

Ollebukta 4 B - leil. B502



Nyoppført toppleilighet på Brygga - Ollebukta 4! 3 soverom, 2 balkonger - utsikt over innseilingen til Tønsberg!

Salgsoppgave

Selger:

Ollebukta 4 AS

Eier

Ollebukta 4 AS

Eiendomstype

Selveierleilighet

Eierform

Eierseksjon

Betegnelse

Gnr. 1002 Bnr. 356 Snr. 23 i Tønsberg kommune

Etasje

5

Byggeår

2019

Areal

Primærrom: 85 kvm, Bruksareal: 88 kvm

Tomtetype/areal

Fellestomt / kvm

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Velkommen til visning!

Ollebukta 4 er en nyoppført 4-roms toppleilighet med unik beliggenhet rett på bryggekannten - en drøm for den urbane sjel! Store vindusflater ivaretar utsikten, mens sol og utsikt kan nytes på to herlige balkonger. Bygget har heis som går helt fra garasjekjeller. Her har leiligheten egen p-plass og ladestasjon for elsykkel. Som eier av leiligheten blir du en del av Quality Living-konseptet, som innebærer rabatter og fri tilgang til treningsrom, takterrasse, basseng og sauna.

Den stilrene leiligheten har enstavs eikeparkett, moderne fargevalg og smart, gjennomgående planløsning. Kjøkkenet er lekkert og har rikelig med integrerte hvitevarer, plassbygd benk og ligger i delvis åpen løsning med stuen. Videre er det entré med skyvedørgarderobe, to delikate bad og tre soverom med tilhørende skap. Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med bad.

Kort oppsummert

- Nyoppført 4-roms toppleilighet.
- Unik beliggenhet rett på brygga.
- Heis med adkomst fra garasje.
- Ekstra stor parkeringsplass i garasjekjeller med el-bilader
- Avsatt ladeplass til egen elsykkel.
- To balkonger, en på hver side. Sjøutsikt fra begge balkongene.
- Beliggenheten gir nydelig sjøutsikt fra alle rom.
- Entré har skyvedørgarderobe.
- Callinganlegg med videofunksjon.
- Hvit innredning fra Svane Kjøkken.
- Rikelig med integrerte hvitevarer.
- Meget pen stue med store vinduer.
- Stue/kjøkken i delvis åpen løsning.
- To delikate bad med regnfallsdusj.
- Ett bad i suiteløsning med soverom.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Tre soverom med skapløsninger.
- God lagringsplass i innvendig bod.
- Ventilasjonsanlegg med innebygget varmepumpe og mulighet for svalfunksjon
- Multimediapunkter i stue/soverom.
- Tilgang på Quality Living-fasiliteter.

Beliggenhet

Leiligheten har en unik beliggenhet i et svært attraktivt og urbant boligområde på Tønsberg brygge, i sentrum av Tønsberg. Byen er kjent for sine historiske brygger og et rikt og levende kulturliv. I sommerhalvåret er det et yrende uteliv langs brygga, byens hovedpulsåre og samlingspunkt i over tusen år. Her nyter både lokale og tilreisende sommersola og båtlivets gleder. I sentrum finner du også kino, bibliotek, svømmehall og skatepark, så her bor du midt i smørøyet.

Ved foten av Frodeåsen er det et stort idrettsområde med ishall, idrettshaller, en rekke ballbaner, friidrettsanlegg, lysløype, frisbeegolfbane, hundepark og treningssenter. Rundt anlegget er det vakre turstier gjennom skogen og flere idylliske dammer. Her ligger også Surf City, en spennende kabelpark med hopp og rails hvor man kan prøve seg på vannski eller wakeboard.

For yrende parkliv ligger Gunnarsbøparken i kort gangavstand. Slottsfjellet ligger også i gangavstand og byr på fine turområder og vidstrakt utsikt. Det er ca. 10 min å kjøre til populære Ringshaugstranda; en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til lek og moro. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter

En bryggeboer er ikke som andre beboere. Hvem vil vel ikke bo på bryggekannten? Navigere mot en mer lettvinnt tilværelse, med balkongliv, båttrafikk, bryggekos og bedre tid? Ollebukta N°4 er stedet å sette stø kurs mot.

«Livet leves best ute - i solen» Livsfilosofien bak Ollebukta N°4 er enkel. Dét setter sitt preg på tilværelsen bryggelangs. Som bryggeboer kan du nemlig rusle ut av garasjeanlegget med kajakken, sjøsette den enkelt på båtslippen og starte dagen med en rolig padletur langs Ilene naturreservat. Etterpå står el-sykkelen trygt plassert og fulladet i parkeringskjelleren, slik at du når lunsjavgalen på kaféen. Frister det med en lett treningsøkt hos hotell-naboen på ettermiddagen, er belønningen en dukkert i deres takbasseng. På vei ned, bestiller du vask av leiligheten i resepsjonen, før du titter til båten, som nærmest ligger «i hagen». Når solen dukker frem, er veien kort ut i skjærgårdsidyllen, før en bedre middag på hotellet runder av dagen. Livet som bryggeboer er virkelig noe for seg selv.

Leiligheten ligger i gangavstand til hyggelig sentrumstorg, handlegater og ikke minst Farmandstredet kjøpesenter. Sommerstid er det Bondens marked på torget, med kortreist mat fra lokale produsenter. Er du glad i gode matopplevelser er det også en rekke spisesteder og kaféer langs brygga. Nærmeste dagligvarehandel er Extra, Rema 1000 og Kiwi.

Området har offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Nedre Langgate som ligger ca. 300 meter unna leiligheten. Fra Tønsberg stasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 13 min. Ved å benytte bil tar det ca. 28 min til Tjøme, 26 min til Sandefjord, 50 min til Drammen og 1 time og 20 min til Oslo.

Fra eiendommen er det gangavstand til Træleborg barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 2,6 km til Byskogen ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet, og rundt Tønsberg sentrum ligger det tre videregående skoler; Færder, Greveskogen og Wang Tønsberg. Det er også flere fagskoler, blant annet Tønsberg Medisinske skole.

Byggemåte

Etasjeskiller i betong. Bærende konstruksjoner i betong og stål.

Arealer

Primærrom: 85 kvm, Bruksareal: 88 kvm

P-rom er entré, hovedbad, gjestebad, stue/spisestue med åpen løsning kjøkken, 3 soverom.

Øvrig: 2 Balkonger på hhv. 7,7 kvm og 18,3 kvm, innvendig bod på 3 kvm, bod i kjeller på 8,1 kvm.

Innhold

5. etasje: Entré, 2 bad, stue, kjøkken, 3 soverom og bod.

Standard

Entré

Bygget har romslig heis som går helt fra garasjekjeller og opp til leilighetsplan. Leiligheten ligger i toppetasjen og her kommer man inn i en pen entré med enstavs eikeparkett, malte, slette vegger, og downlights i himling. Det er montert callinganlegg med videofunksjon, og i enden av rommet er det en takhøy skyvedørgarderobe med hvite fronter.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen med lekker innredning fra Svane Kjøkken og utgang til en egen balkong. Den hvite innredningen er i et moderne design med glatte, håndtaksløse fronter, benkeplate i stein, og demping på skuffer og skapdører. I benken er det oppvaskkum i stål og over kokesonen er det ventilator.

I forlengelsen av kjøkkenet, ut mot stuen er det laget en integrert sittebenk under vinduet. Denne er på 3,5 meter og har romslige oppbevaringsskuffer i underkant. Kjøkkenet er også rikelig utstyrt med hvitevarer og integrert i innredningen er det stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kombiskap fra Miele, mikrobølgeovn og et innebygget vinskap.

Stue

Stuen oppleves som et meget tiltalende rom med lys, enstavs eikeparkett, moderne fargetoner på slette vegger, og downlights i himling. Store vindusflater gir behagelige lysforhold og lar samtidig utsikten bli en del av rommet. I tillegg er det utgang til balkong der sol og utsikt kan nytes til fulle. Stuen har ellers god plass for sofagruppe med tilhørende møblement, samt en velegnet plass til spisebord ved den plassbygde benken mot kjøkkenet.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har to delikate baderom, begge med 30x60 fliser og downlights. Hovedbadet ligger i suiteløsning med hovedsoverrommet og er utstyrt med veggmontert toalett, samt et dusjhjørne med regnfallsdusj, håndgarnityr og innsvingbare glassdører. I tillegg er det en flislagt nisje for vaskemaskin. Innredningen har hvite glatte skuffefronter, heldekkende servant og overskap med speilfronter.

Bad/wc

Gjestebadet ligger praktisk til med adkomst fra entreen. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, samt dusjnisje med regnfallsdusj, håndgarnityr og skyvedør i glass. Den hvite innredningen har glatte skuffefronter og heldekkende servant, og over servanten er det speil med stilren belysning.

Soverom og garderobe

Leiligheten har tre vakre soverom med enstavs eikeparkett på gulv, vegger malt i tidsmessige fargenyanser og tilhørende hvite, takhøye garderobeskap. I entreen er det skyvedørgarderobe med hvite dører og ekstra lagringsplass i en innvendig bod.

Oppvarming/Teknisk

Leilighet og forbruksvann varmes delvis opp via varmepumpe i ventilasjonsaggregat. Varmebehov med termostatstyrte, elektriske panelovner og termostatstyrte el-varmekabler i bad/vaskerom.

Byggenes ventilasjonssystem styres av et ventilasjonsanlegg. Ventilasjonssystemet renser luften via et filter. Aggregat er plassert i bod. Anlegget er meget kompakt og består av integrert varmtvannstank, varmegjenvinningsanlegg og varmepumpe. Separat ventilator for kjøkken er regulerbar og plassert over komfyr.

Brannsikring/boligsprinkling

Leilighetene har boligsprinkling, manuelt sløkkeutstyr og røykdetektorer iht. gjeldende forskrifter.

Leiligheten er utstyrt med downlights i entré, stue, kjøkken og bad (nedfôret). På balkong, i sportsbod og innebod, er det lysarmatur. Dørtelefonanlegg med videofunksjon. Det er ett dobbelt strømuttak utvendig pr. balkong.

Parkering / Garasje

1 parkeringsplass i parkeringsanlegg i kjeller med ferdig installert elbil-lader

Lading av el-sykler

1 plass per leilighet tilrettelagt for lading av elsykkel.

Strømforbruk går på fellesmåler. Strømuttak i kjeller. Det er 10 strømuttak i kjeller som går på fellesmåler.

Utendørs belysning

Utelys ifb. hovedinngangen, innkjøring til parkeringsanlegget og generell parkbelysning av uteområder

TV/telefon/fiber

Leiligheten leveres med multimediapunkter i stue og soverom. Bredbånd/ fiber ligger ferdig koblet til leiligheten. Kjøper betaler selv abonnementsavgiftene (3 års binding).

Heis

Bygget har en romslig møbelheis (1,1 m x 2,1 m), som går fra parkeringsanlegget til øverste plan.

Beskrivelse av tomt/hage

Leiligheten ligger i toppetasjen og bygget har en unik beliggenhet rett på brygga, noe som til sammen gir en nydelig utsikt utenom det vanlige. Denne kan nytes fra to balkonger, begge med utebelysning, dobbelt strømuttak og glassrekkverk. Balkongene ligger på hver sin side av leiligheten hvorav den største er på 18,3 kvm og har adkomst fra stuen. Utenfor kjøkkenet ligger en balkong på 7,7 kvm.

Leiligheten har også tilgang til en fantastisk takterrasse med basseng i nabobygget Quality hotell. Her er det også tilgang til både treningsrom og sauna. For øvrig er det pene fellesområder som alle er godt opplyst, både ved hovedinngangen, innkjøringen til garasjeanlegget og generell parkbelysning.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

2017/1118643-1/200 Erklæring/avtale - Bestemmelse om bruk av vei beliggende i tomtegrensen mellom Ollebukta 4 og Ollebukta 6.

2019/911815-1/200 Seksjonering

Vei / Vann / Avløp

Adkomst er via offentlig gatetun felles med nabo, Ollebukta 2.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest 2.12.2019

Verdi ved skattefastsetting

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

Reguleringsforhold

Kjøper skal gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan for Ollebukta, Plan ID 20150122c med tilhørende bestemmelser. Plan og bestemmelser er bilag til kjøpekontrakten.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter A

Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forkjøpsrett for sameiere

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Faste, løpende kostnader

Kr. 2.771,- pr. mnd.

Dette inkluderer drift og vedlikehold av fellesområder, forretningsførsel, TV/fiber, forsikring og andre driftskostnader. Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier.

Felleskostnadene for bygget er fordelt iht. faktiske kostnader på en rimelig og rettferdig måte.

Felleskostnadene fordeles med 40/60 mellom leilighetens BRA m2 og lik andel pr. seksjon.

Felleskostnadene skal bl.a. dekke; forretningsførsel, forsikringer, felles strøm i fellesarealer inne/ute, samt drift og vedlikehold av byggene og felles utearealer.

Sameiet Ollebukta N°4s felleskostnader omfatter bl.a. følgende

- Forretningsførsel
- Forsikring av bygget
- Service sprinkleranlegg
- Service heis
- Service garasjeport
- Service ventilasjonsanlegg i fellesarealer
- Drift og vedlikehold felles utomhusarealer
- Heis og telefon til nødkommunikasjon
- Strøm for fellesarealer ute/inne
- Trappevask
- Brannvarslingsanlegg, røykluker i trapperom
- TV/Fiber
- Avtale med hotellet*

Samtidig med kjøpesummen innbetales kr 5 000,- til sameiet, som likviditetstilskudd i oppstartsfasen.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen.

*Avtalen med hotellet er inngått på 2 års løpetid. Utbygger bekoster dette de to første årene, deretter blir dette lagt på fellesutgiftene, alternativt sagt opp.

I tillegg til de ovennevnte kostnader, kommer utgifter for den enkelte leilighet som; innboforsikring, strøm og kontroll/vedlikehold av eget ventilasjonsanlegg, kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat - med mindre disse dekkes inn gjennom sameiets budsjett.

Budsjett for felleskostnader vedlegges.

Felleskostnader skal betales fra overtakelse av boligen.

Månedlige felleskostnader er kalkulert ut fra erfaringstall. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av konsumprisindeksen, sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak, mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Ollebukta 6 - Nabo - Brannstasjonen

Nabo i øst er Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS avd. Tønsberg. Veien som ligger øst for prosjektet er adkomsten til brannstasjonen (Ollebukta 6). Den benyttes daglig og primært når bilene kommer tilbake fra utrykning. Ved utrykning har brannvesenet tillatelse til å kjøre rett ut i Nedre Langgate. Brannvesenet øver regelmessig med lift/stigebil på parkeringsplassen mellom Nedre Langgate og brannstasjonen. Naturlig støy som følge av dette må påregnes. Som nabo til brannstasjonen, må det påregnes aktivitet som naturlig hører med til daglig drift, vedlikehold av utstyr samt utrykninger.

Oppgjør

Kjøpesummen inkludert omkostninger innbetales senest 1 uke før overtagelse av eierseksjonen. Samtidig med kjøpesummen innbetales kr. 5.000,- til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Kapitaltilskuddet tilbakebetales ikke ved salg av eierseksjonen

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader

7.490.000 (Prisantydning)

Omkostninger

29 870,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 1 195 480,-))

200,- (Pantattest kjøper)

525,- (Tingl.gebyr pantedokument)

525,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 000,- (Likviditetstilskudd sameie)

36 120 (Omkostninger totalt)

7.526.120 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Energiforbruk

Boligen er nyoppført og det er ikke mulig å oppgi energiforbruk.

Ollebukta Quality Living

Godt naboskap skal man ikke kimse av og i Ollebukta har vi tatt det ett steg videre. Her får alle leilighetseiere eksklusivt medlemskap i klubb-konseptet Ollebukta N°4 Quality Living. Dette er et enestående samarbeid med Quality Hotel Tønsberg, som bringer hotellfølelsen inn i leiligheten. Det har faktisk aldri vært enklere å ha familie og venner på besøk! Bruk hotellet som et ekstra soverom, bestill catering hjem på lørdagskvelden, aktiviser barnebarna i bassenget, relax med venner på takterrassen - og få noen til å «vaske vennskapet ut» på mandagen. Vi kaller det livskvalitet i praksis!

Klubbmedlemskapet er inkludert de to første årene*:

- Adgang til treningsrom 365 dager i året, kl. 07-23.
- Eksklusiv tilgang til hotellets takterrasse, basseng og sauna, mai-oktober.
- 25 % rabatt på mat i BrasserieX, alle dager.**
- 20 % rabatt på overnatting og oppgradering uten tillegg, ved ledig kapasitet.

* Etter to år vil sameiet reforhandle avtalen. Med forbehold om endringer.

** Gjelder ikke månedens rett.

TILLEGGSTJENESTER

- + Bestill renholdstjenester etter behov og ønsker. Du får en egen kontaktperson (husøkonom) som følger opp renholdet.
- + Klubb-kontakten står for ettersyn av leiligheten ved feriefravær.
- + Benytt deg av klubbens egne vaktmestertjenester.
- + Innta byens beste frokost, gjerne hver dag.
- + Bestill catering av dagens husmannskost, varm opp maten hjemme.
- + Benytt catering-tilbudet ved sammenkomster i egen leilighet.
- + Egne klubb-fortrinn ved bruk av hotellets selskapslokaler/-menyer.
- + Book ekstra parkeringsplass via Micasa.
- + Egen klubb-kontakt på hotellet/concierge ved sammenkomster og annet.
- + Prioritert tilgang på billetter til forestillinger i Oseberg Kulturhus.
- + Klubbkvelder med ulike tema gjennom året: vin, mat, cocktails, osv.

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte oppmålingsrapport.

.

Adgang til utleie (boligformål)

Det er ingen utleieenhet i boligen. Selve boligen kan fritt leies ut. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i skattemessige konsekvenser av dette.

Konsesjon / Odel

Eiendommen er ikke konsesjons-/odelsbelagt.

Overtagelse

Boligen vil bli levert i byggerengjort stand inkludert vindusvask.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Solgt 'som den er'

Det følger av avhendingsloven § 3-1 at der det ikke er avtalt noe særskilt etter avhendingsloven § 1-2, gjelder § 3-2 til § 3-6.

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.

Ved omsetning av nyoppført bolig skal det lite til for at nevnte vesentlighetskrav anses oppfylt. Det antas at en "som den er" klausul normalt ikke vil ha nevneverdig betydning for mangelsvurderingen ved omsetning av ny bolig.

Eiendommen har likevel mangel dersom det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen, som selgeren kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, dersom det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.