

Nøtterøy / Nesbrygga

Spektakulær moderne strandeendom med sidebolig!
Egen brygge, båthus og stor garasje.



Oppdrag:	13963
Adresse:	Nesbryggeveien 54, 3133 DUKEN
Prisantydning:	21.500.000,- + omk
Areal tomt:	Ca 643 m2
P-ROM areal:	Total 304 m2
Bruksareal:	Total 387 m2
Bruttoareal:	Total 434 m2

Meglers vurdering

Denne eiendommen inneholder alt man kan tenke seg. Her er det tenkt på alt fra plass og utsikt til lyd, lys og praktiske løsninger. Her mangler ingenting.

Eiendommen består av 4 bygninger; Hovedhus, stor sidebolig over 2 plan, båthus, dobbel garasje med stort kontor i etasjen under. Hovedhuset/ eneboligen strekker seg over 2 plan og er totalt gjennomtenkt fra A til Å.

Det er plass til flere båter på egen brygge samt at det i tillegg er gitt tillatelse fra Nøtterøy Kommune til å oppføre erstattningsbrygge på ca. 8 meter.



ADRESSE

Nesbryggeveien 54, 3133 DUKEN

MATRIKSEL

Gnr. 28, Bnr. 35 i Nøtterøy kommune.

EIER

Andor og Vera Engebakken

BOLIGTYPE

Enebolig

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE

Tak med teglstein og zink takrenner. Alle utvendige gelendere er av rustfritt stål. Alle vinduer og dører på eiendommen er aluminiumsbeslått, har " Pilkington " selvrensende utvendige glass, 20 % lysdemping og herdet glass. Tre over grunnmur.

BYGGEÅR

Ca 2007

AREALERHovedhus: P-ROM: Ca 212 m² - BRA: Ca 228 m² - BTA: Ca 254 m²Sidebolig/båthus: P-ROM: Ca 62 m² - BRA: Ca 97 m² - BTA: Ca 109 m²Garasje: P-ROM: Ca 30 m² - BRA: Ca 62 m² - BTA: Ca 71 m²**INNHOOLD**

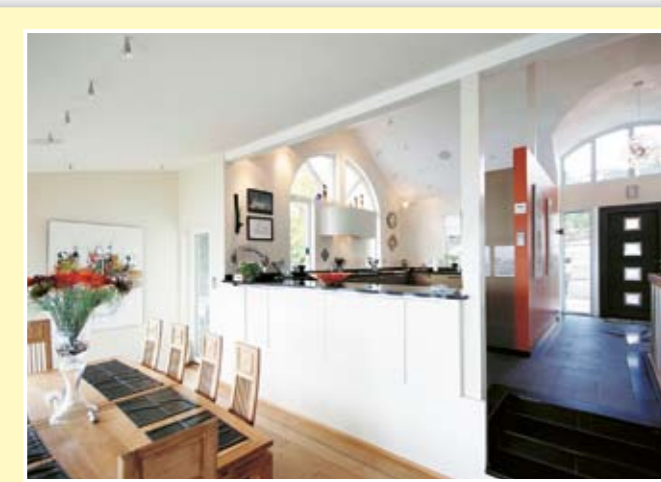
Denne eiendommen inneholder alt man kan tenke seg. Her er det tenkt på alt fra plass og utsikt til lyd, lys og praktiske løsninger. Her mangler ingenting. Eiendommen består av 4 bygninger; Hovedhus, stor sjarmerende sidebolig over 2 plan, båthus, dobbel garasje med stort kontor i etasjen under. Hovedhuset/eneboligen strekker seg over 2 plan og er totalt gjennomtenkt fra A til Å.

Hovedboligen er inndelt på følgende måte:

1. etg: Åpen hall med utsikt til sjøen, garderobe, gjeste-WC, kjøkken, bad og soverom m/utgang til balkong. Fra gangen/kjøkkenet følger 2 trappetrinn ned til stua/spisestua m/2 store doble dører til å åpne mot sjøen. Fra stua går en trapp ned til underetasjen som er enda større enn 1. etg. Her finner man en stor gang samt egen inngang m/ garderobe. Stor stue m/direkte utgang til hage og sjøen, vaskerom m/utgang, bad, 2(3) soverom hvorav det ene med utgang til hagen, 2 boder, kjølerom, kontor/hobbyrom, 2 tekniske rom samt ett imponerende multimedierom. Det er også klargjort for t-kjøkken i underetasjen dersom man ønsker det.

Sideboligen inneholder i 1. etg stue samt at det er klargjort for å sette inn kjøkken og innrede stort bad med badstue. I 2. etg. finner man gang, 3 soverom, bod samt rom klargjort til å sette inn WC. Sideboligen har vannbåren gulvvarme, innlagt gass, eget ventilasjonsanlegg og klargjort for sentralstøvsuger. I tilknytning til sideboligen er det et båthus med vannbåren gulvvarme, stortakhøyde, og plass til båt opp til 24 fot. Direkte åpning via dobbeltdør til sjøen. Dobbeltgarasje med stort innredet kontor i underetasjen. Det er også klargjort for WC og tekjøkken i tilknytning til kontoret. Det er kun et par meter fra kontor til hovedinngangen på huset.

Det er plass til flere båter på egen brygge samt at det i tillegg er gitt tillatelse fra Nøtterøy Kommune til å oppføre erstatningsbrygge på ca. 8 meter.



STANDARD

Denne eiendommen har en standard helt utenom det vanlige. Det oser av kvalitet fra ende til annen uansett hvor du befinner deg. Her er det tekniske løsninger som kan ta pusten fra de fleste i form av både lyd og lys samt en hel rekke andre finesser. Det er vannbåren varme i hele huset samt i trapper ned til hovedinngang på utearealer. Det er også et eget ventilasjonssystem som fordeler luften og varmen riktig.

Lydanlegget av typen Rusound (multikilde/ multiromsystem) går igjen i alle rom. Det er integrerte høytere i de forskjellige rommene slik at man slipper irriterende ledninger samt høytere som tar masse plass. Mediasystemet kontrolleres via touch-panelet i alle rom slik at man kan fordele og styre musikken/mediene slik man ønsker. Det er også klargjort for høytere flere steder på eiendommen, deriblant kontor, sidebolig og utendørs dersom man ønsker lyd også der. TV og surround høyteranlegg integrert i stuevegg. Den elektriske installasjonen er av typen EIB. Dette systemet kan man programmere slik at lyssettingen kan bli akkurat slik man ønsker det i de forskjellige rommene. I trappen fra kjøkkenet og ned til stua er det klargjort for integrerte LED-lys i trinnene samt at det er klargjort for LED-lys i trappen ned til underetasjen. Det er også kablet nettverk i hele huset, med eget patchepanel i teknisk rom.

Kjøkkenet er italiensk høyglanslakkert (spesialprodusert) og er utstyrt med hvitevarer av Siemens bla. kombinert steke/ microovn, dampovn, 2 varmeskuffer, samt 2 Fisher& Paykel oppvaskskuffer. Stekeområdet er 4 gassbluss av typen Beaumatic. Alle benkeplater er av italiensk granitt.

Det er en stor åpen Boley gasspeis i stuen i 1. etg., og en Faber gasspeis i stuen i underetasjen. Peisen i underetasjen er integrert i veggen. Utover dette så er det Faber gassfakkel både på soverommet i 1. etg. og på kontoret under garasjen. Begge er integrert i veggen og gir en veldig koselig stemning. Det er også ett gassuttak skjult i veggen på det ene soverommet i underetasjen dersom man ønsker gassfakkel eller gasspeis også her. Det er også 4 separate gassutak ute for grill.

Badet i 1. Etg er utstyrt med bla. tropedusj, har italiensk sandstein på vegger og eikegulv. Badet i underetg. har sort polert granitt på gulv og håndskårne granitt buer i dusj.

Gulvene i underetasje og inngangsparti/ kjøkken i hovedetasje er av betong, og er belagt med stålbørstet granitt med kant av slipt granitt. Også belistning er av granitt. Gulv i stue og 2 soverom er av eik heltre parkett. Innvendig trapp er i eik og stål. Kontoret har skipsgulv parkett.

Det er sentralstøvsuger i huset samt ett kjølerom i underetasjen som tilfredsstillt industristandard.

På kjøkkenet og hovedsoverommet er det klargjort for tv/pc på vegg, hvor store rør for trekking av kablene ligger inne i veggen.

Hovedinngangsdøren i stål fra "Hørmann" åpnes med fingeravtrykksleser, garasjen har "Hørmann" dobbel port i stål med kodeleser og fjernkontroll. Her er det også tilgang til både varmt og kaldt vann.

Alle vinduer og dører på hele eiendommen er aluminiumsbeslått, har "Pilkington" selvrensende utvendige glass, 20 % lysdemping og herdet glass. Tak med teglstein og zink takrenner. Alle utvendige gelendere er av rustfritt stål.

OPPVARMING

Gass er hovedfyringskilde. Det ligger en 3.7 m3 gasstank i bakken mellom garasjen og hovedhuset. Gasspeis i underetasjen og i 1. etg., vannbåren varme i gulv i hele huset, varmegjenvinningsanlegg, samt elektrisk oppvarming hoveddel av trapper ute. Det er glykolbasert vannbåren varme i platen foran inngangspartiet, foran kontorinngang, og i båthus.

GARASJE/PARKERING

Det er plass til 2 biler i garasje samt inntil 4 (3) biler på utsiden av garasjeporten.







TOMT

643 m² Eiertomt. Flott opparbeidet tomt bestående av gress, oppmurte trapper og flotte blomsterbed. Hovedhuset og garasjen er bygget etter terrenget.

BELIGGENHET

Eiendommen grenser til Ekenessundet i ett særdeles attraktivt og stille villaområde på Nesbrygga, ca. 7 km fra Tønsberg sentrum. Dette er ett område med for det meste småhusbebyggelse og sørlandsidyll. Kort vei til Hjem seng med butikker og bensinstasjon. Flott båtmarina (Nesbrygga café og marina) kun ett steinkast fra eiendommen. Flotte tur- og rekreasjonsområder i lokalmiljøet. Nesskogen Idrettspark ligger kun noen få hundre meter fra eiendommen. Fra enden av Nesbryggveien, er det opparbeidet sykkel- og gangvei helt inn til Tønsberg sentrum. Ca. 3 km til Borgheim sentrum med skoler og 18-hulls golfbane. Ca. 4,5 km til Teie med bank, div. forretninger, posthus, Vinmonopol m.m. Fra eiendommen er det 180 grader utsikt utover sjøen. Fjærholmen med badesteder, sandstrand og ett flott seilemiljø (Tbg. Seilforening) ligger rett over sundet. Eiendommen ligger der skjærgården starter, og hvor man har tilgang til ett mangfold av øyer og holmer i kanskje Norges flotteste skjærgård.

ADKOMST

Fra Tønsberg sentrum følger man skilte til Nøtterøy. Etter å ha passert Kanalbroen tar man til venstre i lyskrysset mot Teie Torv. Følg denne veien (Smidsrødveien) til du kommer til Shell stasjonen på Hjem seng. Ta da av til venstre inn Breidablikkveien og deretter Nesbryggveien til venstre. Følg veien noen hundre. Eiendommen ligger på venstre side av veien, 2 hus bortenfor båtmarinaen.

VEI/VANN/KLOAKK OG KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk. De kommunale avgiftene utgjør for 2008 kr. 9.688,- ink. mva. Beløpet er fordelt på 4 terminer.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse (vedlagt) fra Nøtterøy Kommune datert 16.03.07. Selger er i prosessen med å få på plass ferdigattest gjennom Oseberg bygg/ Ketil Strand.

DIVERSE

Denne salgsoppgaven er ikke komplett uten selgers egenerklæring, opplysninger fra Nøtterøy Kommune datert 25.09.08 samt tilstandsrapport fra takstmann Tore Rønning.

Meglernes vederlag

I forbindelse med salg av denne eiendom er avtalen om vederlag mellom selger og oppdragsansvarlig: Provisjon, 1,25% av salgssum.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Ja. Se selgers egenerklæring.

VISNING

Etter avtale med vårt kontor

GEORG SOLBERG AS

Postboks 326

3201 Sandefjord

Tlf: 33 48 66 00

Faks: 33 48 66 01

www.georg-solberg.no

E-post: post@georg-solberg.no

Salgsoppgave dato: 02.10.2008

VIKTIG INFORMASJON

EIENDOMMENS STAND – SELGES "SOM DEN ER"

Salgsoppgaven er basert på selges opplysninger og meglers egne undersøkelser. Den er godkjent av selger. Interessenter oppfordres til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med bygningskyndig før bud inngis. Eiendommen selges i den stand den var ved besiktigelsen, jfr. Avhendingslovens § 3-9: "Endå om egedomen er selt « som han er » eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva ellers". Kjøper kan dermed ikke påberobe seg de øvrige bestemmelsene i Avhendingslovens kap. 3, bortsett fra de bestemmelser som er ufravelige. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

BUDGIVNING

Dersom denne eiendom er av interesse, anbefaler vi at skriftlig bud innleveres til megler snarest mulig. Megler vil da informere om den videre saksgang. Bud kan ikke innleveres til telefonsvarer, pr. SMS eller pr e-post.

Utlagte interessentlister er et hjelpemiddel for megler i budgivningen, men det gis ingen garanti for at man blir kontaktet ved å skrive seg på listen. Vær oppmerksom på at bud ofte foreligger ganske umiddelbart og kan ha svært korte frister. Dersom man vil være sikker på å bli holdt orientert om budgivningen, må skriftlig bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

EIENDOMSMEGLERLOVEN § 6-7

Opplysninger om reguleringsforhold, utskrift av grunnboken med evt. heftelser/rettigheter, dersom det er festetomt: kopi av festekontrakt, egenerklæringsskjema og evt. andre relevante dokumenter er vedlagt denne salgsoppgave. Det forutsettes at disse dokumentene er mottatt og lest før bud inngis.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Dersom det fremgår av denne salgsoppgave at selger har tegnet eierskifteforsikring for sitt ansvar etter Avhendingsloven, forutsettes det at budgivere har lest selgers egenerklæring og salgsoppgave med alle bilag før bud inngis. Skjemaet er vedlagt denne salgsoppgave. Husk at eierskifteforsikring kun er forsikring av selgers eventuelle ansvar. Forsikringen gjelder i 5 år fra kontraktstidspunktet og er begrenset oppad til kr 2.000.000,-.

OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUMMEN

2,5% dokumentavgift til Staten av kjøpesummen. Kr 1.548,- i tinglysingsgebyr til staten for skjøte, kr 1.935,- i tinglysingsgebyr til staten for evt. Panterettsdokument, kr 172,- for attestgebyr til Staten og evt. gebyr til forretningsfører eller andre.

BOLIGAREAL/P-ROM

I denne salgsoppgave er boligareal beregnet for alle rom innredet til beboelse og som har en takhøyde over 1,90 m, selv om arealet ikke tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til boligareal.

TILBUD TIL KJØPER

Uforpliktende, kostnadsfri verdivurdering av egen eiendom.

VÅRE ÅPNINGSTIDER

Mandag til onsdag: 09.00 – 16.30. Torsdag: 09.00 - 18.00.

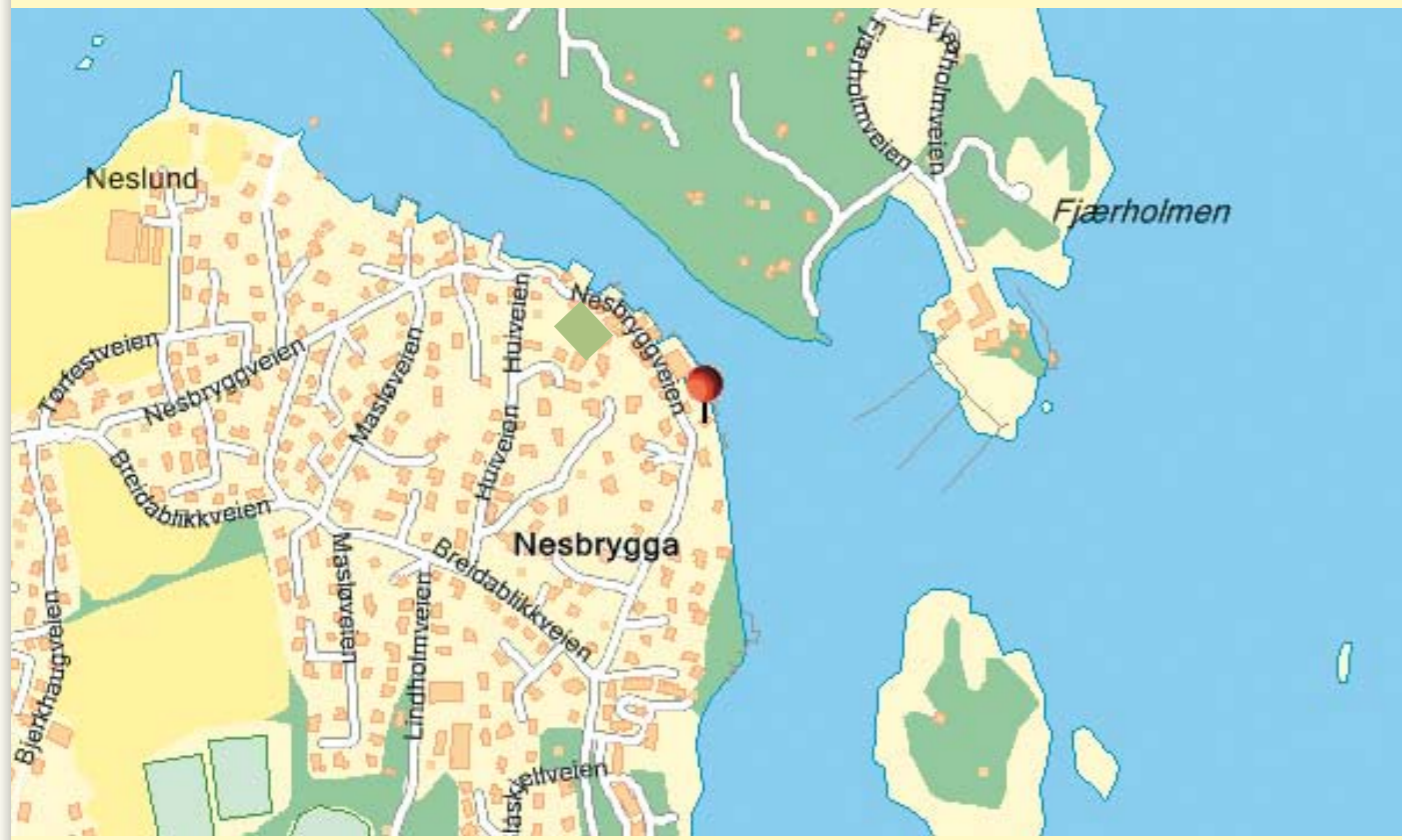
Fredag: 09.00 – 15.00. Lørdag: 11.00 – 13.00.







Kart-



1. etasje hovedhus



Underetasje hovedhus



1. etasje sidebolig



 zentuvo

2. etasje sidebolig



Planskissene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold.
Avvik kan forekomme.

Finansiering

Sparebank1 Vestfold bistår deg gjerne med finansiering av denne eiendommen.

Banken tilbyr forskjellige typer lån med svært konkurransedyktige betingelser. Lånet kan ha variabel nedbetalingstid og ha avdragsfrie perioder. Kontakt en av våre rådgivere for ytterligere informasjon.

Før man legger inn bindende bud på en eiendom er det viktig å ha avklart finansieringen. Det er derfor viktig å kontakte banken tidlig i kjøpefasen for å få et finansieringstilbud.

Vi er klare til å hjelpe deg med finansieringen:



Rune Aasrum
rune.aasrum@sb1v.no
Telefon: 33 48 35 42



Erik Christiansen
erik.christiansen@sb1v.no
Telefon: 33 48 35 47



George Young
george.young@sb1v.no
Telefon: 33 48 35 44



Turid Selvig
turid.selvig@sb1v.no
Telefon: 33 48 35 54

Vi gjør oppmerksom på at megler mottar et mindre tipshonorar dersom De takker ja til finansieringen, dog uten at det medfører økte kostnader for kunden.



BUDSKJEMA

Undertegnede:..... Personr.:

Undertegnede:..... Personr.:

Adresse:..... Postnr./sted:.....

Tlf.privat:..... Tlf.arb:..... Tlf.mob:.....

gir herved bindende bud stort kr..... + omk. (Dok.avg, tinglysningsgebyr, transportgebyr, ev.konsesjonsgebyr m.v)

Kr..... (Beløpet gjentas med bokstaver).

på eiendommen:.....

gnr.: bnr.: evt. snr/fnr: tilhørende

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Kontant ved kontraktens underskrift (ca. 10%) Kr.

Lån i..... Saksbeh.:..... Kr.

Lån i..... Saksbeh.:..... Kr.

Egenkapital Kr.

Totalt Kr.

Egenkapital består av: Salg av egen bolig
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsker GRATIS og UFORPLIKTENDE verdivurdering av egen bolig? Ja Nei

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Sparebank1 Vestfold? Ja Nei

Ønsket overtagelsesdato:

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med, dato:kl.....

Eventuelle forbehold/betingelser:

Det forutsettes at budgiver har mottatt salgsoppgave m/alle vedlegg for eiendommen. Dersom disse dokumenter ikke er mottatt må budgiver kontakte megler før bud inngis. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert tilbud. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

.....den..... Underskrift(er).....

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Dato/klokkeslett	Akseptfrist: Dato/kl.	Signatur

Ovenstående bud, kr Aksepteres:

....., den

.....
Selgers underskrift

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 8-6.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Megler skal ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
5. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivingen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe fler enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Vurderer du salg av din eiendom, kontakt oss for gratis verdivurdering!

Georg Solberg AS er landets eldste eiendomsmelgerfirma, etablert i 1918. Vi er i dag Sandefjord ledende meglerfirma og er landets største på fritidseiendommer ved sjøen. Vi er syv medarbeidere som står på hele uken for at alle kunder skal være fornøyde. Vi har åpent seks dager i uken med langåpent på hverdager og lørdagsåpent

For oss er alle kunder like viktige og vi omsetter alle typer eiendommer, fra den minste lille bolig eller hytte, til de største og dyreste bolig- og fritidseiendommene. På grunn av dette har vi til enhver tid et stort utvalg av eiendommer for enhver smak og lommebok.

Vi holder til "midt i sentrum" på hjørnet av Stockflethsgate/Jernbanealleen.

Setter du pris på at din megler:

- er lokalkjent i ditt nærområde
- har motiverte medarbeidere som alle sammen arbeider for at du skal bli fornøyd.
- har gode tilbud på eierskifteforsikring og/eller tilstandsrapport til alle som ønsker det
- er tilstede på visningen

- har et omfattende kunderegister og en omfattende kontakflate
- har tillit hos banker og finansieringsinstitusjoner
- gir deg raskt, trygt og nøyaktig oppgjør

Ring oss så kan vi sammen legge opp en plan for et suksessfullt salg. Vi treffes på telefon 33 48 66 00

Georg Solberg AS
Telefon: 33 48 66 00
Telefaks: 33 48 66 01
E-post: post@georg-solberg.no
www.georg-solberg.no

Mandag: 09.00 – 16.30
Torsdag: 09.00 - 18.00
Fredag: 09.00 – 15.00
Lørdag: 11.00 – 13.00

