

# Hvalenvegen 42C

Hvalen/Skjelsvik - Porsgrunn



Arkitekttegnet enebolig på Hvalen



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Arkitekttegnet og moderne enebolig med integrert garasje og 4 soverom. Nydelig sjøutsikt - Mulighet for praktikantdel!

## OMRÅDE

Hvalen/skjelsvik

## ADRESSE

Hvalenvegen 42C, 3943

PORSGRUNN

Prisantydning: Kr. 7 490 000,-



## Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

988 32 782

[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)

Sørmegleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

Enebolig på 2. etasjer.

BRA-i/BRA Total:172.2/172.2 m<sup>2</sup>

Eierform: Eiet

Boligtype: Enebolig

Prosjektert: 2024

Eierform tomt: Eiet

Tomt: 596 m<sup>2</sup>

Soverom: 4

Bad: 2

Rom: 5

## OMRÅDET

### Adresse

Hvalenvegen 42C

### Postnummer

3943

### Poststed

Porsgrunn

### Kommune

Porsgrunn

### Kommunennummer

4001

### Matrikkel

Gårdsnummer 61, bruksnummer 24

## PROSJEKTET

Denne moderne arkitekttegnede eneboligen leveres av Telemark Boligpartner AS. Sørmeglere AS vil stå for salget av prosjektet. Boligen er tegnet av Ario AS / Arild Sannes.

Hvalenvegen 42C er en av tre boliger som selges av Telemark Boligpartner AS. Hvalenvegen 42A ble ferdigstilt og solgt i 2023.

Boligen vil få en moderne og stilig utforming med god planløsning, luftige rom og utsikt mot sjøen. Boligen får egen selveier tomt som er pent opparbeidet og med god beliggenhet. Det vil bli bygget en integrert garasje med plass til to biler, i tillegg til at man har parkeringsmuligheter i egen innkjørsel.

Boligen vil bli på 172,2 kvm BRA fordelt på to etasjer med innebygget garasje på 40,8 kvm. I første etasje vil det være entré, gang, stue, bad, teknisk rom/vaskerom og 3 soverom. I andre etasje vil det være stue, kjøkken, soverom og bad. Soverommet har inngang fra walk-in garderobe. Fra stuen er det utgang til romslig og solrik terrasse.

Det foreligger tegninger av en praktikantdel i 1. etasje dersom man ønsker mulighet for utleie eller ungdomsavdeling for barna. Plantegningen ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Kontakt megler dersom man ønsker mer informasjon om praktikantdelen.

### KJØKKEN-LEVERANSE

Kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken, med integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøøl/fryseskap fra Elektrolux el. lign. Benkeplate hvitlaminat. Underlimt kjøkkenvask. Kjøkkeleveransen er begrenset oppad kr.120.000,-.

### BADEROM-LEVERANSE

Det leveres 90 cm baderoms-innredning m/servant og 90cm speil med hvite fronter.

Klosetter på vegg med skjult sistene.

90x90 glassdusjvegger.

Dusj batteri m/regndusjgarnityr.

Servantbatteri.

2 stk Tece vegggramme m/std skål og sete.

Utslagsvask med blandebatteri til vaskerom.

### ANDRE OPPHOLDSROM

Det vil være stuerom i hver etasje.

---



## **TILVALGSMULIGHETER DENNE ENHET**

Det vil bli gitt mulighet for individuelle tilvalg til standardleveransen mot pristillegg.

Dette gjelder følgende deler av leveransen:

- Kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredning
- EL-leveranse, inkludert belysning
- Garderobes
- Utførelse av innvendige overflater
- Solskjerming
- Vedovn/peisovn

Forutsatt at kjøpekontrakt inngås i rett tid, vil kjøpere få anledning til å gjøre tilvalg. Entreprenør innkaller til tilvalgs møte, opplyser om beslutningsfrister, og gir kjøper anledning til å gjøre egne valg for sin bolig i henhold til listen over. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør. Kostnadene for disse skal betales inn til meglers klientkonto sammen med kjøpesummen og omkostningene. Entreprenør krever et administrasjonspåslag for alle tilvalg.

Til informasjon kan illustrasjonsbilder fravike noe fra leveransebeskrivelse da disse er fra eldre prosjekt. Det er derfor viktig å lese leveransebeskrivelsen i sin helhet.

## **TV / INTERNETT / BREDBÅND**

Det er lagt inn fiber på eiendommen.

TV- og internett må selv besørges av kjøper.

## **BELIGGENHET**

Heistad er den største bydelen i Porsgrunn kommune, og har blitt et svært populært sted å bo for folk i alle aldre. Her har man flere dagligvareforretninger, skoler, barnehager, treningssentre og ulike idrettstilbud for store og små. Ved Heistad barne- og ungdomsskole har man H.E.I idrettsanlegg, skianlegg og fotballbane for å nevne noe. Generelt er området godt tilrettelagt for barnefamilier.

Hvalen er et hyggelig boområde på Skjelsvik, med få minutters gange ned til Kotøya og Eidangerfjorden. Fjorden har flere offentlige badeplasser som Malken, Olavsberget, Mule Varde og Heistadstranda. Det er flotte turstier som strekker seg fra Skjelsvikbukta til Heistadbukta, og flere små båthavner ligger i nærområdet. Fra boligene er det kort vei til Skjelsvik bussterminal med gode kollektiv tilbud, og E-18 ligger bare noen minutter unna.

## **BEBYGGELSEN**

### **Boligtype**

Enebolig

### **Areal**

BRA - i: 172.2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 172.2 m<sup>2</sup>

P-rom: 166,8 m<sup>2</sup>

1. etasje: Entre, gang, stue, bad, teknisk rom/vaskerom og 3 soverom. Dobbeltgarasje.

2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, walk-in garderobe og bad.

### **Teknisk beskrivelse**

## **TOMT**

### **Tomtetype og tomteareal**

Eiet tomt

Tomteareal: 536 kvm

Gruset gårdsplass og grovplanert ferdig sådd plen i hage. Ihht utenomhusplan.

Eiendommen har tinglyst en veirett fra gruset vei og inn til egen innkjørsel.

## **STANDARD**

### **Diverse**

Det leveres 6kg pulver slukkeapparat til boligen.

Iht. til tinglyst servitutt fra 1912 er det tinglyst en bruksrett på en 4 meter strandlinje nede ved Damfaret. Denne bruksretten er delt på Hvalenvegen 42A, B og C da disse 3 tomtene ble delt opp i 2019 av selger. Se vedlagt bilde i salgsoppgave. Man må derfor påregne at bruksretten deles med disse to eiendommene. Kontakt megler for mer informasjon.

## **OPPVARMING**

### **Oppvarming**

Vannbåren i varme i gulv i 1. etasje foruten soverom.

Varmekabler i gulv bad i 2. etasje.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### **Energimerking**

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

## **VIKTIG INFORMASJON OM ENHETEN**

### **BETALINGSBETINGELSER**

Kr. 100. 000,- skal innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansierungsbevis før kontraktsinngåelse.

Selger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslovas § 12. Dersom Selger ønsker å disponere innbetalt beløp før andelen blir overført, må Selger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

### **ORGANISERING**

Utbygger tar alt ansvar for eventuelle overskridelser på bygge kostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris.

### **FORBEHOLD OM REALISERING**

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet og beslutning om byggestart: Det tas forbehold om endelig byggebeslutning. Forholdene skal være avklart av selger innen 12 måneder. Dersom ovennevnte forbehold ikke er avklart innen denne fristen kan kjøper velge å trekke seg.

### **BYGGETID/OVERTAGELSE**

Det beregnes 12 måneders byggetid fra slutført grunnarbeid. Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 10 uker før overlevering.

### **RAMMETILLATELSE**

Rammesøknad er godkjent.

### **FERDIGATTEST**

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe brukstillatelse og ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke

foreligger ved overtakelse, men kun midlertidig brukstillatelse, kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår før at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

#### SELGERS RETT TIL Å FORETA ENDRINGER

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, som f.eks arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Boligene overleveres i rengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

#### GEBYR VED VIDERESALG

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 30.000,-inkl mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmeglere. Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

#### FORSIKRING

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr. buofl. § 13 siste ledd.

#### GARANTIER

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

#### KJØPEKONTRAKT/AVTALE OM KJØP

Boligene selges til fast pris. Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller budskjema som vil bli benyttet ved salg. Regler om bud frister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det benyttes kjøpetilbudskjemaer. Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon.

#### KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

#### LOVVERK/AVTALEBETINGELSER

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

#### FINANSIERINGBEVIS/HVITVASKINGASLOVEN

Selger eller bank forbeholder seg retten til å be om finansieringsbevis av kjøper. Eiendomsmeglere ble fra

06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### REGULERINGSPLANER/REGULERINGSBESTEMMELSER

Eiendommen ligger i ett uregulert område, godkjent som boligformål og er en del av kommuneplanen som i kommuneplanens arealdel/byplan. Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen som megler ikke har mottatt opplysninger om. Kartutsnitt for planen kan fås ved henvendelse til megler.

#### KONSESJON/ODEL

Kjøpet krever ikke konsesjon eller odel.

#### VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei, vann og kloakk.

#### HEFTELSE OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4001/61/24:

20.12.1916 - Dokumentnr: 900287 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2022 - Dokumentnr: 743776 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:544

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:545

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

06.07.2022 - Dokumentnr: 743776 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:544

22.11.1916 - Dokumentnr: 900253 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:61 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1558897 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:61 Bnr:24

06.07.2022 - Dokumentnr: 743754 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4001 Gnr:61 Bnr:545

06.07.2022 - Dokumentnr: 743763 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4001 Gnr:61 Bnr:544

01.01.2024 - Dokumentnr: 422258 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:61 Bnr:24

20.12.1916 - Dokumentnr: 900543 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr

Bestemmelse om 4m.strandtomt

24.01.1917 - Dokumentnr: 910065 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:3



Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:26 Snr:10  
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

## **PARKERING OG GARASJE**

Integrert dobbeltgarasje i 1. etasje. Parkeringsmuligheter i egen innkjørsel.

## **ØKONOMI**

### **Omkostninger**

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

I tillegg til kjøpesum vil det påløpe følgende kostnader ved kjøp:

Dokumentavgift: 2,5 % av andel tomteverdi

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr 500,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Info kommunale avgifter**

Avgifter for vann, renovasjon og kloakk er p.t ikke fastsatt. Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt. Dette gjøres av kommunen etter innflytting.

### **Informasjon formuesverdi**

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/ bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 70 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

## **FINANSIERING**

### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **SELGER**

### **Utbygger**

Telemark Boligpartner AS

## **MEGLER**

### **Kontaktperson**

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)

Tlf: 988 32 782  
Tina Vinje  
Eiendomsmegler  
tina.vinje@sormegleren.no  
Tlf: 954 91 158

#### **Avdeling**

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C  
3902 Porsgrunn  
Tlf: 355 20 100

Org.nr.: 910 968 955

#### **EIENDOMMEN**

##### **Eierform**

Eiet

#### **ØVRIG INFO**

##### **Oppdragsnummer**

Oppdragsnummer 81240137

##### **Salgsoppgavedato**

Sist oppdatert: 03.06.2024

##### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 60.000,- inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.000,- og markedspakke kr 16.000,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 95.000,- inkl. mva.

---

**LEVERANSEBESKRIVELSE**  
Hvalenvegen 42C, Porsgrunn

Datert 28. April 2024

Bygg leveres i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK17).

**Med mindre annet er avtalt i kontrakt, omfatter leveransen følgende:**

Ferdig oppførte enheter i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter, samt denne leveransebeskrivelse.

Vår standardbeskrivelse gjelder alltid fremfor tegning.

## **1. GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER**

### **Underetasje:**

- Gulv leveres med betongplate i 1. etasje
- Gulv i oppholdsrom leveres 1-stav prosjekt eikeparkett. Begrenset opptil 500kr
- Det leveres med 60x60cm prosjekt gulvflis i entre, bad, vask og tekn, fire valgfrie farger fra FagFlis e.l
- Vannbåren varme i entre, gang og stue 1. etg, vask/teknisk og bad 1. etg.

### **2.etg**

- I-bjelkelag med sponplate i 2. etasje med 200mm isolasjon.
- Gulv i oppholdsrom leveres 1-stav prosjekt eikeparkett begrenset opptil 500kr
- Det leveres med 60x60cm prosjekt gulvflis i bad, fire valgfrie farger fra FagFlis e.l

## **2. YTTERVEGGER**

### **Standard vegg**

Bergene Holm stående dobbeltfals tett kledning i fargen Jotun Brunsvart og dobbeltfals med spor på inntrukken kledning liggende som vist på fasade tegning i fargen Jotun Heigul. Kledning blir grunnet 1 strøk + 1 mellomstrøk.

- Sløyfer for lufting og spikerslag bak kledning.
- Musebånd
- 9mm gips vindtett.
- 148 + 48mm bindingsverk.
- 150 + 50mm mineralull.
- Plastfolie som innvendig diffusjonssperre.
- 13mm Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk silkematt maling (3 valgfrie NCS-farger) K2 Standard

## **3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER**

### **Vinduer**

Topphengslede (toppsving) vinduer leveres i trevirke, utvendig beslått med aluminium i farge sort ute og sort innvendig, ferdig overflatebehandlet med 3-lags energiglass som tilfredsstillende TEK17. Vinduer leveres i henhold til fasadetegning.

### **Ytterdør**

Sort Ytterdør med vrider leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Ytterdør leveres utadslående og med forsikringsgodkjent (FG)

låskasse med sylinder. Ytterdør leveres med utførelse som vist på fasadetegning i fargen sort.

### **Terrassedør**

Terrassedør leveres i trevirke, beslått med aluminium i farge sort inne og ute, ferdig overflatebehandlet med 3-lags energispareglass. Slagretning iht. tegning

## **4. YTTERTAK**

### **Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig**

Det leveres:

- Takstein Benders Carisma Ganitt
- Majcoat SOB250 diffusjonsåpen duk og lekter og sløyfer
- Takstoler.
- Mineralull 350mm.
- Diffusjonssperre.
- Nedforingslekter.

### **Takrenner og nedløpsrør**

- Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål. Farge sort

## **5. INNERTAK (HIMLING)**

### **Himlinger i boligrom**

Himlinger leveres med 13mm falset gipsplater på nedforede lekter, c/c 400mm som standard. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk takmatt maling. K2 Standard

### **Innkassing**

Det vil kunne forekomme synlige innkassinger for fremføringer av ventilasjon og VVS.

## **6. INNVENDIGE VEGGER OG DØRER**

### **Innervegg mellom boligrom**

- Standard bindingsverk i varierende dimensjoner tilpasset bærekonstruksjoner og rørføringer.
- Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk silkematt maling (valgfri NCS-farge). K2 Standard

- **Dører**
- Innvendige dører og karmen er ferdig overflatebehandlet og leveres med flat terskel. Dørene er med låskasser og vridere.

#### **OVERFLATE BAD**

- Utenpå bindingsverk monteres 1 lag 18mm rupanel, våtromsplater deretter flis
- Det leveres med 60x60cm prosjekt gulv og vegg flis i fire valgfrie farger fra FagFlis

#### **OVERFLATE VASKEROM/TEKNISK**

- Det leveres med 60x60cm prosjekt gulv og vegg flis i fire valgfrie farger fra FagFlis

#### **7. LISTVERK OG FORINGER**

Foringer og listverk til vinduer og dører, samt listverk til gulv og tak leveres overflate-behandlet fra fabrikk. Listverk sparkles og overmales ett strøk.

- **Tak:** Listefritt
- **Vindu:** Listefritt
- **Dører:** dører, karmen og lister
- **Gulv:** Hvitpigmentert eik

#### **8. VENTILASJON**

##### **Generelt**

Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

#### **9. KJØKKEN**

##### **Kjøkken:**

- Kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken, med integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjølfrysenskap fra Elektrolux el. lign. Benkeplate hvitlaminat. Underlimt kjøkkenvask. Kjøkkeleveransen er begrenset oppad 120.000kr

#### **10. BADEROMSLEVERANSE**

- Det leveres 90 cm baderoms-innredning m/servant og 90cm speil med hvite fronter
- Klosetter på vegg med skjult susterne.
- 90x90 glassdusjvegger

- Dusjbatteri m/regndusjgarnityr.
- Servantbatteri
- 2 stk Tece vegggramme m/std skål og sete
- Utslagsvask med blandebatteri til vaskerom

#### **11. VVS LEVERANSE**

- Komplette skjult sanitæranlegg i rør-i-rør system med bunnledninger, lufting og luftehatt.
- 200 liter varmtvannsbereder.
- Kran og opplegg for vaskemaskin.
- Blandebatteri til bad og kjøkken.
- Vannstopper m/føler for oppvaskmaskin.
- Vannbårenvarme i 1.etg i entre, bad, vask og tekn, samt gang og stue
- 1.stk utekran frostfri.

#### **12. ELEKTRISKE INSTALLASJONER**

##### **Det leveres følgende elektrisk anlegg:**

- Antall punkter i henhold til NEK 400.
- Downlights på begge bad og entre.
- Det leveres utelampe ved ytterdør og terrassedør. Dobbelt utestikk ved terrassedør.
- Røykvarslere
- Alle stikk og brytere leveres i Elko plus (Valgfritt hvit eller sort)
- Klar gjort trekkerør til el-bil lading.
- Varmekabler bad 2.etg

#### **13. GRUNN OG FUNDAMENT**

- Det leveres ferdig støpt fundament/plate for boligen og garasje
- Støpt, armert og isolert, "disset" betongplate. 300mm isolasjon til boligen.
- Radonduk og radonbrønn
- Det leveres grovstøpt isolert betongplate i garasje

#### **14. TERRASSER**

- Terrasse i trykkimpregnerte materialer.
- Terrassebord 28x120mm.
- Terrasse rekkverk i sorte spiler ihht fasadetegning.



### **15. Trapp**

- Trapp i sort utførelse, eiketrinn, runde spiler og sort håndløper. Returgelender i 2.etg i sort med spiler i bolig C og B.

### **16. Garasje**

- Leveres i iht tegning. Uisolert
- Elektrisk dobbel garasjeport uten vinduer
- Isolert og støpt betongplate
- Lys m/bryter samt en dobbel stikkontakt
- Klargjort trekkerør for el-bil lading

### **17. Utenomhus**

- Gruset gårdsplass og grovplanert ferdig sådd plen i hage. Ihht utenomhusplan

### **18. Annet**

- Det leveres 1.stk slukkeapparat til hver bolig

### **19. ANDRE TILVALG**

Det vil bli gitt mulighet for individuelle tilvalg til standardleveransen mot pristillegg.

Dette gjelder følgende deler av leveransen:

- Kjøkkeninnredning.
- Baderoms innredning.
- EL-leveranse, inkludert belysning.
- Garderober.
- Utførelse av innvendige overflater.
- Solskjerming
- Vedovn/peisovn

Tilvalg avtales og bestilles av utbygger. Dette blir gjennomgått i et tilvalgs møte.

Det tas forbehold om feil i leveransebeskrivelsen

















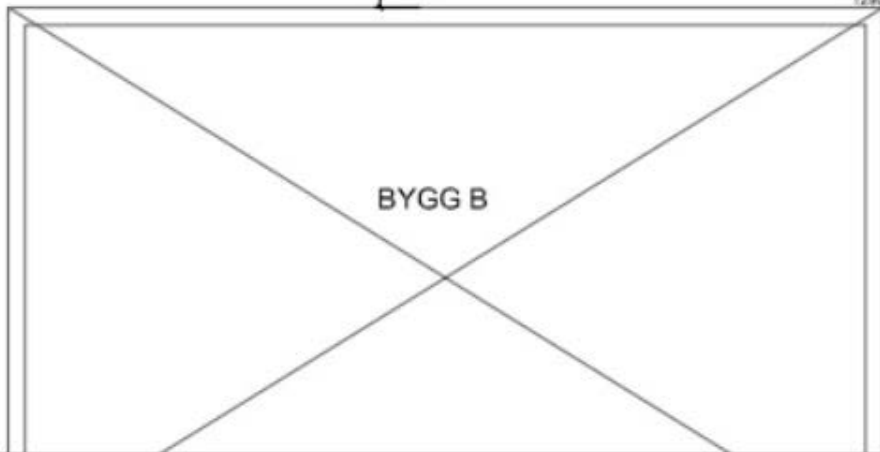
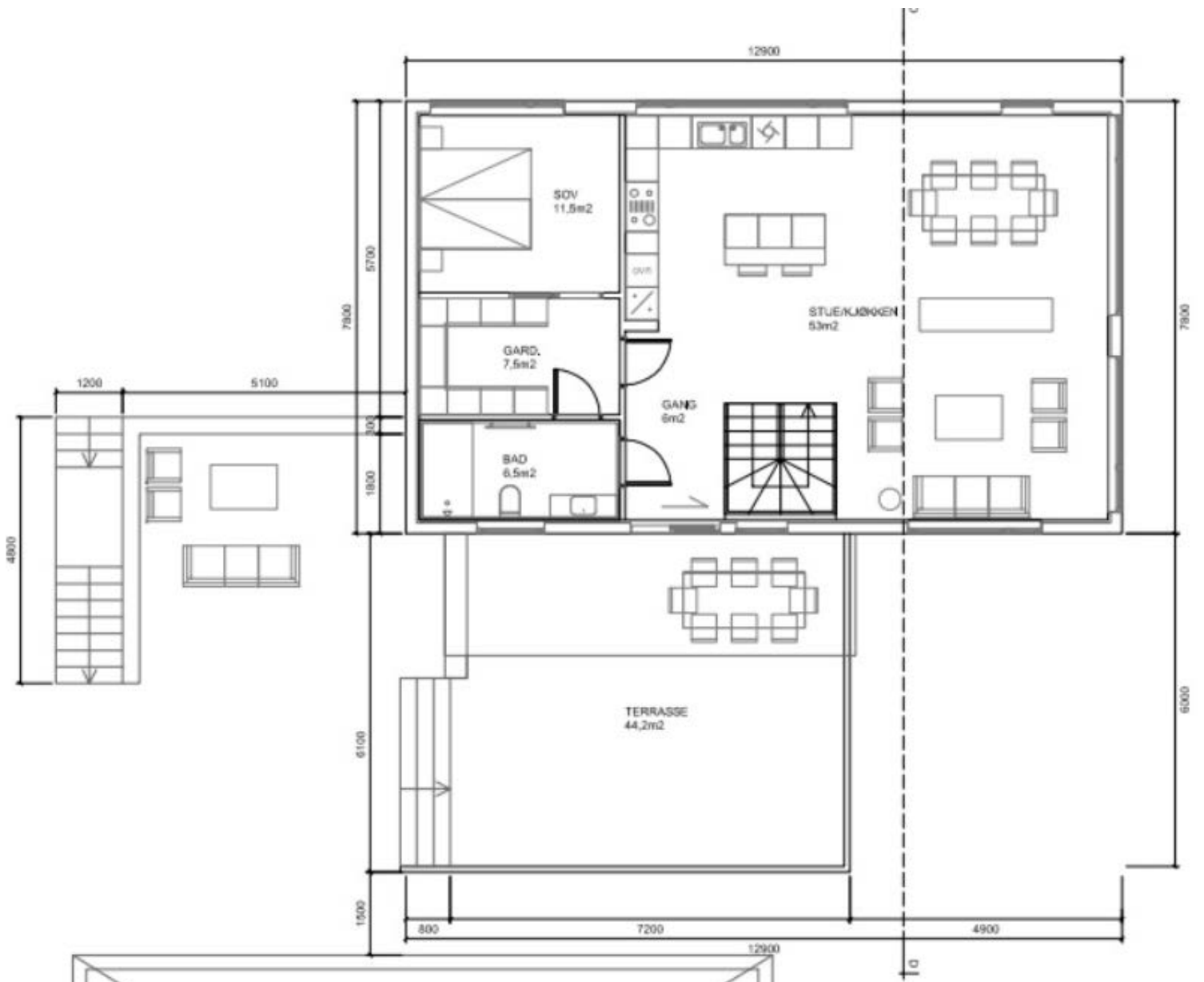






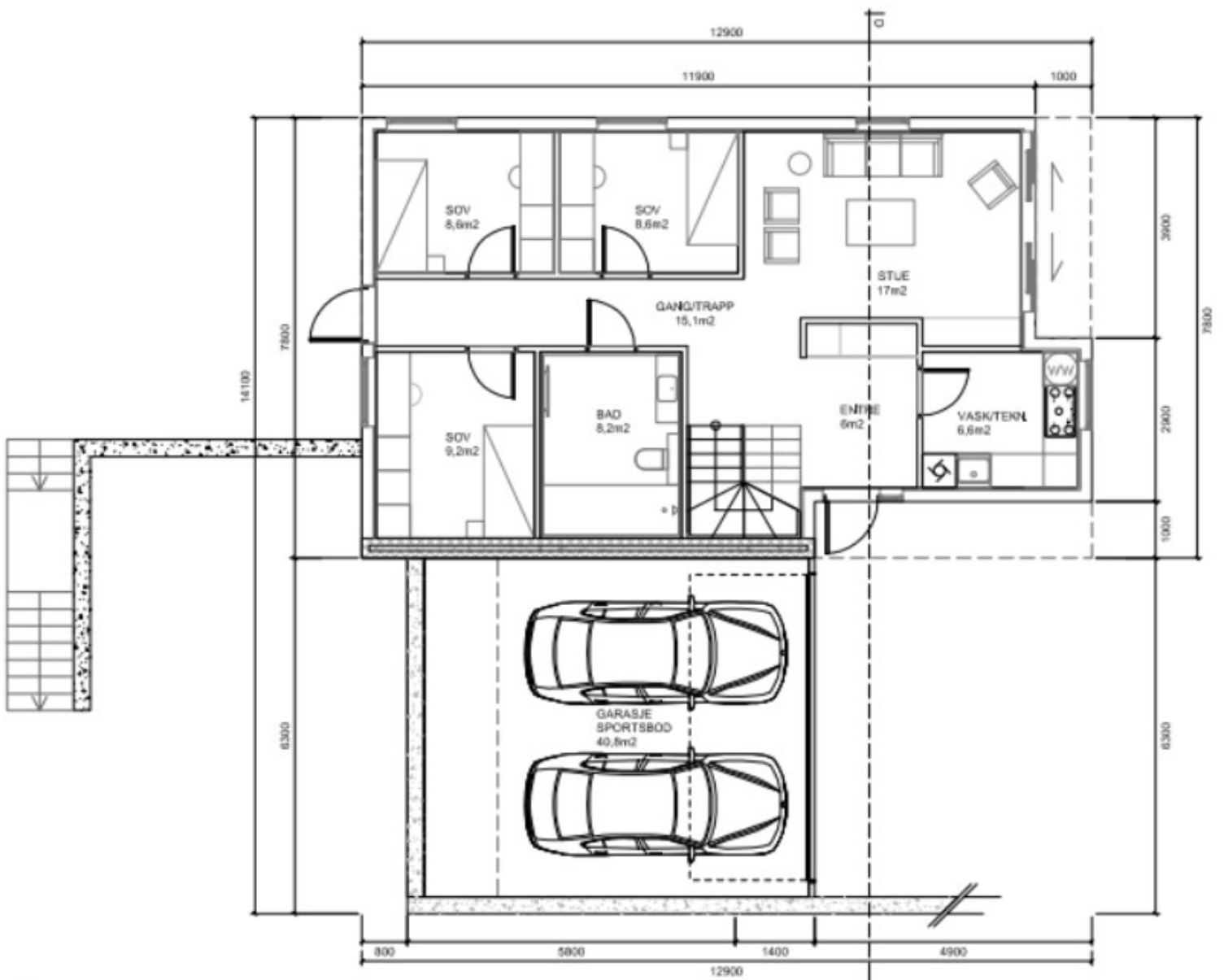






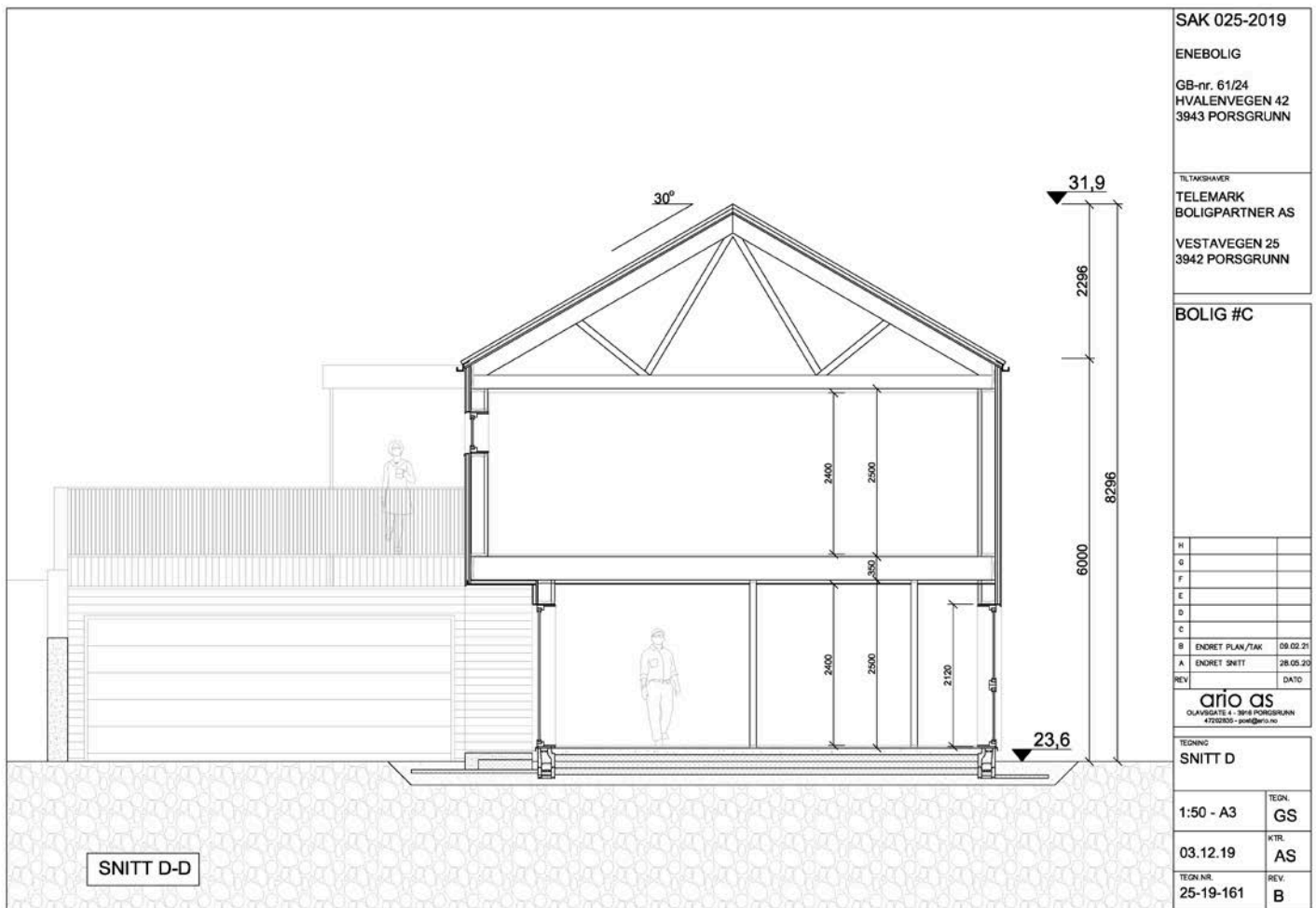
BYA:  
 146m<sup>2</sup>  
 BRA:  
 171,5m<sup>2</sup>  
 GARASJ:  
 40,8m<sup>2</sup>





BYA:  
 146m<sup>2</sup>  
 BRA:  
 171,5m<sup>2</sup> (81+90,5)  
 GARASJE:  
 40,8m<sup>2</sup>





SAK 025-2019	
ENEBOLIG	
GB-nr. 61/24 HVALENVEGEN 42 3943 PORSGRUNN	
TILTAKSHAVER TELEMARK BOLIGPARTNER AS VESTAVEGEN 25 3942 PORSGRUNN	
BOLIG #C	
H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	ENDRET PLAN/TAK 09.02.21
A	ENDRET SNITT 28.05.20
REV	DATO
<b>arvo AS</b> OLAVSGATE 4 - 3918 PORSGRUNN #7232825 - post@arvo.no	
TEGNING SNITT D	
1:50 - A3	TEGN. GS
03.12.19	KTRL. AS
TEGN NR. 25-19-161	REV. B

SAK025 -2019

ENEBOILIG

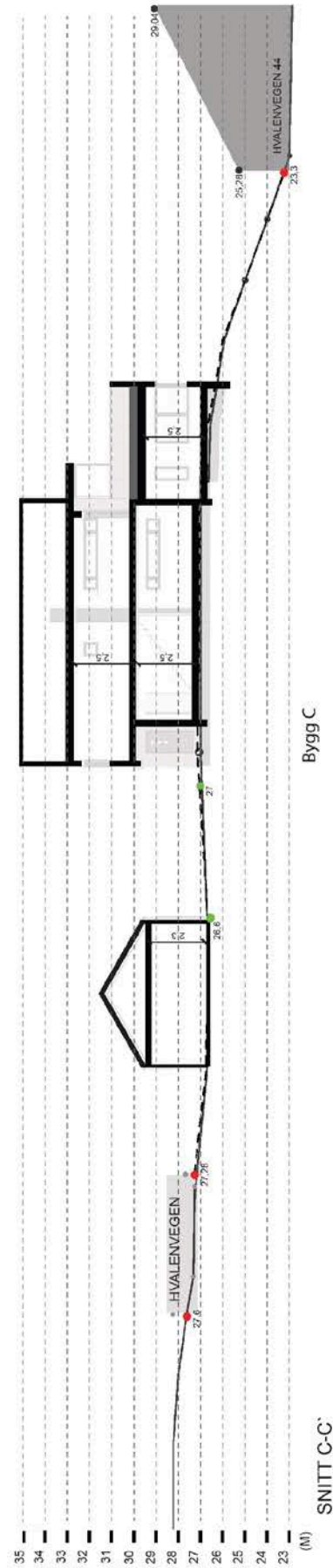
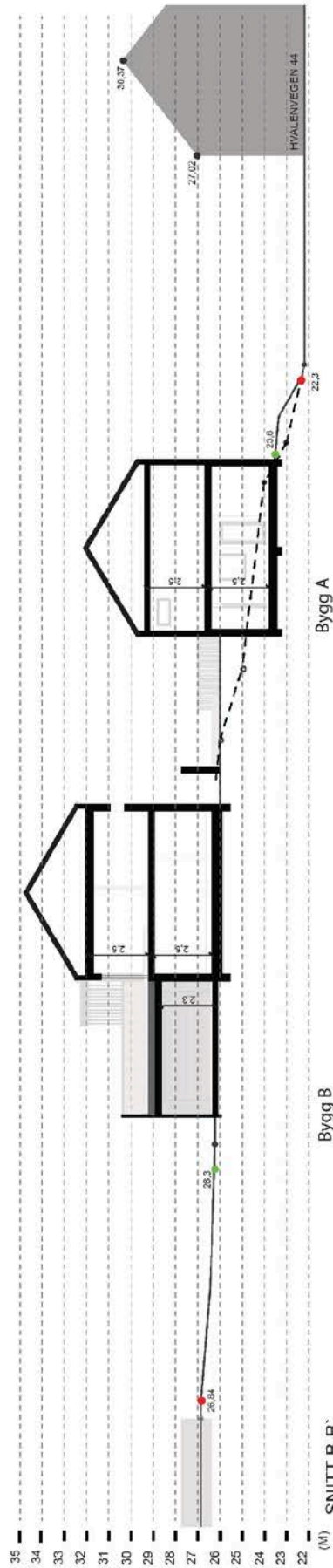
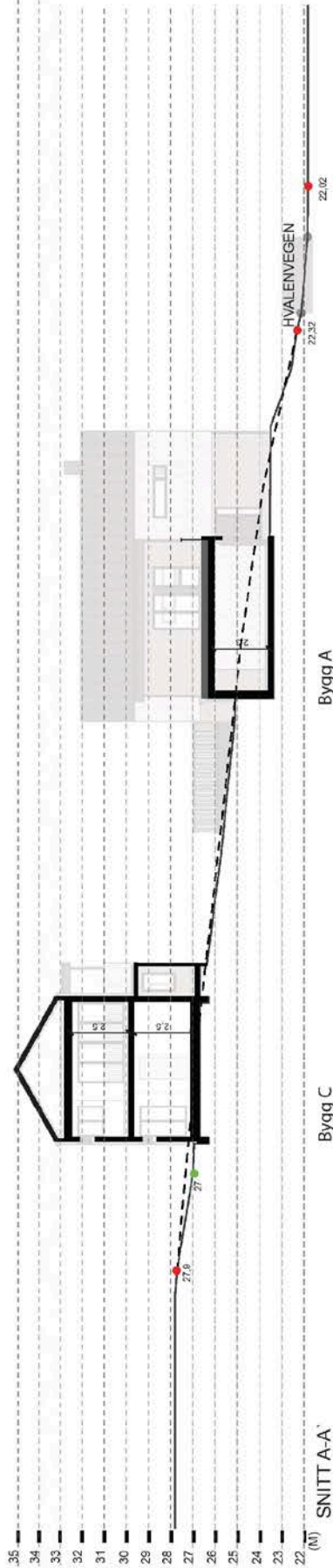
GB-nr. 61/24  
HVALENVEGEN 42  
3943 PORSGRUNN

TILTAKSHVER  
TELEMARK  
BOLIGPARTNER AS  
VESTAVEGEN 25  
3942 PORSGRUNN

H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	ENDRET PLAN/TAK 08.02.21
A	ENDRET PLAN 28.05.20
REV	DATE

**arifo as**  
OLAVSGATE 4 · 3916 PORSGRUNN  
47426000 · post@arifo.no

TEGNING	
<b>TERRENGSNITT</b>	
MÅL	TEGN.
1:200 - A3	GS
DATE	KTR.
03.12.19	AS
TEGN.NR.	
25-19-160	





SAK 025-2019

ENEBOLOG

GB-nr. 61/24  
HVALENVEGEN 42  
3943 PORSGRUNN

TILTAKSHVER  
TELEMARK  
BOLIGPARTNER AS

VESTAVEGEN 25  
3942 PORSGRUNN

BOLIG #B

H		
G		
F		
E		
D		
C		
B	ENDERT PLAN/TAK	09.02.21
A	ENDERT PLAN	28.05.20
REV		DATE

**CITIO AS**  
STORSGATA 136 - 3915 PORSGRUNN  
47028500 - post@citio.no

TEGNING  
ILLUSTRASJON

1:XX - A3	TEGN. GS
03.12.19	KTR. AS
TEGN.NR. 25-19-901	B

# Nabolagsprofil

Hvalenvegen 42B - Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skjelsvik knutepunkt Totalt 12 ulike linjer	6 min 0.5 km
Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	7 min 0.5 km
Brevik ferjekai Linje 281	10 min 6.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 8.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

## Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 183 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Heistadskolene (1-7 kl.) 327 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
International School Telemark (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	6 min 2.9 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	18 min 1.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 7.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	12 min 7.7 km

«Stille og rolig. Sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

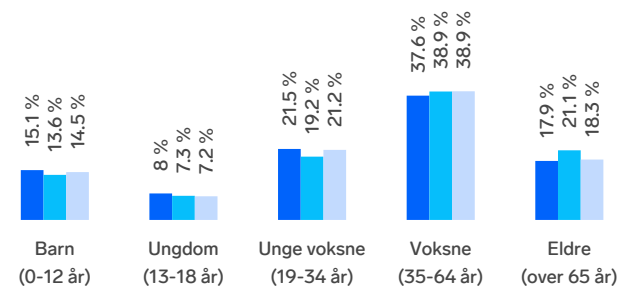
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvsjø/Brånan/Valen	935	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

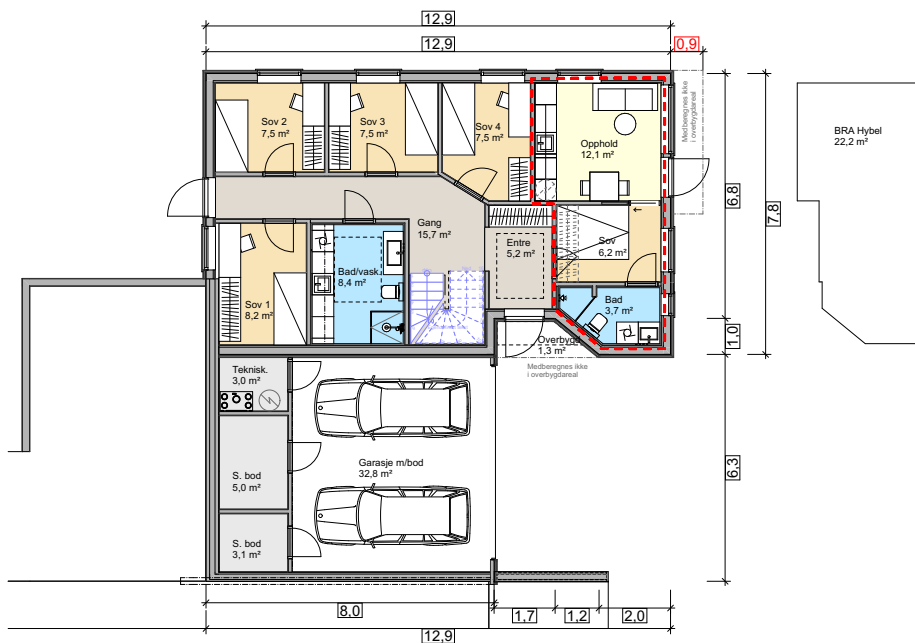
## Barnehager

Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...)	18 min 87 barn	1.4 km
Brattås barnehage (1-5 år)	21 min 42 barn	1.6 km
Lundelia barnehage (1-5 år)	26 min 57 barn	1.8 km

## Dagligvare

Spar Skjelsvik	9 min
Kiwi Heistad PostNord	5 min 2.7 km

PLAN 1. ETASJE



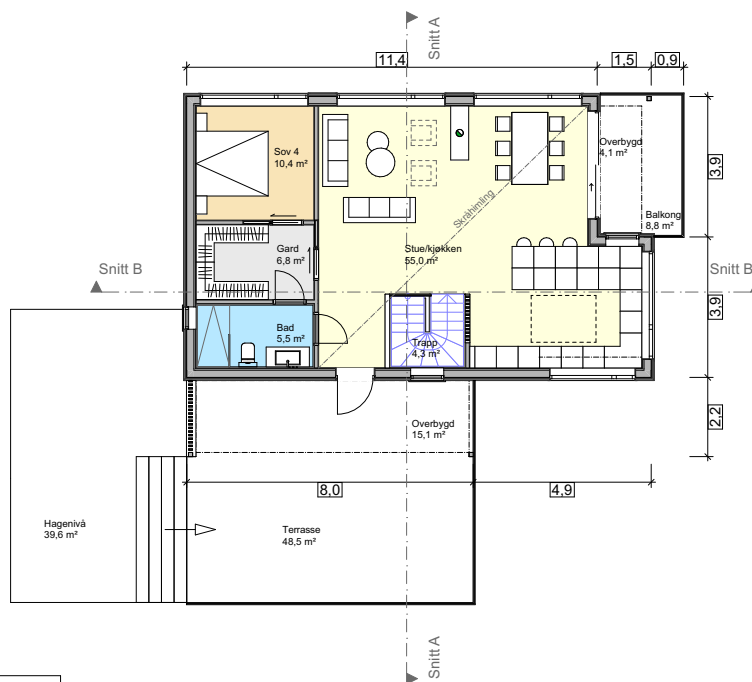
BYA	154.5 m <sup>2</sup>
BRA 1.etg. hoveddel	63.7 m <sup>2</sup>
BRA 1.etg. hybel	22.2 m <sup>2</sup>
BRA 2.etg.	84.2 m <sup>2</sup>
BRA totalt	170.1 m <sup>2</sup>
Åpent overbygd	19.1 m <sup>2</sup>
Garasje m/bod	44.9 m <sup>2</sup>
Terrasse/balkong	57.3 m <sup>2</sup> (inkl. overbygd)

TILTAKSH. Telemark Boligpartner AS		TILTAKE	
Gnr:61 Bnr: 24		Hvalenvegen 42C.	
3943 Porsgrunn			
Målestokk: 1:100	Husstype: Enebolig - Omslaget	Tegningnr.:	Blad
Utg.p. Ark: Erik Stansen	Dato: 28.05.2024	Revisjonsnr.:	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett		Prosjektfase.: Skissefase	
<small>Tegningen kan avvike fra byggeskisse</small>			

**BLINK**  
- enklere å bygge

**Telemarkhus AS**  
Postboks 2713, 3702 Skien  
Telefon 35 58 39 00 • Telefaks 35 58 39 01  
blink@telemarkhus.no

**PLAN 2. ETASJE**



BYA	154,5 m <sup>2</sup>
BRA 1.etg. hoveddel	63,7 m <sup>2</sup>
BRA 1.etg. hybel	22,2 m <sup>2</sup>
BRA 2.etg.	84,2 m <sup>2</sup>
BRA totalt	170,1 m <sup>2</sup>
Åpent overbygd	19,1 m <sup>2</sup>
Garasje m/bod	44,9 m <sup>2</sup>
Terrasse/balkong	57,3 m <sup>2</sup> (inkl. overbygd)

TILTAKSH. Telemark Boligpartner AS		Blad	
TILTAK Gnr:61 Bnr: 24			
Hvalenvegen 42C.			
3943 Porsgrunn			
Målestokk: 1:100	Husstype: Enebolig - Omslaget	Tegningnr.:	
Utg.p.	Ark: Eirik Stiansen	Revisjonsnr.:	
	Dato: 28.05.2024	Prosjektfase: Skissefase	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett			
<small>Tegningen kan avvike fra byggeskisse</small>			

**BLINK**  
- enklere å bygge

**Telemarkhus AS**  
Postboks 2713, 3702 Skien  
Telefon 35 58 39 00 • Telefaks 35 58 39 01  
blink@telemarkhus.no





Porsgrunn  
kommune

## Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvalenvegen 42B 3943 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

 Offogprivbygg


 Innmålt grensepunkt

 Usikker grenselinje

 Midlinje bane

Privatveg gatenavn.

 Andre bygg grå

 Usikkert grensepunkt

 Elv/bekk enstreks grå


Eiendomsteig


 Takoverbygg grå


 Målt grenselinje


 Veg


Kommunalveg gatenavn.


 Vann drift/nedlagt


 Vann pumpeledning drift/nedlagt


 Vann tunnel drift/nedlagt


 Spillvannsledning drift/nedlagt


 Spillvann overløpsledning drift/nedlagt

 Spillvann pumpeledning drift/nedlagt

 Spillvann tunnel drift/nedlagt


 Avløp Felles drift/nedlagt


 Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt


 Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt


 Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt

 Overvann drift/nedlagt


 Overvann overløpsledning drift/nedlagt

 Overvann Pumpeledning drift/nedlagt


 Overvann Tunnel drift/nedlagt


 Drens drift/nedlagt


 Tunneller


 Pumperetning


Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5

 Risikoklasse 4

 Risikoklasse 3

 Risikoklasse 2

 Risikoklasse 1

Kort beskrevet:

Hente vann og avløp ved veien Damfaret.  
Legge 160 mm pvc opp grusveien. 110 mm pvc til hver bolig.  
Stake spylekummer blir montert.  
Vannledning også fra Damfaret. Anboring på 600mm vann.  
Legge 40mm Pe opp grusveien. 32mm til boligene. Utvendige stoppekraner.  
Alternativ er å anbore på 150mm vannledning fra Hvalenvegen hvis det er nok kapasitet der.



- Avløp felles ledning
- · - Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning

**ario AS**  
storgata 136 - 3915 porsgrunn  
47202835 - arila@ario.no



**PORSGRUNN KOMMUNE**  
Kommunaltteknikk

Beliggenhet og høyder på ledninger/  
kummer må oppplattes som orienterende.  
Bygging vil ikke bli tillatt nærmere enn 4m fra ledningen.  
iht. bestemmelser i Standard abonnentsvilkår for  
vann og avløp.

Dato: 2015.11.27  
Side: EBF

Figurnr: 25-19-002  
Dato: 03.12.19



Målestokk  
1:500  
AM



Porsgrunn kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3806 - Porsgrunn kommune	61	24	0	0	Grunneiendom	KVELDSRO	Ja	536,1	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
22.11.1916	Nei	Nei	Nei			Nord: 6550484,95 Øst: 539685,52 System: EPSG:25832				

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	05.05.2022	05.05.2022	21/19349		61/28	0
				Avgiver	61/24	-596,1
					406/1	0
				Mottaker	61/545	596
Oppmålingsforretning	05.05.2022	05.05.2022	21/19349		61/544	0
					406/1	0
					61/28	0
					61/496	0
				Mottaker	61/544	679,3
Oppmålingsforretning	05.05.2022	05.05.2022	21/19349	Avgiver	61/24	-679,2
					406/1	0
					61/24	0
					61/496	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			61/28	0
					61/24	0
Skylddeling	22.11.1916				61/24	0
					61/2	0

### BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300897078	Enebolig	Bolig	Igangsettingstillatelse	213	0	213

#### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hvalenvegen	42	B		Nord: 6550489,96 Øst: 539681,24 System: EPSG:25832		Stemmekrets 8-HEISTAD Postnummerområde 3943-PORSGRUNN Kirkesokn 3-Eidanger SKOLEKRETS 18-Brattås Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Grunnkrets 311- VALEN

#### KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

#### TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
536,1	Nord: 6550484,95007137 Øst: 539685,51999819 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

#### ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

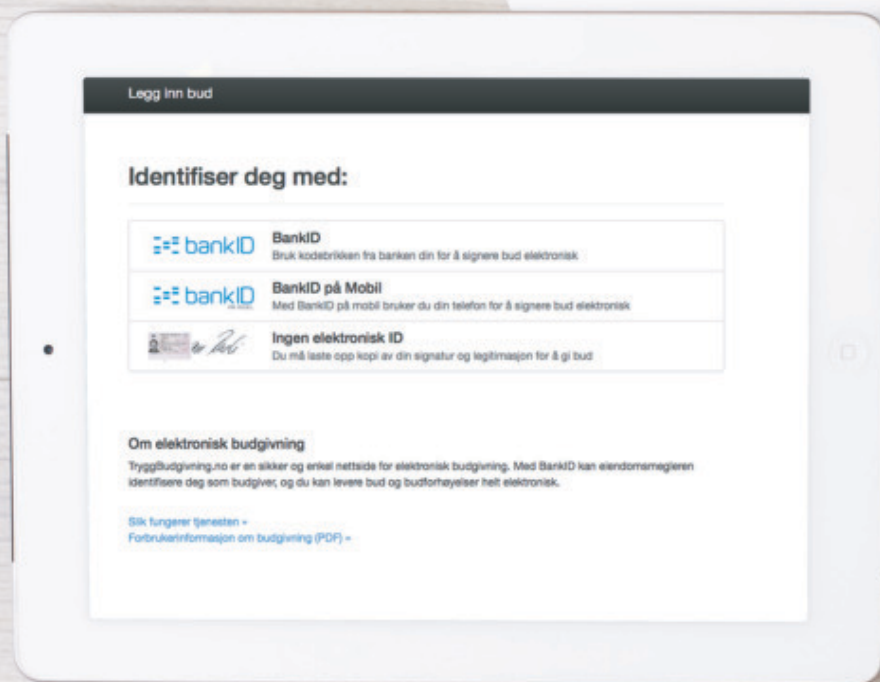
**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

#### KOMMENTARFELT:

tryggbudgivning.no

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ROSE MARI RØSTBERG** | Eiendomsmegler | **988 32 782**

**rose.rostberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00