

Hvalenvegen 42A

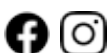
Porsgrunn – Hvalen/Skjelsvik



Prisantydning: **kr 7 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Velkommen til Hvalenvegen 42A

Området
Porsgrunn

Adresse
Hvalenvegen 42A

Prisantydning
kr 7 590 000,-

Omkostninger: **kr 49 795,-**
Totalpris: **kr 7 639 795,-**



Primærrom: 171,5 m²
Bruksareal: 171,5 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2023
Soverom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 679 m²

Rose Røstberg
Eiendomsmegler

98 83 27 82
Rose.Rostberg@SorMegleren.no

Sørmegleren Telemark AS avd. Porsgrunn
Storgata 126C
35 52 01 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

STANDARD

La deg begeistre av denne nyoppførte, moderne eneboligen med høy standard og kvalitetsmessig materialvalg både utvendig og innvendig. Denne boligen er perfekt tilpasset for barnefamilier eller godt etablerte familier. Entreprenør for boligen er Telemarkhus AS og arkitekt er Ario AS. Her har man ønsket å skille boligen spesielt ut med en lun brunsvart farge kombinert med helgul for å gi et ekstra moderne inntrykk. Det samme gjelder for eiendommens dobbeltgarasje med Doormax garasjeport og Zaptec el-billader.

Ved inngangsparti er det lagt belegningsstein som strekker seg rundt på sørlig og vestlig side av boligen. Dette kan enkelt brukes til uteområde og dekores med sittegrupper. Forøvrig er det lagt ferdigsådd plen rundt boligen. En stilig sort utgangsdør fører deg inn til en romslig entré med flisbelagt gulv. I 1. etasje er det vannbåren varme i gulv foruten 4 soverom med installasjon på vaskerom. I alle oppholdsrom er det valgt 1-stavs herdet tregulv som er svært slitesterkt og bærekraftig, samt slette listefrie vegger.

1. etasje har romslig stueparti hvor barna enkelt kan stasjonere seg. Stuen har verandadør ut til uteområder på østlig side av boligen med deilig morgensol. Fra stuen går man inn til hovedsoverom med opplegg og plass til walk-in garderobe. Soverom har eget bad med tilkomst fra garderoben. Badet fremstår svært delikat og med flisbelagte vegger og gulv i 60x60. Stor dusjnische er installert i hjørne med rainshower i sort matt, og forøvrig har rommet vask med innredning, vegghengt toalett og speil.

Videre har etasjen 3 soverom til med delikate og klassiske jordfarger. Noe ulike størrelser på soverommene men med plass til seng og soveromsmøbler.

Boligens andre bad i 1. etasje har tilkomst fra gang og oppleves svært delikat og med flisbelagte gulv og vegger i 60x60. Rommet har dusjhjørne med vegghengte dører, innredning fra Linnbad og vegghengt toalett.

Pent vaskerom med flisbelagt gulv og slette vegger har installert innredning med plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. I innredningen er det

utslagsvask og godt med benkeplass. Rommet har egen praktisk inngangsdør fra uteområder. Fra entré er det trappeoppgang til 2. etasje. Trappen er av sort utførelse med eiketrinn og sort håndløper. På venstre side av trappeløp er det åpen spilevegg som føres hele veien opp til 2. etasje.

Opp trappen kommer man til hovedetasjens nydelige åpne stue og kjøkkenløsning. Rommet føles stort og romslig med store vinduer som slipper inn masse deilig lys. Det er benyttet 1-stavs herdet tregulv og slette delikate vegger som strekker seg utover stue/kjøkken. Det er valgt lyse moderne fargevalg på alle vegger i hele etasjen. Den åpne rominndelingen skaper et flott oppholdssted med kjøkken og stue, og har god plass til både spisebord og sofakrok. Fra stue er det utgang til en stor terrasse som gir en spektakulær utsikt over Eidangerfjorden og Kotøya. Dette blir et smykke i etasjen som ellers er svært nøytral i fargekombinasjonene.

Delikat kjøkkeninnredning er levert av Sigdal type Horisont med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjølfrysenskap fra Elektrolux. I tillegg er det satt inn venskap i kjøkkenøy fra Temptech. Kjøkkenet har en hvitlaminert benkeplate som står seg godt i stil med den sorte innredningen, og gir rom for mye arbeidsplass og skuffeplass. Fra kjøkken er det tilkomst til en liten bod/matbod med muligheter for god lagringsplass.

Det er lagt inn et lite praktisk toalettrom fra stuehjørne med enkel servant med vask og vegghengt toalett.

Tak: Listefritt.

Vindu: Listefritt.

Dører: Slette sorte dører, karmen og lister.

Gulv: Ona Natur matt lakk tregulv.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 171,5 kvm. Bruksareal: 171,5 kvm.

Boligen går over to plan og inneholder;

1. etasje: Entré, gang, stue, 2 bad, 4 soverom og teknisk rom/vaskerom.

2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom og bod/matbod.

Frittstående garasje på 44,5 kvm.

Boligenes areal oppgis i prospekt med bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige

boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg oppgis areal med primærrom (P-rom) som tilsvarer BRA - arealet med fradrag av boder og andre sekundærrom. På tegninger oppgis enkeltromsareal, som er rommets nettoareal innenfor omsluttete vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for oppgitte arealer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2023 i følge Porsgrunn kommune.

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

VANNBÅREN VARME:

Vannbåren varme er vann som varmes opp av en varmekilde hvor vannet sirkulerer i boligen, i dette tilfelle via rør i gulv. Når man velger vannbåren gulvvarme gir det boligen en lun, jevn og behagelig varme. Det blir mindre støv og du har mulighet til å redusere fyringsutgiftene betraktelig sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingsmetoder. I boligen er varmeanlegget med el-kjele installert på vaskerom.

OPPVARMING

Boligen har følgende oppvarming:

- * Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- * Vannbåren varme i 1. etasje: Entre, gang, kjellerstue, vask/teknisk rom og begge bad.
- * Varmefolie i gulv kjøkken og stue i 2. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Ved nyoppført bolig som er ferdigstilt for mindre enn 6 måneder siden skal det stilles Garanti etter buofl. §12, jf. Avhl § 2-11.

Diverse elektriske installasjoner:

- Vannbåren varme i 1. etasje (ikke soverom).
- Downlights i himling.
- Moderne utelamper ved yttervegg og terrassedør.
- Dobbelt utestikk ved terrassedør.
- Trådløs ringeklokke og ringeknapp.
- Alle brytere/dimmere leveres av Elko Plus.
- Zaptec elbillader.
- Varmefolie kjøkken og stue i 2. etasje.
- Ledstripe over garasjeport.

TILSTANDSRAPPORT

Det foreligger ikke tilstandsrapport da boligen selges som en nyoppført bolig og med garantistillelse.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema.

BELIGGENHET

ADKOMST

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Boligen ligger i et fint og godt etablert boområde på Heistad/Hvalen. 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 boligen er det kort vei til Skjelsvik bussterminal med gode kollektiv tilbud, og E-18 ligger bare noen minutter unna.

TOMT

Areal: 679 kvm, Eierform: Eiet tomt

Pen og opparbeidet tomt med lite vedlikehold. Det er ferdigsådd plen rundt boligen, samt en helt ny asfaltert innkjørsel. Generelt har tomten svært gode solforhold som kan nytes fra alle kanter, og spesielt på takterrassen.

Eiendommen er opprinnelig delt inn i 3 tomter fra gnr. 61 og bnr. 24. Fra eiendommens opprinnelse i 1916 har man en tinglyst stranlinje på 4 meter som følger alle 3 tomtene. Man følger stien ned mot vannet fra Damfareet og går langs strandkanten bort til en rød sjøbod som daværende selger opplyste som sin. Den har vært benyttet som redskapsbod/sjøbod i alle år. De 4 meterne går fra denne boden og sydover. I sjøen utenfor sjøbua ligger rester av brygge som tidligere eier opplyste at tidligere er benyttet som eiers båt plass. Område som strandlinjen ligger på er et friområde, men på privat grunn.

HVALENVEGEN 42A

PARKERING

Parkering skjer i dobbelt garasje eller i asfaltert innkjørsel. Det medfølger en Zaptec el-billader i garasje.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 15.08.2023. Ferdigattesten gjelder ny enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i ett uregulert område, godkjent som boligformål og er den del av 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.

Til informasjon er det gitt rammetillatelse og igangsettelse til å bygge to eneboliger på naboeiendommene bnr. 24 og bnr. 545 som idag står tomme. Man må derfor påregne bygging på naboeiendom på et tidspunkt.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1916/900287-2/101 Bestemmelse om gjerde 20.12.1916. Med flere bestemmelser.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. 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.

Rettigheter som følger eiendommen:

1916/900543-1/101 Bestemmelse om veg 20.12.1916, rettighetshaver:Knr:0805 Gnr:61 Bnr:24, Bestemmelse om 4m.strandtomt. 1917/910065-1/101 Bestemmelse om

veg 24.01.1917, rettighetshaver:Knr:0805 Gnr:61 Bnr:2, rettighetshaver:Knr:0805 Gnr:61 Bnr:23, rettighetshaver:Knr:0805 Gnr:61 Bnr:24, rettighetshaver:Knr:0805 Gnr:61 Bnr:25 Med flere bestemmelser, Gjelder denne registerenheten med flere.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

ODEL

Nei.

KONSESJON

Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

33.333,- (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi: 1.333 333,-))

49. 803,- (Omkostninger totalt)

8 039 803,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen

multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Hvalenvegen 42A, Gnr. 61 Bnr. 544 i Porsgrunn kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Telemark boligpartner as

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Alle hvitevarer medfølger i handelen.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 98 83 27 82.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

81-23-0079

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås

før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeidlerens hjemmeside

www.sormegleren.no/81-23-0079. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Rose Røstberg, tlf. 98 83 27 82

VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Sørmeidleren Telemark AS: Provisjon kr. 60.000,- samt markeds pakke kr 16.000,-

SØRMEGLEREN TELEMAR AS ORG. NR.

918 067 116

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 19.10.2023



Boligen er tegnet av Ario AS arkitekt og fremstår som en moderne funkisbolig med mange gode kvaliteter.





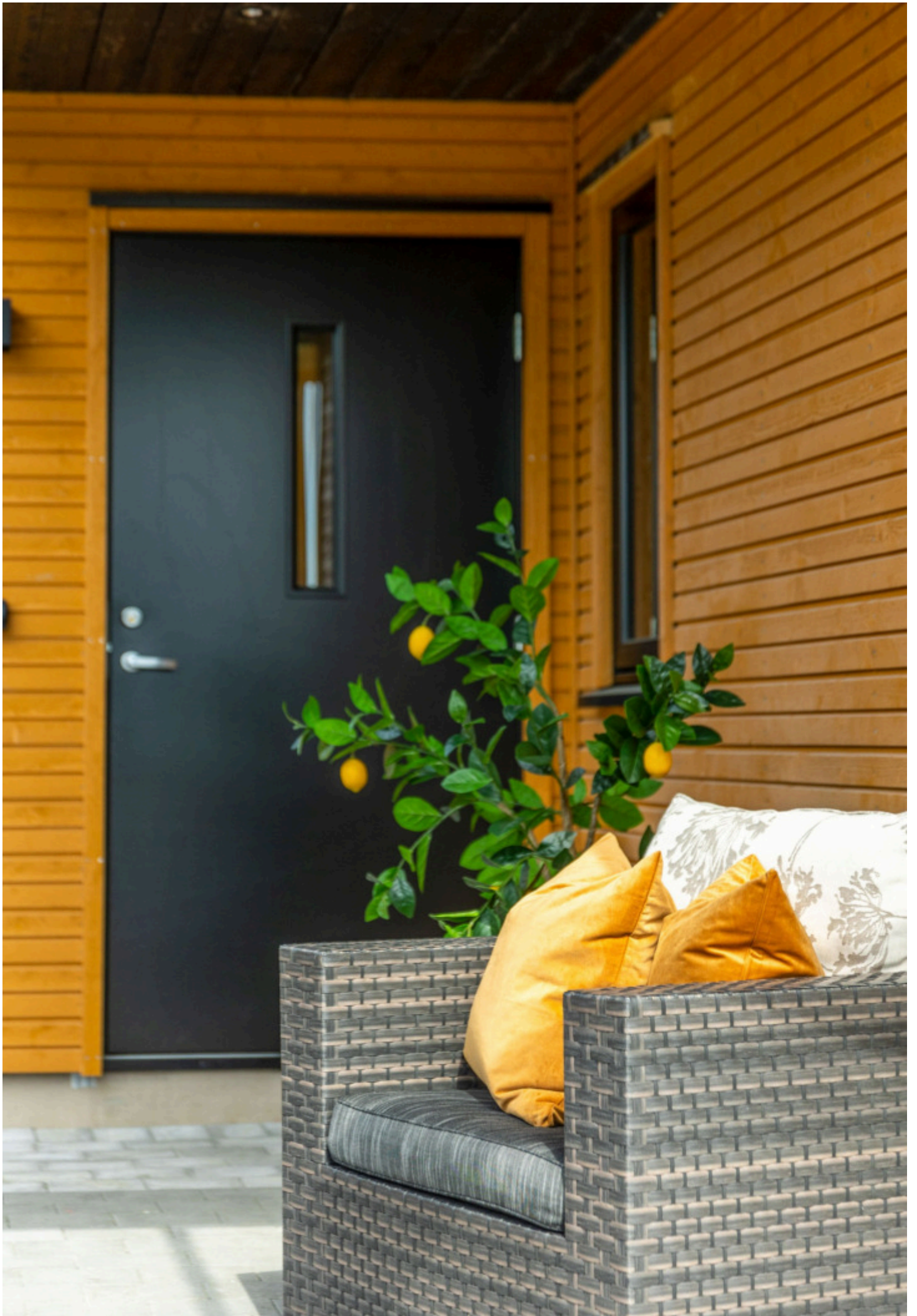
Idag er innkjørsel asfaltert helt inn til boligen. Tomten deler innkjørsel med tomt nr. 2.













I 1. etasje har boligen vannbåren varme i gulv som gir en lun og deilig varme.



I gangparti er det flis på gulv med varme. Gangen fører deg inn til stuerom.



Åpen rominndeling skaper et romslig oppholdssted for familien.



Hovedetasje har 1-stavs herdet tregulv og slette delikate vegger som strekker seg utover stue/kjøkken.





Boligen har en stor veranda i hovedetasje med god plass til både utemøbler, grill og diverse.









Til kotøya er det ca. 5 minutter å gå ned - Her er det badeplass, turområder og båt-og bryggeplass.



Her får du bolig med høy standard og kvalitetsmessig materialvalg.



I hovedetasjen er det åpen rominndeling som skaper et romslig oppholdssted for familien.



Innvendig er boligen godt gjennomført med delikate fargetoner i alle rom.



Hele etasjen har flere vindusoverflater som gir et fint gjennomtrekk med lysforhold.



Det er satt inn en romslig kjøkkeninnredning fra Sigdal (Horisont palett) med kjøkken øy.



Kjøkkenøya har platetopp med integrert ventilator fra Thermex og vinskap fra Temptex.



Utsikt fra spisetuesonen.



Generelt har kjøkkenet godt med skap- og benkplass og gir et romslig arbeidsrom.



Øya gir en sosial sone ved matlaging i tillegg til mer lagringsplass i skap og skuffer.



Kjøkkenet har tilkomst til en praktisk matbod hvor det enkelt kan settes opp hylleløsning.



Integrert ventilator i platetopp.





Praktisk er det med ekstra stue(ungdomsavdeling) som kan huse barna i familien?



Stuen har også egen utgang til utearealer på fremsiden av bolig.





Hovedsoverom m/walk-in garderobe plass.



Soverommet er meget romslig og luftig med 1- stavs eikeparkett og slette vegger.



Vinduer gir også ekstra luftighet og med utsikt til fjorden.







Bad tilknyttet hovedsoverom.



Bad nr 2.





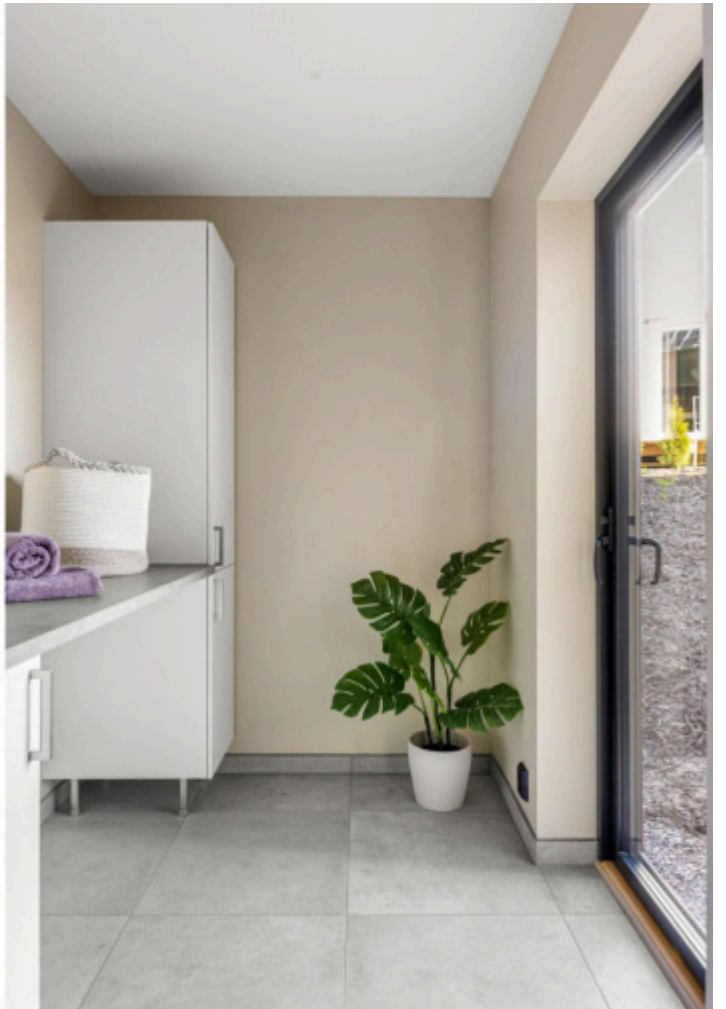
Soverom 2.



Soverom 3.



Soverom 4.







Eiendommen har tinglyst strandlinje på 4 meter som deles med gnr. 61 og bnr. 24/545.







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1. etasje



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3806 - Porsgrunn kommune	61	24	0	0	Hvalenvegen 42, 3943 PORSGRUNN Hvalenvegen 42A, 3943 PORSGRUNN Hvalenvegen 42B, 3943 PORSGRUNN Hvalenvegen 42C, 3943 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (13.6.2019)
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (13.6.2019)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Porsgrunn
kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvalenvegen 42 3943 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018-2030			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Høydekurve		PblTiltak
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Sti		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Midlinje bane		Vegdekkekan		Fortauskant
	Annet vegareal avgrensning		Veg		Arealbruksgrense
	SkogGrense		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - Nåværende
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Byggegrense		Forbudslinje sjø
	Strandlinje sjø		KpAngittHensynGrense		KpBåndleggingGrense
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpArealFormålOmråde_tooltip
	KpFareGrense		KpSikringGrense		KpStøyGrense
	Bevaring naturmiljø		Båndlegging etter andre lover - Nåværende		Flomfare
	Andre sikringssone		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Småbåthavn - Nåværende		Veg
	Elv og bekk		Eiendomsteig		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning 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



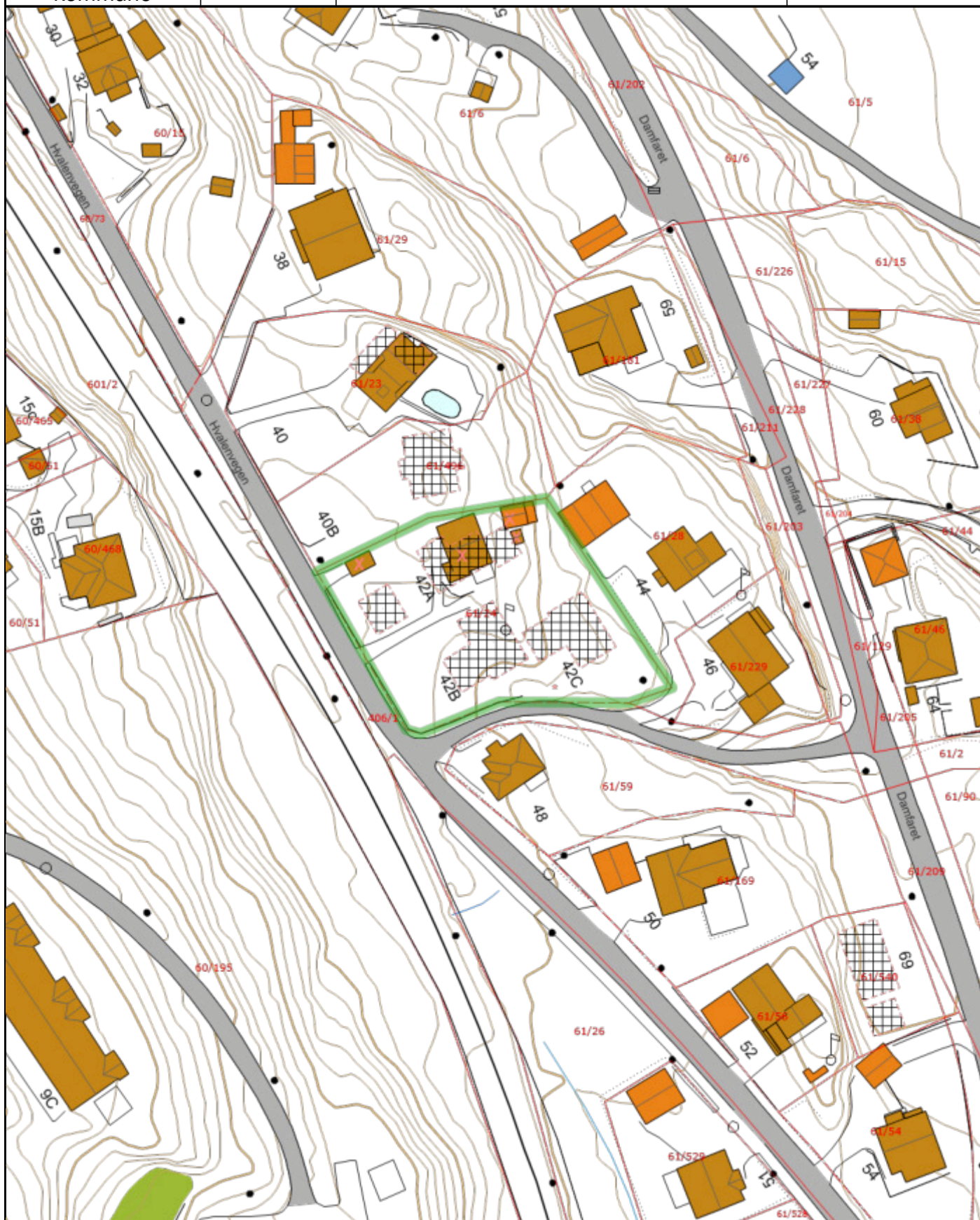
Porsgrunn
kommune

Situasjonskart

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



Målestokk
1:1000



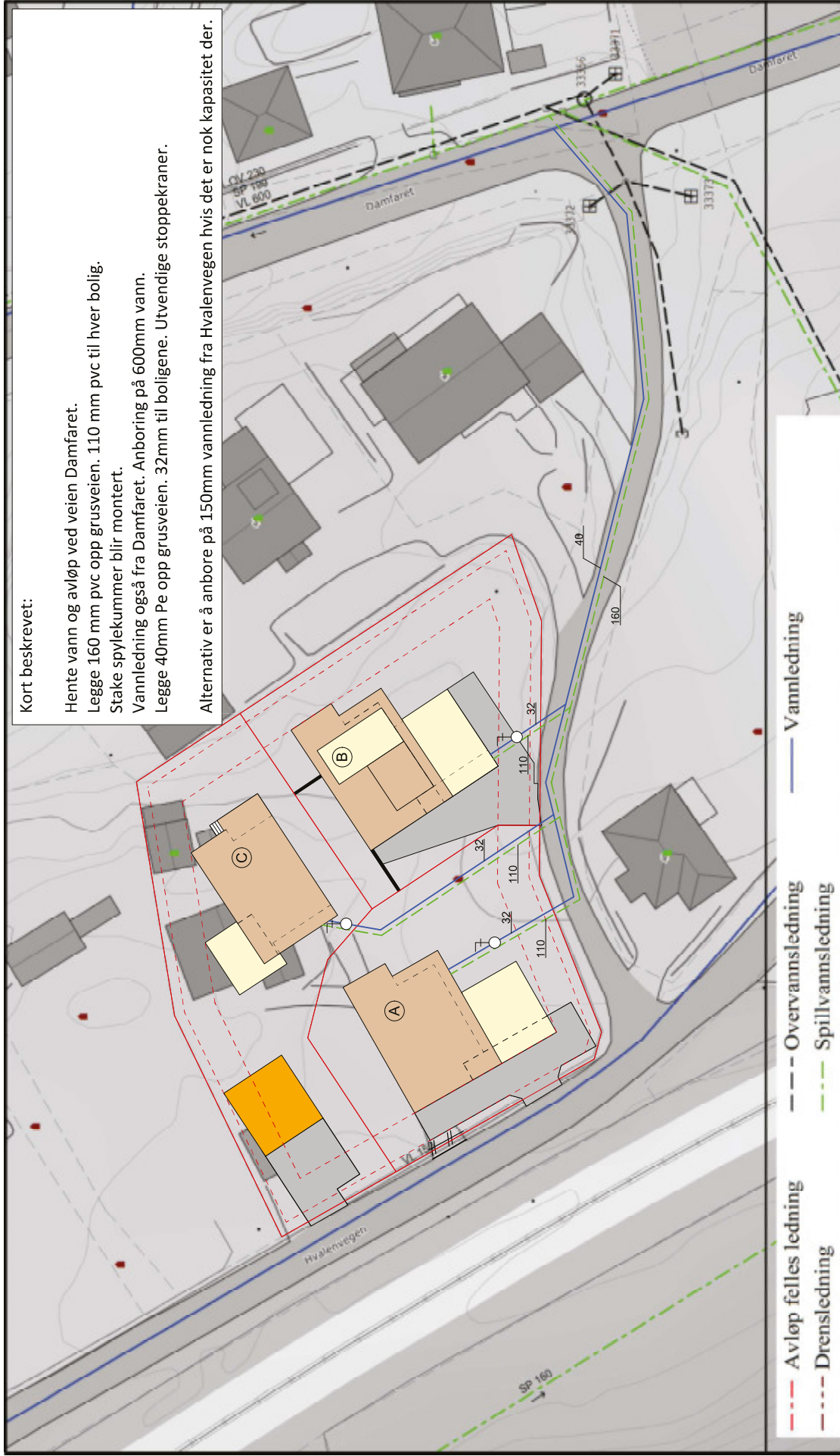
Tegnforklaring

	Kum		Sluk		Loddrett mur
	Annet gjerde		Flaggstang		Frittstående trappekant
	Svømmebassengkant		Målt grenselinje		Usikker grenselinje
	Elv/bekk ønstreks		Hekk		Mast
	Gatelys (belysningspunkt)		Annet gjerde		Loddrett mur
	Svømmebassengkant		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Sti		Frittstående trapp
	Svømmebasseng		Godkjent byggetiltak		Godkjent byggetiltak riving
	Godkjent byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Midlinje bane		Vegdekkekanal		Fortauskant
	Annet vegareal avgrensning		Veg		Høydekurve
	Høydekurve 5m		Elv og bekk		Hav
	Kanal og grøft		Lekeplass		Eiendomsteig
	Matrikkelnummer		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning 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



PORSGRUNN KOMMUNE Kommunalteknikk		Beliggenhet og høyder på ledninger/ kummer må oppfattes som orienterende Bygging vil ikke bli tillatt nærmere enn 4m fra ledningen. iht. bestemmelsene i Standard abonnentsvilkår for vann og avløp.	
ario as storgata 136 - 3915 porsgrunn 47202835 - arilo@ario.no		Dato: 2019.11.27 Sign: EEF	
Tegnr: 25-19-002		Dato: 03.12.19	
Skala: 1:500		Ark: A4	

Hvalenvegen 42A

Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Skjelsvik knutepunkt	5 min
	Totalt 13 ulike linjer	0.4 km
	Skjelsvik terminal	6 min
	Totalt 14 ulike linjer	0.4 km
	Brevik ferjekai	10 min
	Linje 281	6.3 km
	Porsgrunn stasjon	12 min
	Linje R11x, RE11, R55	8.4 km
	Sandøya brygge	34 min
	Linje 281	8 km

Skoler

Brattås skole (1-7 kl.)	9 min
192 elever, 12 klasser	0.7 km
Heistadskolene (1-7 kl.)	16 min
340 elever, 25 klasser	1.2 km
Heistadskolene (8-10 kl.)	16 min
342 elever, 24 klasser	1.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør	10 min
450 elever, 32 klasser	7.7 km
Porsgrunn videregående skole	11 min
1100 elever	8.2 km

Ladepunkt for el-bil

	Kollektivknutepunkt på Skjelsvik, Pors...	8 min
--	---	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

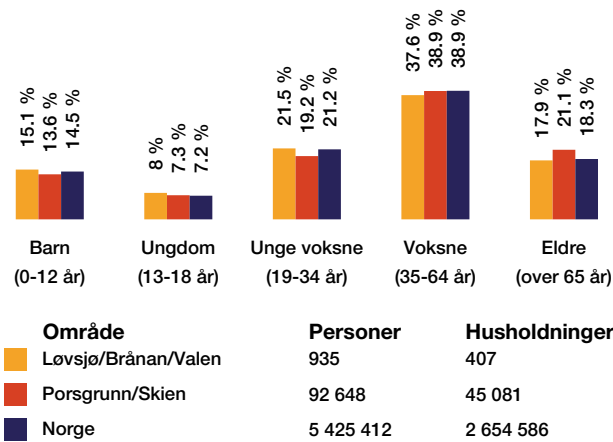
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Spire & Gro Melkeveien barnehage (1-5 år)	16 min
85 barn	1.3 km
Brattås barnehage (1-5 år)	18 min
44 barn	1.5 km
Lundelia barnehage (1-5 år)	22 min
55 barn	1.8 km

Dagligvare

Spar Skjelsvik	7 min
Rema 1000 Heistad	5 min
PostNord, søndagsåpent	2.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **Støynivået**
Lite støynivå 94/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

- 

Brattås skole
Aktivitetshall, ballspill

10 min 
0.7 km
- 

Løvsjø ballplass
Ballspill

11 min 
0.9 km
- 

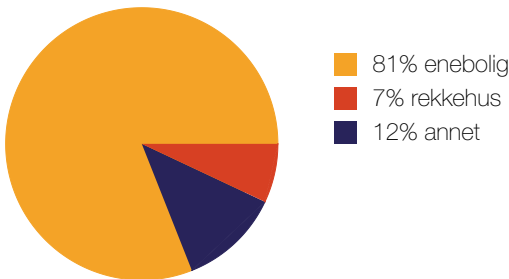
Nr1 Fitness Xpress Skjelsvik

10 min 
- 

Heistad Fysioterapi & Trening

16 min 

Boligmasse



«Stille og rolig. Sentralt.»

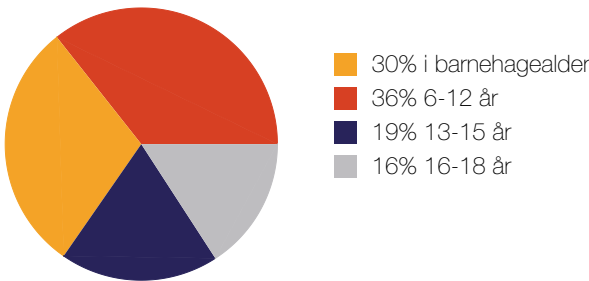
Sitat fra en lokalkjent



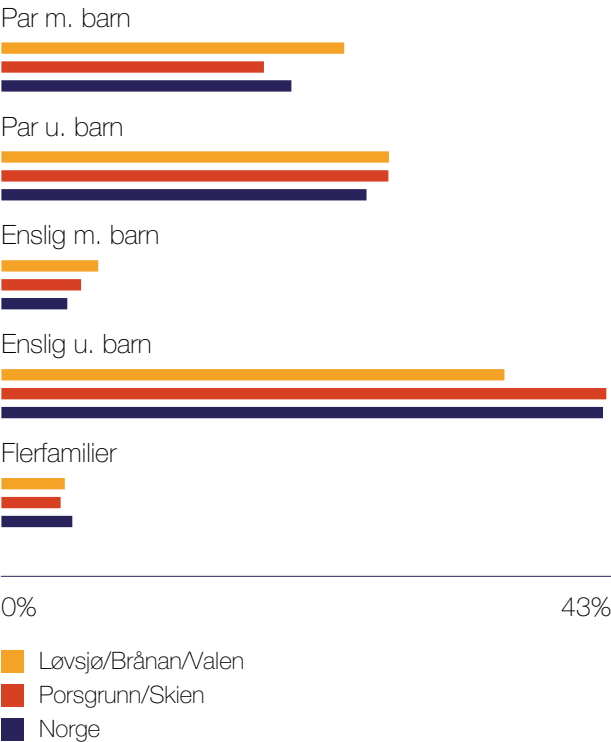
Varer/Tjenester

-  ALTI Brotorvet 9 min 
-  Vitusapotek Heistad 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

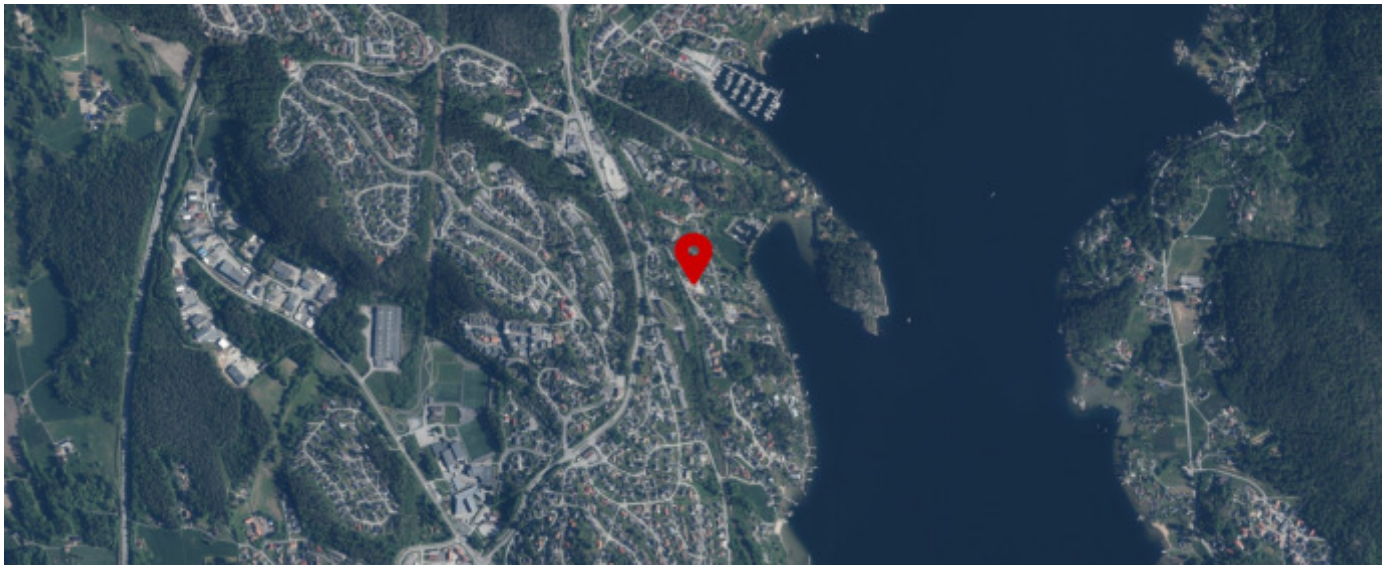


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Telemark AS. avd. Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Ida Zoi Salvesen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 71

Mob.: 979 94 295

ida.salvesen@sor.no



Hege Ibsen Jullum

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 47

Mob.: 400 47 222

hege.jullum@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hvalenvegen 42A, 3943 Porsgrunn

Gnr. 61 Bnr. 544 i Porsgrunn kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren Telemark AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren Telemark AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

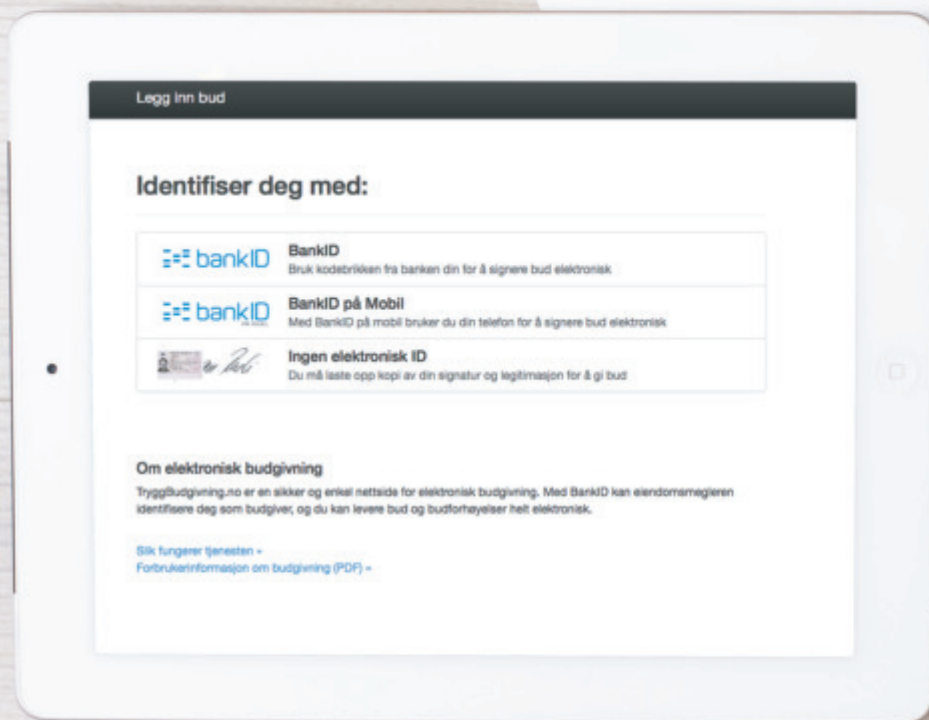
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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 flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel 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.

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 RØSTBERG | Eiendomsmegler | **98 83 27 82** |
Rose.Rostberg@SorMegleren.no | **PORSGRUNN** | Storgata 126C | 35 52 01 00