarden.no

Advokat Jørund Knardal AS
Org.nr. 914 795 869 MVA
Postadr.: P.b. 75, 6101 Volda
Besøksadr.: Ørstavegen 10, Volda
Telefon 70 07 70 07
post@knardal.no

Salsoppgåve etter tvfl. § 11-24 over
gnr. 19, bnr. 589, bnr. 590, bnr. 780, Volda 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:	Volda Hotell AS (921774125) er rettshavar til festeretten. Fisjon registrert 31.10.2012. Overtakande selskap Volda Turisthotell AS (931649817).
Eigedomen:	Festetomter. Næringseigedom.
Tomteareal:	I alt 2 890 m2, derav 19/589 med 1791 m2, 19/590 med 118 m2 og 19/780 med 981 m2.
Takst:	Kr. 3.900.000,-
Bygningar:	Volda Turisthotell, med 24 hotellrom, restaurant, forsamlings- og konferansefaselitetar. Bygningane vart oppført i 1973, og er seinare tilbygd fleire gongar, sist i 1995. Hovudkonstruksjonar er av betong og tre. Bygget har samla areal på om lag 2.335 m2 BTA fordelt på underetasje og tre etasjar og teknisk rom på taket. Eigedommen har renoverings- og vedlikehaldsbehov. Eldre elektrisk anlegg. Tilfluktsrom må rekne med påkosting for å vere i operativ status. Symjebassenget er ikkje i driftsmessig stand.
Oppvarming:	Elektrisk
Plassering:	Eigedommen ligg sentralt i Volda sentrum, og har gangavstand til alle sentrumsfunksjonar. Tomta er sørvendt med utsikt over sentrum og fjorden. Asfaltert innkøyring og parkering i sambruk med studentblokker for Studentsamskipnaden. Tomta er opparbeidd med grasareal og noko planter.
Festeavgift:	Årleg festeavgift kr 250.000,- I tilleggsavtale, tinglyst 09.08.2001, punkt 2, er regulering av festeavgifta endra til kvart 10. år, med første regulering med verknad frå 01.01.2010. Festeavgifta vart regulert i 2020, og neste gong blir i 2030.

Kommunale avg.: 2025 - Eigedomsskatt næring kr 46.124,-
Abonnementsgebyr vatn kr 77.368,32
Abonnementsgebyr kloakk kr 59.836,80
Forskot vassavgift kr 74.350,17
Forskot kloakkavgift kr 46.097,70

Veg, vatn og kloakk: Tilknytt offentleg vassverk, og offentleg avlaup.

Reguleringsplan: Gjeldande reguleringsplan er «Område ved Volda turisthotell» gjeldande frå 01.02.1996. Reguleringsføremål er offentleg bygnad med plannamn «Område ved Volda turisthotell» Reguleringsplanen er ikkje stadfesta i gjeldande KDP, men kjem fram av kommunepakken og kommunekart.com som gjeldande regulering. Det er igangsett arbeid med ny reguleringsplan for Volda sentrum.

Kommuneplan: Kommuneplan for tidlegare Volda kommune. Kommunedelplan. Endeleg vedteken arealplan. Ikrafttreding 16.03.2022. Formål er framtidig sentrumsformål.

Hefte: Alle pantedokument og utlegg vert sletta ved gjennomføring av tvangssalet.

Ferdigattest: Bygningsstatus, teke i bruk.(TB)

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.	3.900.000,-
Dokumentavgift, 2,5% av prisant. (varierande)	kr.	97.500,-
Tinglysingsgebyr for skøyte (fast)	kr.	545,-
Evt. tinglysing pantedokument, pr stk. (fast)	kr.	545,-
Grunnboksutskrift (fast)	kr.	260,-
Totalpris basert på verditakst	kr.	3.998.850,-

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 05.12.2025, eigedomspakke frå Volda kommune og innhenta tinglyste dokument.

Salsoppgåva er godkjent av medhjelpar advokat Jørund Knardal den 22.09.2026.

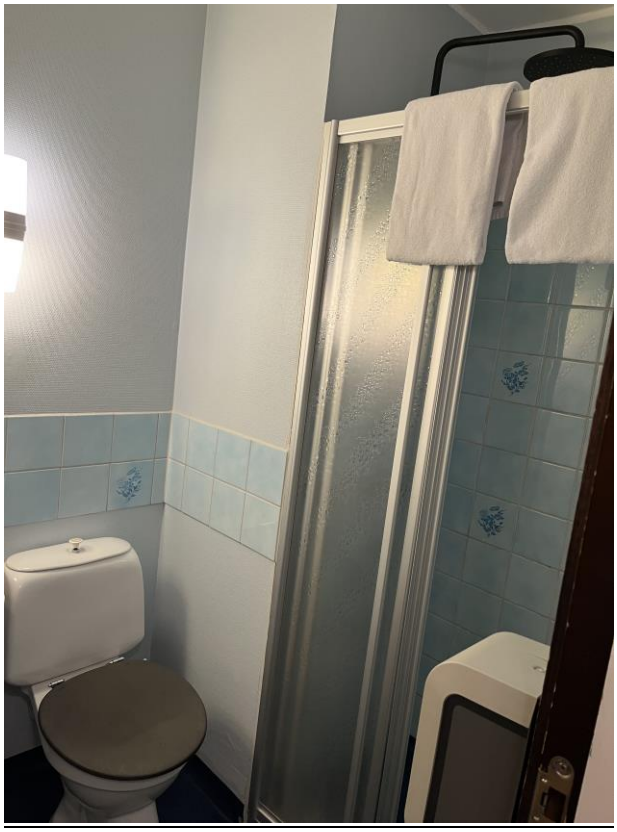
TINE
TINE

TINE

Grilletten

UT-EXIT

Resepsjon



Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

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. 19 bnr. 589, bnr. 590, bnr. 780 Volda kommune.

Underteikna gjev herved bod på ovanfornemnde eigedom:

Pris kr……..+ dokumentavgift (som utgjer 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 _____

Kontaktperson i bank: …….tlf……
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 ……./…….. år…… (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