

ENEBOLIG VED FJORDEN

Homborsundveien 57 · 4888 Homborsund



PRISANTYDNING

kr 6 500 000

143 m² BRA-i

68 m² BRA-e garasje

1 340,80 m² eiet tomt

En enebolig fra 2004 med fjord- og bryggemiljø, grønne omgivelser, frittstående dobbelgarasje og gode utearealer. Salgsoppgaven er en redaksjonell sammenfatning av foreliggende dokumentasjon; komplett tilstandsrapport og øvrige salgsdokumenter må gjennomgås før bud inngis.

EIENDOMMEN PÅ ET ØYEBLIKK

Homborsundveien 57 er en enebolig med kjeller, oppført i 2004. Eiendommen har 143 m² BRA-i, frittstående dobbelgarasje på 68 m² BRA-e og eiet tomt på 1 340,80 m². Privat adkomst og kommunalt vann og avløp.

Adresse	Homborsundveien 57, 4888 Homborsund
Matrikkel	4202/172/131/0/0/0
Bolig	Enebolig · byggeår 2004
Tomt	1 340,80 m ² · eiet
BRA-i	143 m ²
BRA-e	68 m ² · garasje
Åpent areal	69 m ²
Totalt BRA	211 m ²
Oppvarming	Peis, vedovn og elektrisk
Vann / avløp	Kommunalt / kommunalt
Adkomst	Privat
Tilstandsrapport	20.08.2026 · befaring 23.07.2026
Overtakelse	Etter avtale

OVERORDNET TILSTAND

Tilstandsrapporten er datert 20.08.2026 og bygger på befaring 23.07.2026. Det er ikke identifisert TG 3-forhold. Enkelte forhold er vurdert til TG 2, hovedsakelig knyttet til alder og manglende dokumentasjon på våtrom, terrasser/rekkverk og enkelte detaljer ved fasade.

VIKTIG

Kjøper bør lese komplett tilstandsrapport, øvrige salgsdokumenter og offentlige opplysninger. Denne salgsoppgaven erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt.

FJORDEN, BRYGGEN OG UTEOMRÅDENE



Fjord, svaberg og brygge



Brygge og sjømiljø

FJORDEN, BRYGGEN OG UTEOMRÅDENE



Fjordlandskapet rundt eiendommen



Utsikt over fjorden og nærområdet

HUS, TERRASSE OG DOBBELGARASJE



Husfasade og uteareal



Hage og naturlige omgivelser

HUS, TERRASSE OG DOBBELGARASJE



Boligen sett fra gårdsplassen



Loftsrom over garasjen

HUS, TERRASSE OG DOBBELGARASJE



Garasje – innvendig



Frittstående dobbelgarasje

INTERIØR - SOVEROM OG GANG



Gang og innvendige overflater



Soverom

INTERIØR - SOVEROM OG OPPHOLDSROM



Soverom



Stue og peis

KJØKKEN, STUE OG OPPHOLDSROM



Kjøkken



Kjøkken og spise plass

KJØKKEN, STUE OG OPPHOLDSROM



Oppholdsrom



Stue med peis

STUE OG OPPHOLDSROM



Stue



Stue og spise plass

BAD OG VASKEROM



Bad - detalj



Bad

BAD OG VASKEROM



Bad / dusj



Soverom

BAD OG VASKEROM



Vaskerom / teknisk rom



Bad

EIENDOMMEN SETT FRA FLERE VINKLER



Boligen og nærområdet sett fra luften



Homborsundveien 57 i grønne omgivelser

EIENDOMMEN SETT FRA FLERE VINKLER



Eiendommen med fjorden som nærmeste nabo



Fjordlandskapet rundt eiendommen

EIENDOMMEN SETT FRA FLERE VINKLER



Adkomst og nærområde



Eiendommen sett fra luften

FLERE DETALJER FRA EIENDOMMEN



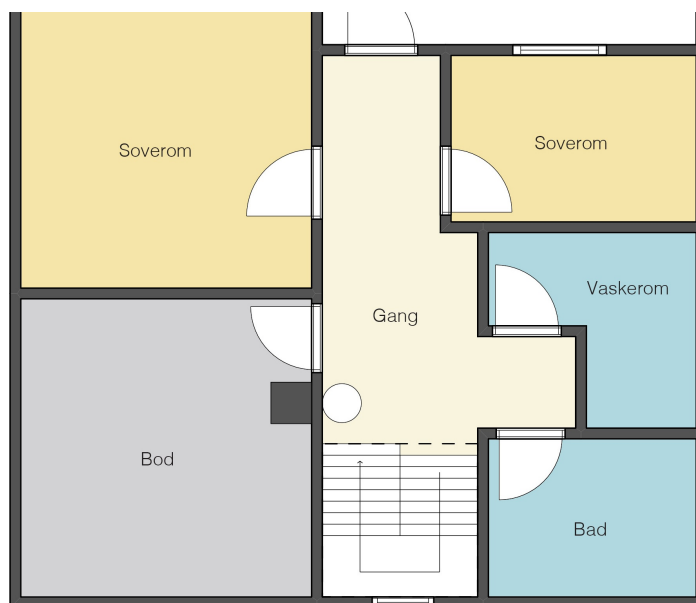
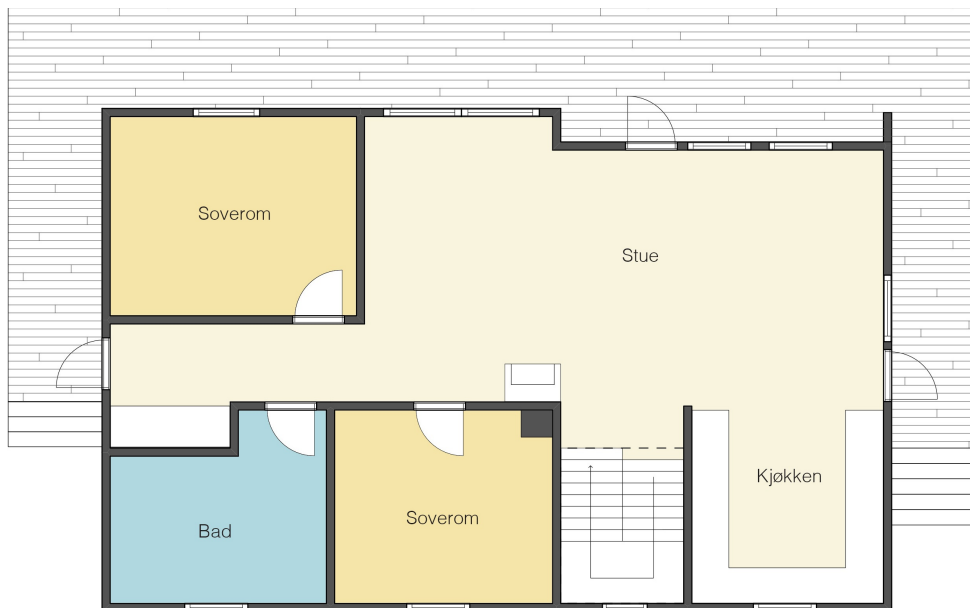
Terrasse og uteplass



Soverom

AREAL OG PLANLØSNING

BRA-i 143 m² · BRA-e garasje 68 m² · åpent areal 69 m² · totalt BRA 211 m²



Plantegningene er gjengitt fra foreliggende dokumentasjon. Mål og areal bør kontrolleres mot komplett salgsdokumentasjon.

KONSTRUKSJON OG TEKNISKE HOVEDPUNKTER

Konstruksjon Trekonstruksjon over støpt/murt ringmur	Fasade Liggende dobbeltfalsset trekledning
Tak Saltak med takstein	Vinduer 2-lags glass fra byggeåret
Adkomst Privat	Vann / avløp Kommunalt / kommunalt
Oppvarming Peis, vedovn og elektrisk	Ventilasjon Mekanisk avtrekk + naturlig ventilasjon

GRUNNMUR, DRENERING OG KRYPKJELLER

Grunnmur/fundament er vurdert til TG 1. Det er ikke registrert vesentlige synlige sprekker eller tegn til jordtrykk. Drenering er fra byggeåret og er vurdert til TG 1; kjeller/sokkeletasje fremstod tørr ved befaring. Krypkjelleren er ventilert og fremstod tørr uten tegn til fukt.

TAK, VINDUER OG ILDSTEDER

Takkonstruksjon og takteking er vurdert til TG 1. Det ble ikke registrert lekkasjetegn. Noe mose på taktekingen anbefales fjernet. Vinduer og dører er fra byggeåret. Piper/ildsteder er vurdert til TG 1, men vedovn i underetasjen er av eldre modell og det er usikkert om den er godkjent etter dagens krav.

TILSTANDSVURDERING - TG 2

Tilstandsrapporten er datert 20.08.2026 og bygger på befaring 23.07.2026. Det er ikke identifisert TG 3-forhold.

Yttervegger/fasader	Vannbrett over terrassedører/vinduer i gavelvegger er ikke ført inn mot vindtetting. Utbedring anbefales.
Terrasser/rekkverk	Rekkverk er ca. 90 cm. Dagens krav er 100 cm. Værslitasje gjør at skraping/maling og sliping/oljing eller maling må påregnes.
Vaskerom/teknisk rom	Fra byggeåret. Vanntett sjikt er ikke dokumentert. Gulvet har manglende fall mot sluk. Fuktsøk ga ikke forhøyede verdier.
Bad i sokkeletasje	Fra byggeåret. Vanntett sjikt er ikke dokumentert. Manglende fall mot sluk og begrenset tilgjengelighet til sluk. Forsiktighet anbefales.
Bad i hovedetasje	Ca. 20 år gammelt. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Membranens alder gjør fremtidig tetthet usikker. Badet fremstod tørt.

TG 2 må forstås i lys av rapportens forklaring om at alder og manglende dokumentasjon i seg selv kan utløse TG 2, også der det ikke er konstatert en aktuell skade.

ØVRIGE TEKNISKE FORHOLD

Takrenner/nedløp TG 1 · ingen lekkasjer eller skader observert	Etasjeskillere TG 1 · stedvis knirk
Kjøkken TG 1 · ingen fuktindikasjoner; hvitevarer ikke funksjonstestet	Ventilasjon TG 1 · vurdert tilstrekkelig ventilert
Vann/avløp TG 1 · installasjoner fra byggeåret	Varmtvannsbereder Kontrollert uten avvik
Elektrisk Automatsikringer/jordfeilautomater; el-kontroll anbefales	Brannsikkerhet Pulverapparat og alarmsentral
Skadedyr Ingen tegn eller spor registrert	Radon/skred/flom Ingen radonmåling fremlagt; liten fare vurdert

ELEKTRISK ANLEGG

AMS-måler er montert i 2016. Samsvarserklæring foreligger for AMS-måleren, men ikke for øvrige installasjoner. Kursfortegnelse samsvarer med kurser/sikringer. Det anbefales el-kontroll fordi boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste fem år, og fordi dokumentasjon på øvrige arbeider mangler.

VANN, AVLØP OG VENTILASJON

Tapping fra bad og kjøkken ble kontrollert uten vesentlige avvik. Hovedstengekraner fungerer. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sistene. Boligen har sentralt/mekanisk avtrekk kombinert med naturlig ventilasjon.

DOKUMENTASJON OG FORBEHOLD

Følgende opplysninger fremgår av tilstandsrapporten og bør leses sammen med komplett salgsdokumentasjon:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging de siste fem årene.
- Selgers egenerklæring er ikke kontrollert, og takstmannen har ikke innhentet egenerklæring. Oppdraget ble tildelt via advokat fordi selger oppholder seg i utlandet.
- Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er registrert som «tatt i bruk» i matrikkelen.
- Flere deler kunne ikke undersøkes fullt ut. Blant annet kunne enkelte sluk ikke kontrolleres på grunn av dusjkabinett, boblebad og begrenset tilkomst.
- Rapporten er basert på visuelle observasjoner, målinger og instrumentbruk på undersøkelsesnivå 1 og er ikke en garanti mot skjulte feil eller skader.
- Tilstandsgradene gjelder tilstanden på befaringsdagen og enkelte forhold kan forverres over tid.

VIKTIG KJØPERINFORMASJON

Kjøper bør sette seg inn i komplett tilstandsrapport, øvrige salgsdokumenter og offentlige opplysninger før bud inngis. Denne salgsopgaven er en redaksjonell sammenfatning av foreliggende materiale og erstatter ikke den komplette tilstandsrapporten eller kjøpers undersøkelsesplikt.



KJØP AV EIENDOMMEN

PRISANTYDNING

kr 6 500 000

OMKOSTNINGER VED KJØP

Dokumentavgift	2,5 % av markedsverdien. Ved NOK 6 500 000: NOK 162 500, forutsatt at dette også er avgiftsgrunnlaget.
Tinglysing av skjøte	NOK 545 (2026).
Tinglysing av pantedokument	NOK 545 per pantedokument dersom kjøper tinglyser pant.

OMKOSTNINGER	PRIS + OMKOST.	OVERTAKELSE
ca. kr 163 045*	ca. kr 6 663 045*	Etter avtale

* Beregnet med prisantydningen som kjøpesum og uten pantedokument. Dokumentavgiften beregnes som hovedregel av markedsverdien ved tinglysing, og beløpet kan derfor avvike. Tinglysingsgebyret i 2026 er NOK 545 per dokument.

OPPGJØR

Med mindre annet avtales, forutsettes kjøpesummen innbetalt til oppgjørsansvarlig senest 24 timer før avtalt overtakelse. Tinglysing og oppgjør gjennomføres i samsvar med kjøpekontrakten og gjeldende regler.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse Etter avtale	Adkomst Privat
Vann Kommunalt	Avløp Kommunalt
Tomt Eiet · 1 340,80 m ²	Bolig Enebolig · byggeår 2004
Tilstandsrapport 20.08.2026	Matrikkel 4202/172/131/0/0/0

AVHENDINGSLOVA OG KJØPERS UNDERSØKELSE

Salget reguleres av avhendingslova. Kjøper bør gjøre seg kjent med alle opplysninger i salgsoppgaven, tilstandsrapporten og øvrige dokumenter før bud inngis. Særlig bør kjøper merke seg opplysningene om alder, dokumentasjon, våtrom og begrensninger i undersøkelsen. Ved forbrukerkjøp gjelder avhendingslovens ufravikelige regler.

DOKUMENTASJON

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstmannen. Kjøper bør derfor foreta egne undersøkelser og avklare spørsmål før bindende bud inngis.



FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Skriftlighet · Bud skal gis skriftlig. Første bud bør inneholde navn, adresse, telefonnummer/e-post, kjøpesum, akseptfrist og eventuelle forbehold.

Legitimasjon · Budgiver må kunne legitimere seg. Ved første bud skal budgiver oppgi tilstrekkelige opplysninger til identifikasjon.

Bindende bud · Når budet er formidlet til selger, er budgiver bundet frem til akseptfristens utløp, med mindre budet avslås eller eiendommen selges til annen.

Forbehold · Forbehold om finansiering, salg av egen bolig eller andre forhold bør være klare, konkrete og etterprøvbare.

Akseptfrist · Bud bør ha en frist som gir selger og øvrige interessenter rimelig tid til å vurdere budet og gjennomføre en forsvarlig budrunde.

Budjournal · Det føres budjournal. Kjøper og selger kan få kopi etter at handel er kommet i stand, og øvrige budgivere kan etter gjeldende regler få anonymisert utskrift.

Ingen angrerett · Det er ikke angrerett ved kjøp av fast eiendom. Et rettidig akseptert bud innebærer bindende avtale.

Selger står fritt · Selger står som utgangspunkt fritt til å akseptere eller avslå bud innenfor gjeldende avtale- og lovregler.

Motbud · Et motbud fra selger er et bindende tilbud som kan føre til bindende avtale dersom det aksepteres rettidig.

Bud sendes til Advokatfirma Wilding & Co v/ advokat Matthias Wilding · mobil 94 18 01 30

BUDSKJEMA

Homborsundveien 57, 4888 Homborsund · gnr./bnr. 4202/172/131/0/0/0

Kjøpesum	NOK _____
Ønsket overtakelsesdato	_____
Budet er bindende til	Dato: _____ Kl.: _____
Eventuelle forbehold	_____ _____ _____

FINANSIERING

Låneinstitusjon / referanse	Beløp NOK
_____	_____
_____	_____
Egenkapital	_____
Totalt	_____

BUDGIVER 1

Navn: _____ Fødselsdato: _____
Adresse: _____ Postnr./sted: _____
Telefon: _____ E-post: _____

BUDGIVER 2

Navn: _____ Fødselsdato: _____
Adresse: _____ Postnr./sted: _____
Telefon: _____ E-post: _____

BUDGIVERS ERKLÆRING

Jeg/vi bekrefter å ha mottatt og gjort meg/oss kjent med salgsoppgaven og tilstandsrapporten, og er kjent med at budet er bindende ved formidling til selger innenfor budets vilkår og akseptfrist.

BUDSKJEMA - ERKLÆRING OG SIGNATUR

- ☐ Jeg/vi har mottatt og gjort meg/oss kjent med salgsoppgaven.
- ☐ Jeg/vi har gjort meg/oss kjent med tilstandsrapporten datert 20.08.2026.
- ☐ Jeg/vi er kjent med at salgsoppgaven ikke erstatter komplett tilstandsrapport eller kjøpers undersøkelsesplikt.
- ☐ Jeg/vi har gjort meg/oss kjent med opplysninger om omkostninger og oppgjør.
- ☐ Jeg/vi er kjent med at det ikke foreligger angrerett ved kjøp av fast eiendom.

Sted / dato	Underskrift budgiver 1
Sted / dato	Underskrift budgiver 2

KONTAKT

Advokatfirma Wilding & Co
v/ advokat Matthias Wilding
Darresgate 30 E · 0175 Oslo
Mobil: 94 18 01 30
Org.nr. 989 138 383
info@advokat-wilding.no · www.advokat-wilding.no

