

Prospekt

Glederudveien 51H, Hønefoss

<https://glederudveien.ekdahl.no/>



NØKKELINFO

En strøken leilighet med to soverom og carport som passer perfekt for deg som vil flytte rett inn uten å måtte tenke på oppussing. Sentrumsnær beliggenhet i rolig boligområde. Lave fellesutgifter med TV og internett inkludert.

Adresse	Glederudvei 51H 3517 Hønefoss
Totalpris inkl. omk.	kr 2 655 972
Prisantydning	kr 2 590 000
Omkostninger	kr 65 972
Felleskostnader	kr 1 950 pr. Mnd.

BRA	85 m ²
BRA-i	66 m ²
Ant. sov.	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eier
Byggeår	2016
Etasje	1

NÆROMRÅDET

Glederudveien 51 H ligger i et veletablert boligområde, ca. 3km nord/vest for Hønefoss sentrum.

Området er både rolig og barnevennlig med blant annet gangavstand til barnehage og skoler via gangvei.

Trivelig nabolag og fine uteområder.
Det er turmuligheter i nærheten.
Med bil tar det ca. fem minutter til Hønefoss sentrum.

Det er også bussforbindelse til sentrum.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Glederudveien 51H, 3517 Hønefoss

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 50, bnr. 15, snr. 1 i Ringerike kommune

PRIS

Prisantydning	kr 2 590 000
Omkostninger	kr 65 972
Totalpris inkl. Omk.	kr 2 655 972

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen
 2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525
 3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedok. kr 525
 4. Eierskiftegebyr til forretningsfører kr 0
 5. Attestgebyr for hvert pantedokument kr 172
- Sum omkostninger kr 68 472 ved prisantydning ekskl. Forsikring.

Attestgebyr kan variere mellom kr 172 og kr 250 avhengig av bestillingsform. Det tas

forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

FELLESKOSTNADER /

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fellesutgifter pr. mnd. kr.1850,-.
Inkluderer snøbrøyting/strøing, vedlikehold, vedlikeholdsfond, kabel-TV, forsikringer.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet, jfr. sameiets vedtekter pkt. 5.2 som er vedlagt i salgsoppgaven. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

KOMMUNALE AVGIFTER/ANDEL ANDRE FASTE KOSTNADER

Vann- og avløpsavgifter 2025 (Ringerike kommune):

Vannavgift: kr 49,29 pr. m³ (inkl. 25% mva)
Kloakkavgift: kr 83,10 pr. m³ (inkl. 25% mva)
Fasteledd vann bolig: kr 1 243,75 pr. år (inkl. 25% mva)
Fasteledd avløp bolig: kr 2 047,50 pr. år (inkl. 25% mva)

Fra 1. juli 2025 reduseres mva til 15%.

Kommunen er i gang med utskifting til digitale vannmålere.

Andre kommunale avgifter:

Renovasjon: kr 3 163,- pr. år
Feie- og tilsynsavgift: kr 506,- pr. år
Eiendomsskatt 2025: 2,4 ‰ for boligeiendommer (med bunnfradrag kr 400 000 pr. boenhet)

Vannmåler: Årlig avlesing - kort sendes ut i midten av desember med svarfrist 31.12.

Totalt blir dette ca 15 206 kr i kommunale avgifter ekskl eiendomsskatt pr år.

AREAL

Entré/Gang (11,8m²)
Soverom (5,7m²)
Soverom (8,9m²),
Bad (4,2m²)
Kjøkken (6,1m²) ,
Spis/Stue (22,1m²) i åpen løsning.
Bod/Teknisk (3,0m²).
Carport (12,3m²)
Sportsbod (6,4m²)

ANTALL SOVEROM

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

EIERFORM

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 23.05.97 nr. 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike

vedtekter som loven tilsier.

BOLIGTYPE

Leilighet

ETASJE

2

PARKERING

I carport med plass til en bil.
Forøvrig gjesteparkering på sameiets tomt.
Lading av El-bil/Hybrid: Det er ikke lagt tilrette for elbillading. Det er en 16A kurs i carport.

SAMEIETS EIENDOM

Gnr. 50, bnr. 15, Snr 1. 3305 Ringerike kommune

Tomteareal er ca. 2353 m² på eiet tomt. Felles tomt for sameiet på ca. 2353kvm. Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, støttemurer, gangarealer og parkeringsplass med singel. Tomten er delvis inngjerdet.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

SAMEIEBRØK

66/792

BYGGEÅR

2016

INNHold

Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder: Entré, bad/WC/vaskerom, stue med terrassedør, kjøkken i åpen løsning, 2 soverom og teknisk rom. Ovennevnte rom inngår i Primærrom med unntak av teknisk rom.

STANDARD

Leiligheten har fin 2016-standard med pene overflater og innredninger. Romslig og åpen planløsning med blant annet åpen stue/kjøkkenløsning og en herlig veranda på ca. 13kvm.

Flytt rett inn i en nesten "ny" leilighet hvor du slipper å tenke på oppgraderinger.

Rombeskrivelse:

Romslig entrè med fliser og gulvvare. Her er det også anledning til å sette inn et større garderobeskap og annet garderobemøblement.

Luftig og åpen stue- og kjøkkenløsning med spiseplass og utgang til balkong hvor det er god plass til utemøbler. Store vindusflater i stuen gjør rommet lyst og luftig.

Nybo kjøkkeninnredning med takhøye overskap og alle nødvendige hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Forøvrig bra med benk og skaplass.

Flislagt bad/WC/vaskerom med varmekabler.

Dusjhjørne, innredning med nedfelt servant og hvite, glatte fronter. Opplegg for Vaskemaskin.

To soverom med garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det skyvedør til teknisk rom.

Det minste soverommet egner seg godt til barnerom eller kontor.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner som sikrer et godt og behagelig innneklima.

TV/internett via Altibox.

Bra med lagringsplass i utvendig bod i bakkant av carportanlegget.

Innvendige overflater består av flislagt gulv i entrè, bad/WC/vaskerom og teknisk Rom. Moderne 1-stavs eikeparkett fra Boen i stue, kjøkken og begge soverom.

Veggene på bad/WC/vaskerom har fliser. Øvrige rom med malt gips. Himling består av malt gips. Det er dowlights i entrè, bad/WC/vaskerom og kjøkken.

BELIGGENHET

Glederudveien 51H ligger i et veletablert boligområde, ca. 3km nord/vest for Hønefoss sentrum. Området er både rolig og barnevennlig med blant annet gangavstand til barnehage og skoler via gangvei.

Trivelig nabolag og fine uteområder. Det er turmuligheter i nærheten. Med bil tar det ca. fem minutter til Hønefoss sentrum. Det er også bussforbindelse til Sentrum.

ADKOMST

Følg Soknedalsveien ut av Hønefoss sentrum og sving av til høyre inn Hofsfossveien.

Følg veien videre gjennom jernbaneundergangen. Ved neste veikryss sving til venstre og deretter neste til høyre, inn Glederudveien også første innkjørsel til høyre hvor man ser de to 6-mannsboligene. Nummer 51H ligger i det nederste bygget.

Siste leilighet til høyre i byggets

1.etasje.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på støpt gulv på grunn i hele 1.etasje.

Bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning. Saltak tekket med takstein og beslag. Over svalganger og balkonger er det flate tak med innvendig taknedløp.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med selger straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er kun gitt midlertidig brukstillatelse den 14.12.2016.

Se vedlagte dokument i slagsoppgaven vedrørende hva som gjenstår før ferdigattest kan gis.

OPPVARMING

Varmekabler i entrè og bad/WC/vaskerom. Panelovner på soverommene.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Altibox.

ADGANG TIL UMLEIE

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen og har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, leie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov eller disse vedtektene.

Jfr. sameiets vedtekter pkt. 2 som er vedlagt i salgsoppgaven.

RADON

Det er ikke foretatt radonmåling.

REGULERING

Boligformål og omfattes av reguleringsplan 359 - Gamle Follum skole, vedtatt den 13.12.2012.. Reguleringsplan som er under arbeid i nærområdet 424 - Follummoen.

Se vedlagte reguleringsbestemmelser i salgsoppgaven.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp

VISNING

Leiligheten har digital dørlås – du kan få visning når det passer deg best!

Eier er tilgjengelig på telefon under visningen for å svare på alle spørsmål.

Kontakt eier for å avtale tid for å avtale visning når det passer for deg.

OPPGJØRSFIRMAETS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er oppgjørsfirma pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for oppgjørsfirma til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke oppgjørsfirma bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Oppgjørsfirma er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim.

Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot oppgjørsfirma som følge av at oppgjørsfirma overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Alle bud gjøres digitalt på denne adressen: <https://glederudveien.ekdahl.no/gi-bud>

Alle bud må være gyldige i minst 24 timer.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes digitalt. Når du legge inn bud må du bekrefte hvem du er med Vipps innlogging og legge ved kopi av legitimasjon og underskrift.

Den digitale budløsningen sender varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter pr e-post. Når et bud aksepteres sendes det beskjed til både budgiver og selger.

Dersom selger velger å akseptere budet, får kjøper beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til selger eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe selger etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av selger.

OVERTAKELSE

Oppgi ønsket overtagelsestidspunkt i budskjema.

EIER

Thomas Ekdahl

HEFTELSE

Det er tinglyst følgende heftelser på eiendommen:

- Tinglyst 15.12.1922 med dagboknummer 900185.

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr: 0605, gnr: 50, bnr: 15

Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

Den tinglyste avtalen finnes ikke hos

Kartverket eller i Digitalarkivet og er derfor ikke

Innhentet.

- Tinglyst 18.07.1984 med dagboknummer 4677.

Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Med flere bestemmelser

Overført fra: knr: 0605, gnr: 50, bnr: 15.

Gjelder denne registerenheten med flere.

- Tinglyst 14.01.2016 med dagboknummer 37065.

Bruksrett

Rettighetshaver: Knr: 0605, gnr: 50, bnr: 328, snr: 1-9.

Overført fra: Knr: 0605, gnr: 50, bnr: 15

Gjelder denne registerenheten med flere.

- Tinglyst 14.01.2016 med dagboknummer 37065.

Bruksrett

Rettighetshaver: Knr: 0605, gnr: 50, bnr: 338, snr: 1-4.

Overført fra: Knr: 0605, gnr: 50, bnr: 15.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

I dette tilfellet selges eiendommen "som den er", jf. avhendingsloven § 3-9. Lovens normalordning, som beskrevet i avhendingsloven § 3-2 til § 3-6, fravikes.

En "som den er" klausul overfører risikoen for skjulte feil og mangler fra selger til kjøper. Selger er likevel ansvarlig dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene

ellers, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Eiendommen overtas isom den er. Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at Eiendommen ikke skal kunne ha mangel. Kjøper overtar blant annet det fulle ansvar for skjulte feil. For så vidt gjelder prospekt vedlagt som bilag.

Er Selger ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i disse dokumentene, dog fravikes avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 slik at Kjøper ikke skal kunne gjøre gjeldende at eventuell manglende eller uriktig informasjon i dokumentene utgjør en mangel.

Dersom relevant informasjon skulle vise seg å mangle i rapportene eller rapportene skulle vise seg å inneholde uriktig informasjon som Selger ikke var kjent med eller hadde grunnlag for å korrigere, skal Kjøper ikke kunne rette noen form for krav mot Selger.

Selger kjenner ikke til at det er forurensing i tomtegrunnen. m.v.

Heller ikke forhold som angitt i avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 skal utgjøre mangel med mindre Selger har opptrådt svikaktig.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også slik at reklamasjon (dvs. dersom Kjøper hevder at selger har opptrådt svikaktig) senest kan finne sted 1 år etter overtagelsen.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene fra selger samt opplysninger

innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper.

Interessenter og kjøper må godta at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kjøper må medvirke til at kontrakten blir underskrevet innen rimelig tid etter budaksept.

Det foretas ikke avregning mellom kjøper og selger (eksempelvis kommunale avgifter og renovasjon).

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr lov om avhending av fast eiendom § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp.

Dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers, vil selger være ansvarlig uavhengig av om selger hadde kunnskap om feilen/mangelen. Ved omsetning av nyoppført bolig skal det lite til for at nevnte vesentlighetskrav anses oppfylt.

Kontrakt og oppgjør

Proprs kontrakt- og oppgjørstjeneste blir brukt for å fullføre boligsalget på en trygg måte. Propr tar seg av alle viktige formaliteter – egenerklæring, forsikring, kontrakt, oppgjør og tinglysing.

Se <https://propr.no/> for mer info.

KONTAKTINFORMASJON

Thomas Ekdahl
thomas@ekdahl.no
91143630
Smørbukkveien 3
3123 Tøsberg
Norge

VEDLEGG

1. Årsmøte med regnskap, balanse og budsjett.pdf
2. Detaljregulering - kart.png
3. Detaljregulering.pdf
4. Egenerklæringsskjema.pdf
5. Eiendomsinformasjon.pdf
6. Forsikring.png
7. Grunnboksutskrift_3305_50_15_0_1.pdf
8. Grunnboksutskrift.pdf
9. Kartverket kart.png
10. Ledningskart.pdf
11. Matrikkelkart.pdf
12. Midlertidig brukstillatelse.pdf
13. Ordensregler.pdf
14. Planstatus.pdf
15. Tinglyst seksjonering.pdf
16. Tinglyste avtaler og skjøter.pdf
17. Vedtekter.pdf











