

Møblert enebolig på idyllisk plass nær Nordbyneset  
Tomt på 3.431 kvm.

# Malangen

Adresse: Mo, 9055 MEISTERVIK

Prisantydning: kr 1 450 000 + omk. • BRA: 135 m<sup>2</sup> P-Rom: 88 m<sup>2</sup>



Oppdragsansvarlig: Eiendomsmegler MNEF  
Eva Knudtsen  
Tlf: 77 61 80 00  
Oppdragsnr: 91090098

 **Ring Eiendomsmegling**  
– i samarbeid med  storebrand













## OMRÅDE/BELIGGENHET

### Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket, på øvre siden av hovedveg, nært Nordbyneset i Malangen. Begrenset utsikt til nærmiljøet. Gode lys- og solforhold. ca. 30 km. til Storsteinnes med de fleste servicetilbud. Avstand til Tromsø er ca. 75 km dersom en benytter ferge over Vikran. Tunell under Rystraumen er påbegynt og er planlagt ferdigstilt i 2011.

### Bebyggelse

Eneboliger og gårdsbruk

### Adkomst

Ta av innkjøring mot Nordbynes samfunnshus. Boligen ligger bak første hus til venstre.

### BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Byggeår

1950

### Byggemåte

Grunnmur av betong, utvendig malt. Innvendig malt med noe avskal-ling/saltutslag. Kjellergulv av betong. Synlig fukt på kjellergulv. Tegn tyder på dreneringssvikt. Deler av bygningen har krypkjeller, ikke inspisert. Del av krypkjeller fundamentert på trepæler. Tegn til råte-skade på nedre del av pæler. Nærmere undersøkelse og utbedring an-befales.

Yttervegger antatt av 4" bindingsverk, med ukjent isolasjonsmengde. Utvendig kledning av eternittplater på hovedbygg, liggende trepanel på tilbygg. Opplysningene er hentet fra takst utarbeidet av Verdi-Consult Tromsø AS datert 2.7.09. Det vises forøvrig til verditakst.

### Bruksareal

135 m<sup>2</sup>

### P-Rom

88 m<sup>2</sup>





## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Boligen inneholder

1.etg.:

Stor vindfang, soverom, kjøkken, stue og bad.

2.etg.:

Loftsgang og 2 soverom. Det ene med utgang til takterrasse. Knekott.

Kjeller:

Vaskekjeller og kjellerrom via utvendig lem over trapp.

Uthus på 20 kvm.

### Standard

Kjøkken:

Innredning med malte, glatte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk og bak kokeplass. Ventilator med utkast gjennom vegg.

Bad:

Renovert 2004. Fliser på gulv med gulvarme. Våtromspanel på vegger. Servant, speil med overbelysning, overskap, WC, veggmontert el. vifte og dusj med forheng.

Innvendige overflater:

Himlinger: Malte himlingsplater

Vegger: Panel, tapet, våtromspanel

Gulv: Vinyl, fliser, malt tregulv

Vaskekjeller:

Betonggulv med sluk. Malte betongvegger med malingsavskalling. Innredning med stålbeslag. Vannslange.

Annet:

Garderobeskap plassert i vindfang

Med salget følger:

Komfyr, kjøleskap, fryser, furuskap på stua, hjørnesofa, stereobenk, 2 kurvstoler, 1 skinnstol, kjøkkenbord + 3 stoler, 1 dobbeltseng, 2 enkeltsenger, 1 sengebenk m/nattbord, kommode og hagemøbler.

Uthus består av sjå med adkomst til utedo, tørkesjå og vedsjå.





### Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad. Peis med innsats i stue og tilhenger på kjøkkenet.

### Tomten

Sør- og vestvendt tomt i flatt og hellende terreng. Tomten er inngjerdet, delvis opparbeidet med plen, beplantet med prydevekster, stauder, bærbusker, villvekster og trær. Deler av tomten er naturtomt.

### Parkering

På egen tomt.





## ØKONOMI

### Prisantydning

Kr. 1 450 000,- + omk

### Omkostninger

Dokumentavgift til Staten: 2,5% av kjøpesummen.

Gebyr for tinglysing av skjøte - f.t. kr. 1.548,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån - f.t. kr. 2.142,- pr. obligasjon.

### Takst

Verditakst: kr. 1 450 000,-

Lånetakst: kr. 1 300 000,-

Takst utarbeidet av Verdi-Consult Tromsø as

### Ligningsverdi

Kr. 187 216,- for 2008. Opplyst av selger

### Kommunale avgifter

Ifølge opplysning fra Balsfjord Kommune er eiendomsskatten på

Kr. 1 372 inneværende år

### Forsikret

Eiendommen er forsikret i Enter Forsikring med polisnr. 0217556

### Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10% forskudd av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtagelse. **Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet.** Rentene på forskuddsbetaling tilfaller selger. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handel er kommet i stand, jf. Lov om eiendomsmegling § 7-4. Megler gis rett til avregning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

### Finansiering

Storebrand Bank, som er representert ved våre kontorer, kan til enhver tid tilby uforpliktende lånetilbud og økonomisk rådgivning vedrørende boligkjøp. Kontakt megler, som gir deg nærmere opplysninger.

Det gjøres oppmerksom på at meglerkontoret mottar provisjon fra Storebrand Bank på formidling av lån.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Betegnelse

Gnr. 89, bnr. 49 i BALSFJORD kommune

### Vei/vann/avløp

Privat vannverk.

Avgift på ca. kr 450,- pr. år.

Septikk på tomten.

### Rettigheter/forpliktelser/servitutter

For servitutter eldre enn fradelingsdato, som kan ha betydning for denne eiendom henvises til hovedbruket.

Dagboknr. 304698 tgl. 29.09.1981 Bestemmelse om vannledning.

Bestemmelse om vedlikehold. Rettigheter: Adrian Vang. Gjelder denne eiendom m.fl.

### Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Ifølge opplysning fra Balsfjord kommune er området uregulert og eiendommen ligger i LNF-område.

## AVTALEMESSIGE FORHOLD

### Selger

Guri Eggset og Pål Falkenberg

### Overtagelse

Etter avtale med selger.

### Meglerfirma

Skansen Eiendomsmegling AS, org.nr.: 980496449

### Budgivning

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.

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.

### **Mangler**

Det vises til selgers egenerklæringsskjema og verditakst utarbeidet av Verdi-Consult Tromsø as 2.7.09.

### **Eierskifteforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har tegnet eierskifteforsikring. Selger har for øvrig utarbeidet egenerklæringsskjema. Kjøper plikter å sette seg inn i dette før budgivning/kjøp. Erklæringen er vedlagt salgsoppgaven.

### **Mulighet for boligkjøperforsikring:**

Det er mulig for kjøper å tegne boligkjøperforsikring. Denne forsikring må tegnes senest på kontraktsmøtedato. Forsikringen koster kr 7.500,- for denne boligen. Kontakt megler for mer informasjon.

### **As is**

**Eiendommen selges i den forfatning den er under visning.**

### **Salget følger Avhendingsloven § 3-9:**

”Endå eiedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva elles.”

**Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning.**

Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## **DIVERSE**

### **Midl. brukstillatelse/ferdigattest**

Foreligger ikke.

### **Meglers vederlag**

Kr 51.817,- inkl. mva.

### **Om boligen**

Selger har brukt boligen som fritidsbolig.

### **Konsesjon**

Ervervet må godkjennes ved egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Eiendomsmegleren er fra 01.01.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedlegg eller ta kontakt med megler for å få disse.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i bud.







## Egenerklæringsskjema Eierskifteforsikring

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.

**EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)**

Eiendomsmegler stempel:		Avdeling:	Skansen Eiendomsmegling AS
Meglers navn:	Eva Knudtsen		
Meglers oppdragsnummer:	910200		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringselskapets risiko for ansvar. Vi ber deg av denne grunn om å besvare følgende spørsmål etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal utvidet takst vedlegges dette skjemaet.

Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

### SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input checked="" type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Flermannsbolig <input type="checkbox"/>			
Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input type="checkbox"/>						
Gnr.:	89	Bnr.:	49	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	<snr>	Festenr.:	<fnr>
Kommune:	Balsfjord						
Adresse:	Mo					Postnr.:	9055
Sted: MEISTERVIK							
Byggeår:	1954	Når kjøpte du boligen?	1991	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år		
I hvilket forsikringselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?: Enter forsikring							
Polise-/avtalnr.: 0217556							
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:					

### SELGEREN

<b>Selger 1</b>							
Etternavn:	Falkenberg			Fornavn:	Pål		
Tlf. Priv.	62526569	Arb.		Mobil:	91610535	Fax:	
Ny adresse:	Bekkesvevegen 72		Postnr.:	2315	Sted:	Hamar	
<b>Selger 2</b>							
Etternavn:	Eggset			Fornavn:	Guri		
Tlf. Priv.	62526569	Arb.		Mobil:	97157100	Fax:	
Ny adresse:	Bekkesvevegen 72		Postnr.:	2315	Sted:	Hamar	



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JÅ	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller sopp-skader?	✓		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?		✓	nytt bad 2004,
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.			Bygg og Håndverk AS, Meister v.k. Fliser m/ gulvvarme; nytt sluk.
3.	Kjenner du til problemer med trekk i ev pipe?	✓		
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	✓		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	✓		
6.	Kjenner du til setnings-skader? (sprekker i mur eller lign.)?	✓		
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	✓		
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	✓		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	✓		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	✓		
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	✓		
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	✓		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ feil/ skader/påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	✓		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	✓		
<b>SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:</b>		<b>NEI</b>	<b>JÅ</b>	<b>EVENTUELLE SPESIFIKASJONER</b>
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?			

Tilleggs kommentarer:

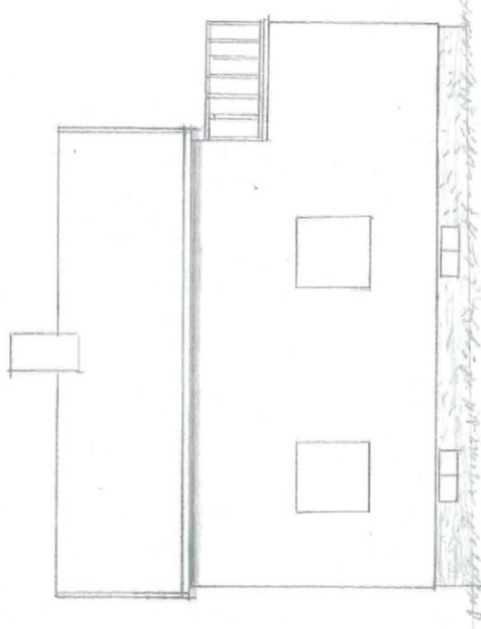
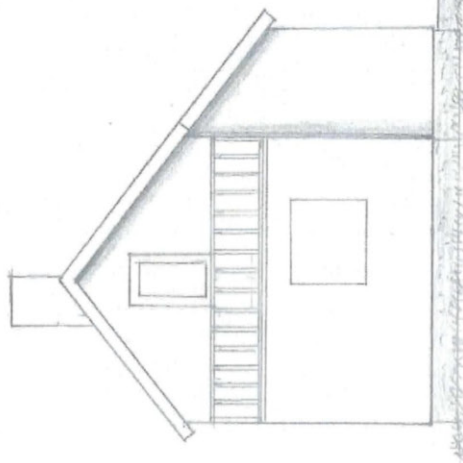
Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), og om International insurance company of Hannover limited sitt eierskifteforsikrings tilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for International insurance company of Hannover limited i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema, og ved premieøkning som skjer utover 6 måneders perioden, vil gjeldende premie på kontraktsdato bli lagt til grunn.

SETT KRYSS:			
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næring. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til forsikringsmegler.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.		
Dato:	23.06.09	Sted:	Hamar
Selger (1) sign.:	PO Falkenberg	Selger (2) sign.:	Gjert Eggset



49/49



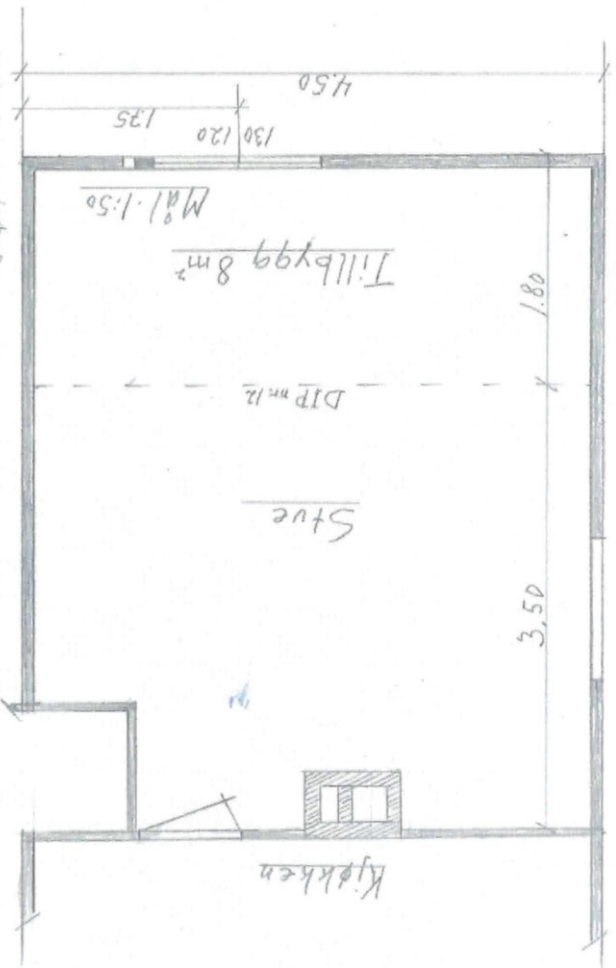
T I L B Y G G  
for

Peder Mortensen  
9055 Meistervik.

Der graves ikke ut under  
kjeller.  
Etasjehøyden blir som hovedbygg.  
DIP nr. 12 legges inn i  
loftbjelkelag.

J.b.

Meistervik 25.4.-73.





Kontak 187-1000

89/49

Sværen So stuen

Stuen

Kjøkken

gang Bad

Peder Mortensen  
9055 Meistervik

Reinhardt  
1870

1870

1870

1870

1870

1870

1870

1870

1870

1870

1870

1870



## VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



<b>Adresse</b>	<b>Nordby, Malangen, 9055 MEISTERVIK</b>
<b>Matrikkelnr.</b>	<b>Gnr. 89 Bnr. 49</b>
<b>Kommune</b>	<b>Balsfjord</b>
<b>Hjemmelshaver(e)</b>	<b>Guri Eggset, Pål Falkenberg</b>
<b>Dato for befaring</b>	<b>23.06.2009</b>

<b>Bruksareal:</b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruksareal primærdel (P-ROM):</b>	<b>88 m<sup>2</sup></b>
<b>Tomteareal:</b>	<b>3 433 m<sup>2</sup></b>
<b>Normal markedsverdi:</b>	<b>kr 1 450 000</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>kr 1 300 000</b>



### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

<b>Adresse</b> Nordby, Malangen		<b>Gnr.</b> 89	<b>Bnr.</b> 49	<b>Feste.nr.</b>	<b>Seksj.nr.</b>
<b>Postnr.</b> 9055	<b>Poststed</b> MEISTERVIK	<b>Kommune</b> Balsfjord		<b>Område/bydel</b> Meistervik	
<b>Rekvirent</b> Pål Falkenberg					
<b>Hjemmelshaver(e)</b> Guri Eggset, Pål Falkenberg					
<b>Tilstede/opplysninger gitt av</b> Eva Knudtsen				<b>Besiktigelsesdato</b> 23.06.2009	

### Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Verditaksten er utført iht. NITO's regler og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2009.

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten plikter å lese igjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp.

Hvis taksten er eldre enn 6 mnd bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på under befaringen.

Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra Infoland og ikke kontrollert opp mot kommunale kart.

### Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger tilbaketrukket, på øvre siden av hovedveg, nært Nordbynes, i Malangen. Begrenset utsikt til nærmiljøet. Gode lys- og solforhold.

Avstand til kommunesenteret Storsteinnes er ca 30 kilometer. Avstand til Tromsø er ca 75 kilometer hvis en benytter ferge over Vikran. Tunell under Rystraumen er påbegynt og er planlagt ferdigstilt 2011

### Reguleringsmessige forhold

Området er ikke regulert. LNF-område med spredt bebyggelse i landlige omgivelser.

## Eiendommens tomt

Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
3 433	Eiet		

### Kommentarer vedrørende festekontrakt

#### Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Sør- og vestvendt tomt i ganske flatt og litt hellende terreng. Tomten er inngjerdet, delvis opparbeidet med plen, beplantet med prydvekster, stauder, bærbusker, villvekster og trær. Deler av tomten er naturtomt.

Grei atkomst fra offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og privat avløp.

#### Terrengforhold

Fall i terreng i forhold til grunnmur er ikke vurdert.

Ideelt/anbefalt fall bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur.

## Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig	1950	1995-2000
B	Uthus	1950	
<b>Likningsverdi (år)</b>		<b>Kjøpsår</b>	<b>Kjøpesum / Kostpris</b>
		04.10.1991	
<b>Forsikringsselskap</b>		<b>Polisenummer</b>	<b>Type forsikring</b>

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur av betong, utvendig malt. Innvendig malt med noe avskalling/saltutslag.

Kjellergulv av betong. Synlig fukt på kjellergulv. Tegn tyder på dreneringsvikt.

Deler av bygningen har krypkjeller, ikke inspisert.

Del av krypkjeller fundamentert på trepæler. Tegn til råteskade på nedre del av pæler. Nærmere undersøkelse og utbedring anbefales.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger antatt av 4" bindingsverk, med ukjent isolasjonsmengde.

Utvendig kledning av eternittplater på hovedbygg, liggende trepanel på tilbygg.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Takoverbygd inngangsparti med yttertrapp av strekkmetall.

### Dører og vinduer

Vinduer med 2-lags glass og koblet enkeltglass. Utvendige sprosser montert.

Utvendig markiser montert over vinduer mot sør.

Uisolert ytterdør med vinduer.

Malte innerdører.

Innvendig lofttrapp med malte vanger og belegg på trinn.

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltak av sperrekonstruksjon med knevegger. Knekott

Taktekke av stålplater med trapesprofil.

Takrenner og nedløp av plast.

Taktekke på takterrasse av malt glassfiber.



### Piper og ildsteder

Murt teglsteinspipe, pusset og malt. feieluke plassert i kjeller.  
Peis med innsats, montert i stue. Emaljert vedovn med kokemulighet, montert i kjøkken.

### Oppvarming

Panelovner, gulvvarme, fast brensel.

### Bad og vaskerom

Vaskekjeller: Betonggulv med sluk. Malte betongvegger med malingsavskalling.  
Innredning med stålbeslag. Vannslange.

Bad 1.et: Renovert i seinere tid. Fliser på gulv med gulvvarme. Våtromspanel på vegger.  
Servant, speil med overbelysning, overskap, WC, veggmontert el.vifte, dusj med forheng.  
Søk med fuktindikator rundt rørgjennomføringer og sluk i våtrom, ga ingen indikasjoner på fukt.

### Kjøkken

Innredning med malte, glatte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk og bak kokeplass.  
Ventilator med utkast gjennom vegg.

### Innvendige overflater

Himlinger: Malte himlingsplater  
Vegger: Panel, tapet, våtromspanel  
Gulv: Vinyl, fliser, malt tregulv.

### Elektrisk anlegg

Boligen har åpent elektrisk anlegg.  
Åpent el.skap med skrusikringer, plassert på loftgang. Automatsikringer for bad.

### Annet

Garderobeskap plassert i vindfang

### Generelt om andre bygg

Bygg B: 20 m<sup>2</sup> frittstående uthus.  
Fundament av gråstein. Gulv av tre.  
Yttervegger av enkelt bindingsverk med utvendig kledning av stående trepanel.  
Saltak av åser med bølgeblikk som taktekke.  
Bygningen består av sjå med atkomst til utedo, tørkesjå og vedsjå.

## Arealer m.m.

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

# VERDI- OG LÅNETAKST

## Fast eiendom



### Bygg A: Fritidsbolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	28	25	0	25
1.et	70	67	65	2
Loft	24	23	23	0
<b>Sum bygning</b>	<b>122</b>	<b>115</b>	<b>88</b>	<b>27</b>

### Bygg A: Fritidsbolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller		Vaskekjeller, kjellerrom
1.et	Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, vindfang	Matbod
Loft	2 soverom, loftgang	

### Bygg B: Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1.et	21	20	0	20
<b>Sum bygning</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

### Bygg B: Uthus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1.et		Sjå

### Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>143</b>	<b>135</b>	<b>88</b>	<b>47</b>

### Kommentarer til arealberegningen

Arealene angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler) for BTA og BRA.  
 Bruttoarealet begrenses av ytterveggers utside og/eller til midt i skilleveggen mot annen bruksenhet/fellesareal.  
 Bruttoareal er bruksareal pluss areal som opptas av yttervegger.  
 Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.  
 BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.  
 Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.  
 Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter NITO,s anviste måleregler.  
 Loft har skrå himling og noe ikke målbart areal.

### Kommentarer til planløsningen

Kjeller med utvendig kjellernedgang via lem over trapp.  
 Hovedinngang i 1.et. Gang med trapp til loft. Soverom sør med utgang til ca 8 m<sup>2</sup> takterrasse.  
 Grei planløsning og god arealutnytting.



### Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

**Borett:**

Det er ikke opplyst om borett.

**Konsesjon:**

Ingen opplysninger om konsesjon er fremlagt

**Forkjøpsrett:**

Det er ikke opplyst om forkjøpsrett.

**Heftelser:**

Ingen heftelser er fremlagt eller tatt hensyn til ved utarbeidelse av takst

**Servitutter:**

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN  
FRADELINGSDATO, SOM KAN HA  
BETYDNING FOR DENNE EIENDOM,  
HENVISES TIL HOVEDBRUKET

Servitutt:

29.09.1981 304698 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

Bestemmelse om vedlikehold

Rettighetshaver: Adrian Vang.

### Økonomi

**Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)**

Ingen utleieforhold.

### Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 1 725 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 28 %	kr 483 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 242 000
<hr/>		
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 1 242 000
<hr/>		
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 480 620
<hr/>		
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= kr 1 723 000</b>

### Markedsanalyse

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet ovenfor hovedveg, med nærhet til Nordbynes og Meistervik i Malangen.

Eldre bygninger som er godt vedlikeholdt og fremstår med god bokvalitet. Pent vedlikeholdt, ganske flat tomt med muligheter for uteaktiviteter.

Med basis i teknisk verdi, helhetsinntrykk, eiendommens beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er forventet markedsverdi satt til følgende:

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !  
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

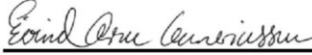
<b>Dagens normale salgsverdi:</b>	<b>kr 1 450 000</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>kr 1 300 000</b>

## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Tromsø 02.07.2009

  
Eivind Arne Guneriussen

## Dokumentkontroll

**Fremlagt:**

Opplysninger om eiendommen fra Infoland

**Vedlagt:**

## Spesielle forhold

Verdi- og lånetaksten er kun basert på visuell befaring og eiers opplysninger uten inngrep i byggverket. Det gjøres oppmerksom på at eier/rekvirent plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og melde fra til ansvarlig takstfirma hvis det er feil eller mangler av betydning som bør rettes opp. Dette dokument er en verdi- og lånetakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport.



# KJØPETILBUD FOR EIENDOMMEN :

Mo, 9055 MEISTERVIK  
 Gnr 89, Bnr 49i BALSFJORD kommune  
 Oppdragsnummer: 91090098 Oppdragsansvarlig: Eiendomsmegler MNEF  
 Eva Knudtsen

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr. ....

+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK :

<i>Kontant forskudd ved kontraktens underskrift : 10% av kjøpesum</i>		
<i>Det kan IKKE tas pant i kjøpt bolig for forskuddet.</i>		
Rentene på forskuddsinnbetaling tilfaller selger.		<b>kr</b>
Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		<b>kr</b>
Egenkapital :		<b>kr</b>
<b>Totalt</b>		<b>kr</b>

EGENKAPITALEN BESTÅR AV :  Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom  
 \*Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA STOREBRAND BANK ?  ja  nei

VED AKSEPT AV DETTE BUD ØNSKER JEG/VI TILBUD PÅ BOLIGKJØPERFORSIKRING  ja  nei

ØNSKET OVERTAGELSESDATO : .....

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR

UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN : .....

## EVENTUELLE FORBEHOLD:

.....  
 .....

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handel er kommet i stand, jf. lov om eiendomsmegling § 7-4. Megler gis rett til avregning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

Navn:	Navn:
Fødselsnr:	Fødselsnr:
Adr:	Adr:
Postnr./Sted:	Postnr./Sted:
Tlf.arb.                      Tlf.priv.	Tlf.arb.                      Tlf.priv.
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner:	Akseptfrist:	Signatur:	Dato:	Klokkeslett:	<b>Akseptert</b>
					Sted:
					Dato:
					Sign:



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

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. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren 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.
5. 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.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
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 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.



# Boliglån i Storebrand Bank

Lån til kjøp av egen bolig er et viktig valg. Storebrand Bank tilbyr svært gode betingelser. Men det er også andre forhold du bør tenke igjennom, slik at lånet blir til å leve med – på lang sikt.

## Boliglån eller Boligkreditt

Med boliglån mener vi et tradisjonelt boliglån hvor du betaler ned på lånet jevnlig etter en avtalt nedbetalingsplan i inntil 30 år. Du låner det du trenger for å finansiere boligkjøpet innenfor 60 eller 80 % av verditakst. Du har mulighet for å søke om avdragsfrihet i inntil 10 år. Ved avdragsfrihet betaler du ikke avdrag på lånet, kun renter og termingebyr.

Boligkreditt er det fleksible boliglånet for deg med ordnet økonomi som vil ha større økonomisk fleksibilitet og handlefrihet. Du får innvilget en låneramme og styrer selv alt innenfor rammen. Du velger selv når du vil ta ut penger og når du vil nedbetale på lånet. Boligkreditt krever at du har selvdisiplin og god økonomisk orden. Samtidig gir denne løsningen deg en unik mulighet til å skreddersy lånet for din situasjon og dine behov.

## Fast eller flytende rente

Noen kunder velger fastrente hvis de tror den flytende renten er på vei opp. Likevel er det din situasjon og dine behov som må avgjøre valget. Har du behov for forutsigbarheten i faste utgifter er fastrente et godt valg. Kan du tåle svingninger i lånerenten er flytende rente antakelig det beste, på lang sikt. Du kan også velge en kombinasjon med fastrente på deler av lånet.

## Gebyrfri hverdag

Lånet tilbys sammen med brukskonto og VISA-kort i Storebrand Bank. Som privatkunde betaler du ingen gebyrer når du bruker dine egne penger og gjør jobben selv. NettBank og MobilBank, kortbruk i butikker og minibanker – det er gebyrfritt alt sammen. Også i utlandet.

## Storebrand Partner

Et fordelsprogram for våre beste kunder. Du får en personlig finansiell rådgiver og mange fordeler knyttet til din personlige økonomi, inkludert lavere boliglånsrente og gode innskuddsrenter.

Boliglån fra:

**3,19%** nominell rente\*

**3,28%** effektiv rente\*

\*Gjelder for partnerkunder med boligkreditt over 2 mill innenfor 60% verdi. Effektiv rente er beregnet ut i fra 100% utnyttelse. Med forbehold om renteendringer.

Bolighandel dreier seg om én eneste ting: Trygghet. Trygghet for at megleren har den nødvendige og lovpålagte kompetansen som kreves for å utøve yrket. Trygghet for at alt som handler om penger foregår profesjonelt i sikre rutiner. Og trygghet for at alle formaliteter forbundet med handelen blir ordnet på en sikker og problemfri måte.

Som boligselger skal du vite at vi i Ring Eiendomsmegling tilbyr en effektiv markedspakke som sikrer din bolig maksimal oppmerksomhet og synlighet. Og du kan stole på at megleren følger deg og boligsalget ditt samvittighetsfullt og presist gjennom hele prosessen, fra befaring til visning, gjennom budrunde og kontraktsinngåelse.

Som kjøper skal du oppleve at våre annonser og prospekter er ærlige og redelige. Du skal oppleve at megleren følger deg opp på en ordentlig og ryddig måte og legger alt til rette for et problemfritt boligkjøp. For å gjøre det lettere å legge inn bud, skal du også få tilbud om konkurransedyktig finansiering gjennom Storebrand Bank.

Vi har over 30 kontorer over hele landet, ett av dem er sannsynligvis nær deg, enten der du bor, eller der du har lyst til å bo. Ta kontakt med oss når du skal ut i boligmarkedet, nå eller senere.



Oppdragsansvarlig:  
 Eiendomsmegler MNEF  
 Eva Knudtsen  
 Tlf: 918 24 000  
 Mail:  
[eva@ringeiendom.no](mailto:eva@ringeiendom.no)

RING TROMSØ  
 Grønnegata 80, 9252 Tromsø  
 Telefon: 77 61 80 00  
 Faks: 77 61 80 08  
[www.ringeiendom.no](http://www.ringeiendom.no)

