

**aktiv.**



Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR

**Misvær - Coopen, viktig del av bygdas historie, leieinntekter, oppgradert leilighet, stor eiendom, muligheten er nå.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Johnny Sivertsen

**Mobil** 996 46 718

**E-post** johnny.sivertsen@aktiv.no

### Aktiv Bodø

Teglverkveien 15 Inngang c, 8009 BODØ. TLF.  
75 51 22 22

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 358 890,-  
**Selger:** Coop Beiarn Og Misvær Sa  
Coop Nordland Sa

**Salgsobjekt:** Forretning/butikk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1937  
**BRA-i/BRA Total** 1048/1048 kvm  
**Tomtstr.:** 2284.8 kvm  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 226, bnr. 18  
Gnr. 226, bnr. 76  
**Oppdragsnr.:** 1804260015

# Misvær - Coopen, viktig del av bygdas historie | leieinntekter | Oppgradert leilighet | Stor eiendom

Velkommen til Kulturveien 3584.

Eiendommen er beliggende i Misvær sentrum. Eiendom med et historisk sus over seg, Samvirkelaget har vært livsnerven i bygda i mange år. Denne eiendommen omhandler en Coop butikk med leilighet i 2 etasje og et frittstående lagerbygg. Adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal. Tilleggstomt med garasje bakom butikken, hvor det kan benyttes bl.a. parkering. Den frittliggende butikken er opprinnelig oppført i 1937 og senere utbygget. Det er en 3-roms leilighet i 2 etasje. Leiligheten har egen inngang fra terreng.

Ta kontakt ved interesse!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Energiattest .....	52
Nabolagsprofil .....	63
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 1048 kvm

BRA totalt: 1048 kvm

### **Hovedbygning**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 241 kvm Boder, teknisk rom, trapperom

1. etasje

BRA-i: 484 kvm Butikk, kontor, kjøle/ fryserom, lager, mm.

2. etasje

BRA-i: 262 kvm Leilighet på ca 80 m2 med egen inngang, wc-rom, garderobe, lagerrom

3. etasje

BRA-i: 61 kvm Bod/ lagerrom

### **Lagerbygning/garasje**

#### **Arealbeskrivelse**

Hovedbygning

Bruksareal BRA-I

-1. underetasje: 241 kvm Boder, teknisk rom, trapperom

1. etasje: 484 kvm Butikk, kontor, kjøle/ fryserom, lager, mm.

2. etasje: 262 kvm Leilighet på ca 80 m2 med egen inngang, wc-rom, garderobe, lagerrom

3. etasje: 61 kvm Bod/ lagerrom

Lagerbygning/garasje

Bruttoareal BTA

1. etasje: 285 kvm Lager

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealer er innhentet fra tegninger. Det er ikke foretatt en oppmåling av arealene, slik at disse må betraktes som ca. arealer.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2284.8 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Flat tomt

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i Misvær sentrum.

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.

**Bebyggelsen**

Nærområdet består i hovedsak av boliger og forretninger.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss.

**Bygningssakkyndig**

Kenn Charles Arntsen

**Byggemåte**

Frittliggende butikk opprinnelig oppført i 1937 og senere utbygget. Bygningen fremstår med generelt behov for noe modernisering og naturlig vedlikehold.

**Verditakst**

Kr 2 300 000

**Innhold**

Kjeller: Boder, teknisk rom, trapperom

1. etasje: Butikk, kontor, kjøle/ fryserom, lager, mm.

2. etasje: Leilighet på ca 80 m2 med egen inngang, wc-rom, garderobe, lagerrom

Loft: Bod/ lagerrom

### **Standard**

Bygningen fremstår i det vesentlige med normal tilstand, men med behov for oppgraderinger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

opprinnelig bygget i 1937 og er senere tilbygget og modernisert.

### **Parkering**

Det er ikke parkering på egen tomt, det er offentlige parkeringsplasser like ved, både foran

bygningen, og på andre siden av veien- men der blir det bebygget en ny Coop Butikk, slik at

der kan ikke påregnes å benytte den tomten for parkering.

Det er imidlertid en tilleggstomt med garasje bakom butikken (over brua), hvor den kan benyttes til bl.a. parkering.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Det er montert vifter i tak i butikk tilknyttet varmepumpe. Det ble opplyst at noen steder er der Eswa i tak i butikk, men at dette ikke er i bruk. Det er panelovner.

### **Informasjon om strømforbruk**

Elektrisk varmekilde (lokal), varmepumpe (lokal).

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 300 000

### Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

58 890 (Omkostninger totalt)

---

2 358 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 62 808 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Vann, avløp, eiendomsskatt, feiing og eiendomsskatt.

### Eiendomsskatt

Kr 46 121 for år 2025

### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten gjelder for begge gårds og bruksnummerene.

### Informasjon om formuesverdi

Forsøkt å innhente formuesverdi.

### Vannavgift

Kr 7 613 for år 2025

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 226, bruksnummer 18 i Bodø kommune. Gårdsnummer 226, bruksnummer 76 i Bodø kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1804/226/18:

17.06.1922 - Dokumentnr: 900203 - Føderåd

RETTIGHETSHAVER: OLSEN HANNA

02.06.1986 - Dokumentnr: 4024 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 1049 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1804 Gnr:226 Bnr:3

02.06.1986 - Dokumentnr: 4024 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1967 - Dokumentnr: 6209 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1804 Gnr:226 Bnr:1

1804/226/76:

17.06.1922 - Dokumentnr: 900203 - Føderåd

RETTIGHETSHAVER: OLSEN HANNA

02.06.1986 - Dokumentnr: 4024 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 1049 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1804 Gnr:226 Bnr:3

02.06.1986 - Dokumentnr: 4024 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1967 - Dokumentnr: 6209 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1804 Gnr:226 Bnr:1

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv på noen av gårds og bruksnummernes.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

OMRÅDER REGULERT TIL BLANDING BOLIG/NÆRING (BL1)

Området skal benyttes til boligformål i blanding med næringsformål.

Første etasje kan inneholde publikumsrettet virksomhet som forretning, bank, kafé, småverksteder mm.

Ny bebyggelse skal oppføres i 2 etasjer med en gesimshøyde på maks 6 meter over planert

terreng s gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

# Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
  - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

## **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Meglers vederlag**

4,375% Meglers provisjon

11 718 Fotograf

5 271 Kommunale opplysninger

15 625 Markedspakke

10 625 Oppgjørshonorar

1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

11 125 Tilretteleggingsgebyr

6 250 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

**Ansvarlig megler**

Johnny Sivertsen  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
johnny.sivertsen@aktiv.no  
Tlf: 996 46 718

**Ansvarlig megler bistås av**

Stevan Vukovic  
Eiendomsmeglerfullmektig  
stevan.vukovic@aktiv.no  
Tlf: 901 69 641

**Oppdragstaker**

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704  
Teglverkveien 15 Inngang c, 8006 BODØ

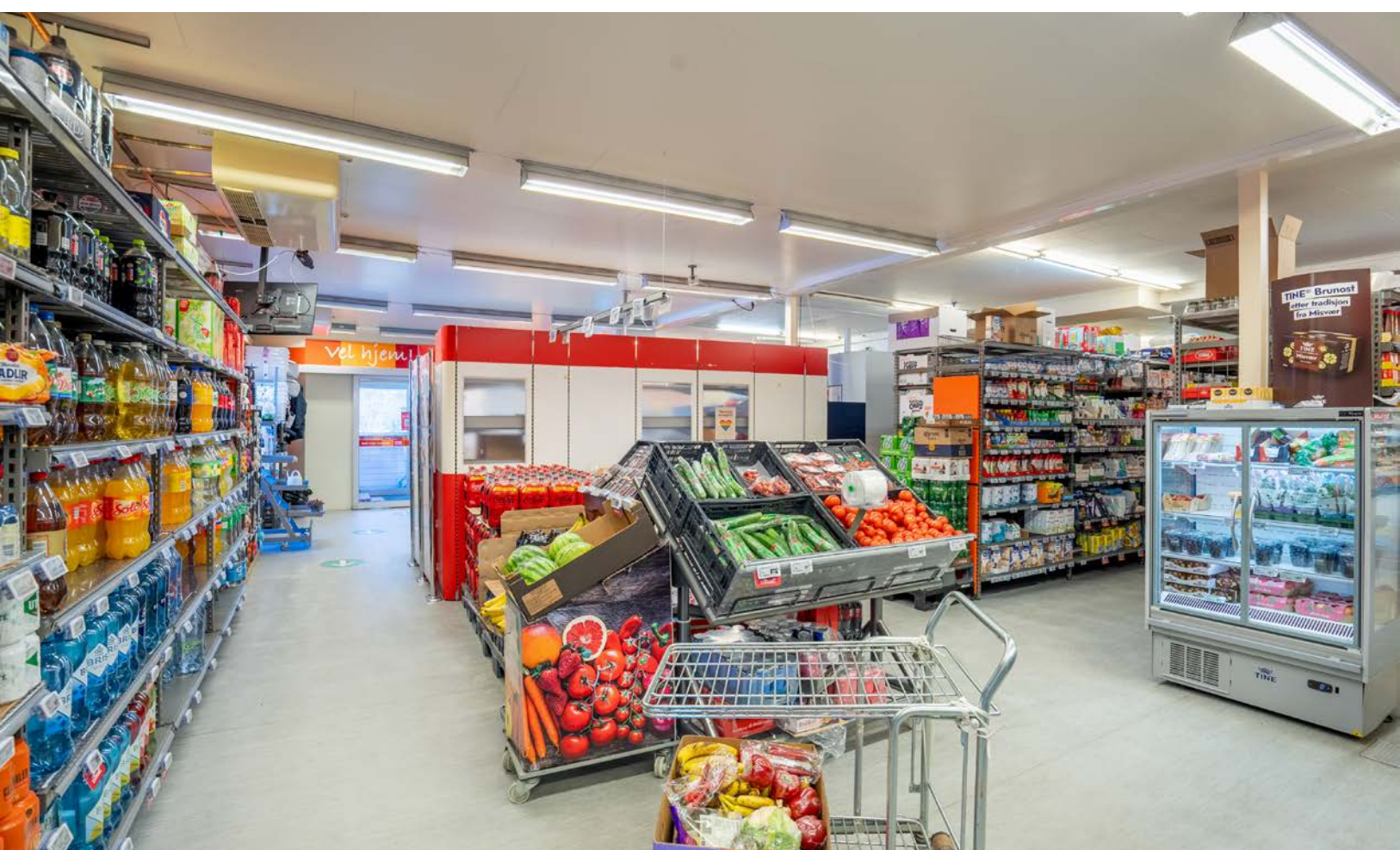
**Salgsoppgavedato**

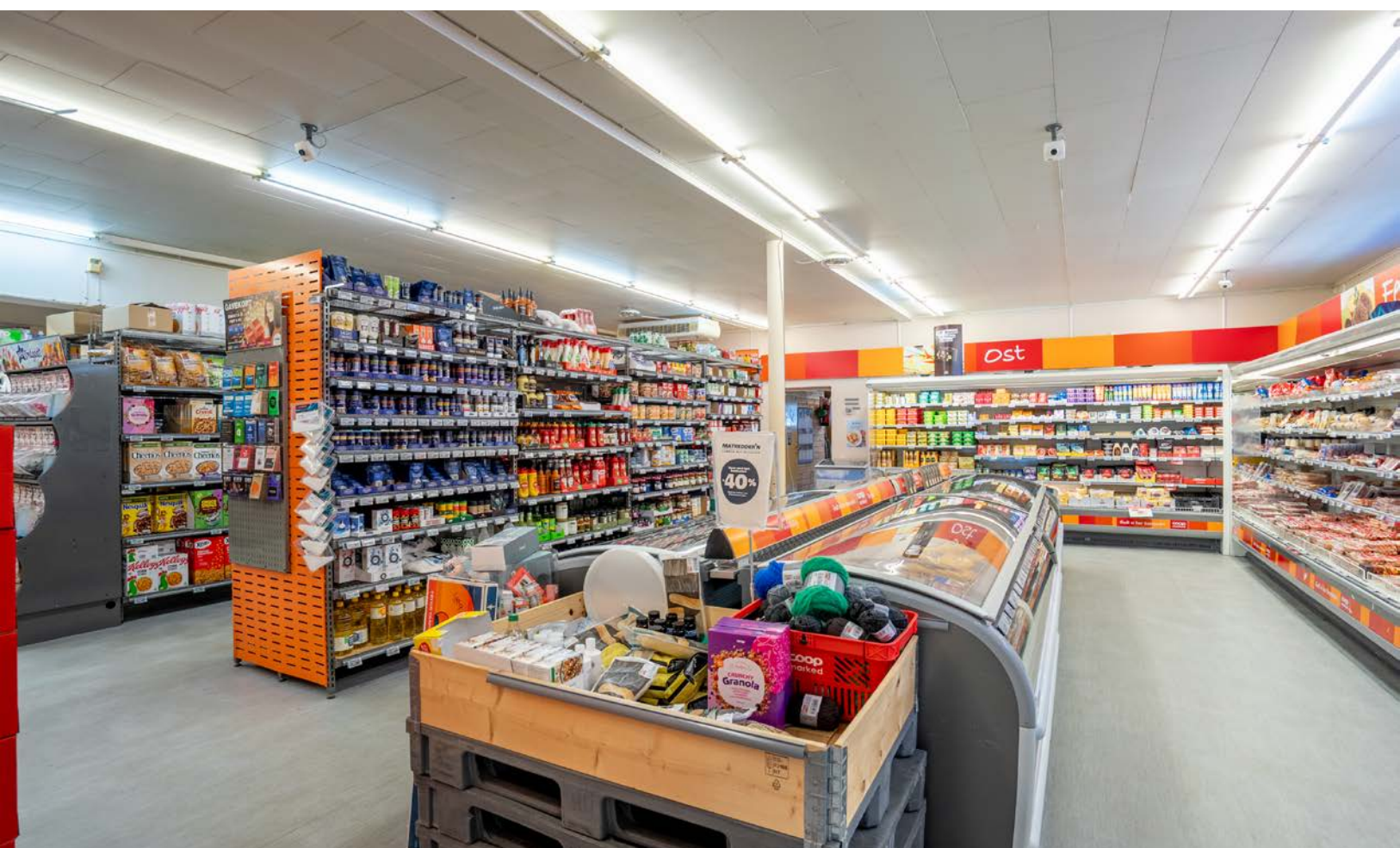
15.04.2026























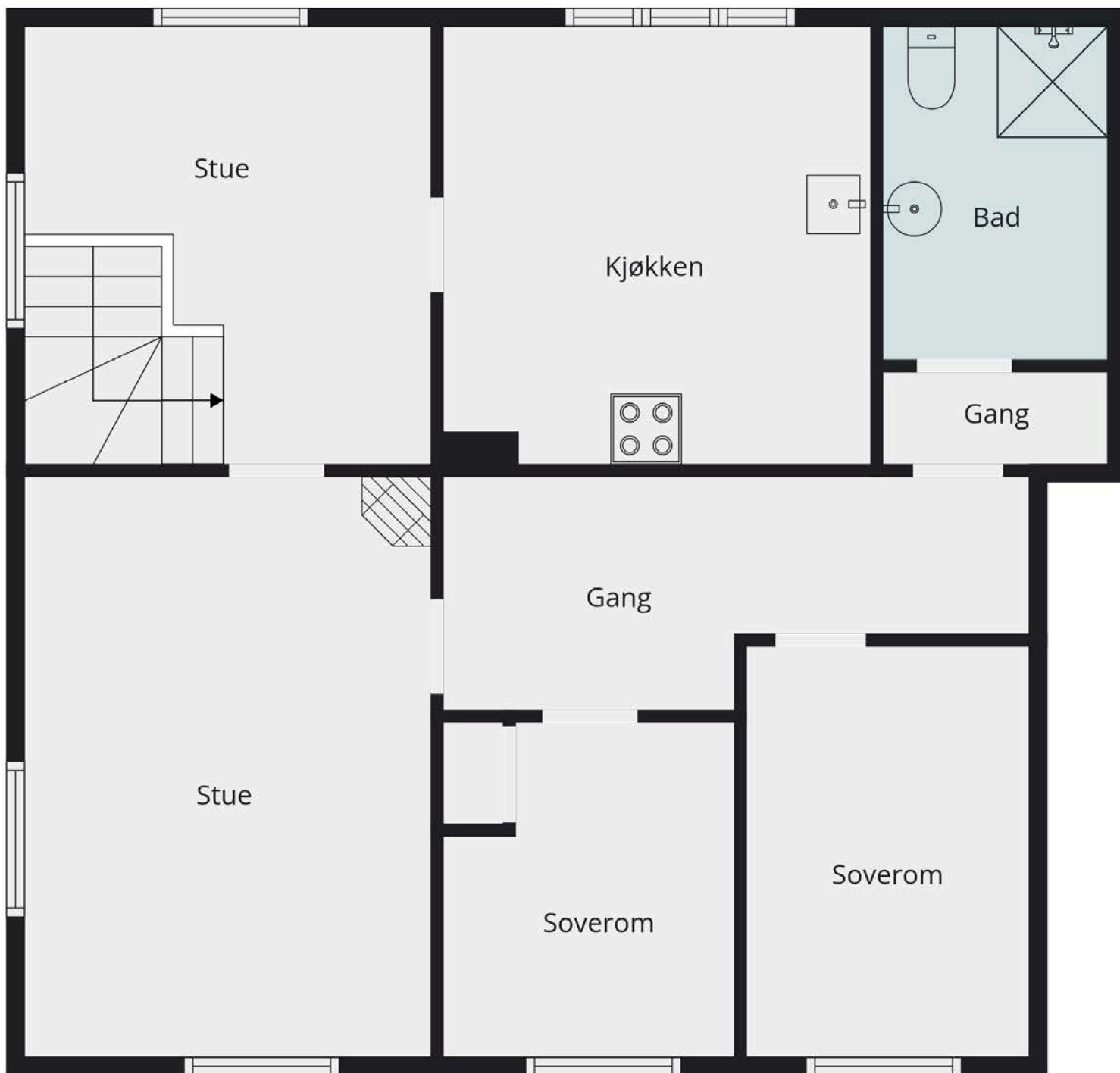












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# VERDITAKST

## Forretning

**Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR**

Gnr 226: Bnr 18, bnr 76  
1804 BODØ KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Ingeniør Kenn Charles Arntsen**  
Telefon: 951 35 218  
E-post: kenn@byggcon.no  
**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK  
Byggcon Nord AS  
**Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ**  
Telefon: 75 57 75 60  
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 05.02.2026  
Utskriftsdato: 22.03.2026  
Dato verdisetting: 05.03.2026  
Oppdrag nr: 7821



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Forretning	8
3.4.2	Lagerbygning/ garasje	15
4	Verdigrunnlag	16
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.3	Inntekter/kostnader	18
5	Verdisetting	19
5.1	Tomteverdi	19
5.2	Teknisk verdi	19
5.3	Nettokapitalisering	20
5.4	Følsomhetsanalyse	21

## 2 Sammendrag

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	<p>Beskrevne næringsbygg er beliggende midt i Misvær sentrum, opprinnelig bygget i 1937 og senere tilbygget og modernisert. Bygningen går over 2 etasjer, loft og kjeller. Det er en matbutikk i 1 etasje med lager i kjeller. 2 etasje er delvis lager og spiserom/ garderober. Det er også en leilighet med egen inngang. Loft er uinnredet. Kjeller er med boder og teknisk rom.</p> <p>Adkomst direkte fra offentlig vei. Det er parkeringsarealer på offentlige arealer. Sentral beliggenhet, like ved bl.a bensinstasjon og ny tiltenkt butikk, og øvrig område tilrettelagt for næringsvirksomhet. Adkomst til de forskjellige arealer er gode.</p> <p>Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Kulturveien 3594 i Misvær: Kr 2.300.000,-</p> <p>Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparametre svært ulikt.</p>
<b>Kunde/revkirent:</b>	Coop Beiarn Og Misvær Sa Storjord, 8110 MOLDJORD
<b>Formål med taksten:</b>	<p>Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport. Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.</p> <p>Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.</p> <p>Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.</p> <p>Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.</p> <p>For dette oppdraget er det benyttet nettokapitalisering.</p>
<b>Egne forutsetninger:</b>	<p>Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.</p> <p>Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.</p> <p>Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/revkirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.</p> <p>Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.</li><li>- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.</li><li>- At eiendommen er fullverdifsikret.</li><li>- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.</li><li>- At eiendommen er fri for forurensende masser.</li><li>- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.</li><li>- Det legges til grunne at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.</li><li>- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppraget, og forutsettes i nåværende verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.</li><li>- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.</li></ul>
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 2 300 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	05.03.2026
<b>Takstingeniør:</b>	<b>Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218</b> <p>Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a>.</p>

BODØ, 22.03.2026



Ingeniør  
KENN C. ARNTSEN  
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen  
Telefon: 951 35 218

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger/ arealoversikt			Fremvist	
Leietakeroversikt			Fremvist	
Infoland.no			Innhentet	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Kulturveien 3594 er beliggende i Misvær sentrum. Denne eiendommen omhandler en Coop butikk med en leilighet i 2 etasje, og et frittstående lagerbygg.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi ec)</b>	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.  Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan, samt at gjeldende brannkrav er innfridd og at det ikke foreligger offentlige pålegg, servitutter, heftelser el. som kan påvirke eiendommens verdi.
<b>Kunde/revirent:</b>	Coop Beiam Og Misvær Sa Storjord, 8110 MOLDJORD
<b>Formålet med oppdraget</b>	Verditaksering ifm finansiering/salg.
<b>Standarder som legges til grunn</b>	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
<b>Retningslinjer</b>	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, og Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av :  Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn. Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen, bl.a. som anleggsleder, prosjektleder og prosjekteringsleder..  Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 05.02.2026 Eiers representant.

Johnny Sivertsen. Megler.  
Kenn Charles Arntsen. Takstingeniør. Tlf. 95135218

**Forutsetninger:**

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Forretning
<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei
<b>Adkomst</b>	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
<b>Vann</b>	Offentlig
<b>Avløp</b>	Offentlig
<b>Regulering</b>	<p>Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser</p> <p>Plannavn = Misvær Sentrum Ikrafttredelsesdato = 23.09.1996</p> <p>Utdrag fra denne:</p> <p>Formål = Bolig/Forretning</p> <p>§2.1 Byggeområder OMRÅDER REGULERT TIL BLANDING BOLIG/NÆRING (BL1)</p> <p>Området skal benyttes til boligformål i blanding med næringsformål. Første etasje kan inneholde publikumsrettet virksomhet som forretning, bank, kafé, småverksteder mm. Ny bebyggelse skal oppføres i 2 etasjer med en gesimshøyde på maks 6 meter over planert terreng s gjennomsnittsnivå rundt bygningen.</p> <p>Ved endring i bruk av dagens bygg, må det påregnes å foretas en gjennomgang av tiltak/ forhåndskonferanse med kommunen.</p>
<b>Kommuneplan</b>	<p>Kommuneplanens arealdel 2022-2034</p> <p>Arealbruk = Kombinert bebyggelse og anleggsformål Arealbrukstatus = Framtidig Beskrivelse = bolig, næring, tjenesteyting, forretning Områdenavn = KBA82 Planidentifikasjon = KPA2022</p>





### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1804 BODØ Gnr: 226 Bnr: 18</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 120 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Infoland - Bodø kommune.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Coop Beiam Og Misvær Sa
<b>Adresse:</b>	Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1804 BODØ Gnr: 226 Bnr: 76</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 164,8 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Bodø kommune
<b>Hjemmelshaver:</b>	Coop Beiam Og Misvær Sa
<b>Adresse:</b>	Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Tomtens anvendelse</b>	Butikklokale med leilighet og lager
<b>Tomtens form</b>	Flat tomt
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
<b>Miljø og forurensning</b>	<p>Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.</p> <p>Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.</p> <p>I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.</p> <p>Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.</p> <p>I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.</p>
<b>Utnyttelse</b>	Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhandskonferanse med Bodø kommune.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Utbygging, år</b>	1950-2020
<b>Områdene rundt</b>	Nærområdet består i hovedsak av boliger og forretninger
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Ligger i Misvær sentrum, like ved hovedvei og offentlig kommunikasjon
<b>Infrastruktur</b>	Offentlig kommunikasjon
<b>Parkering</b>	<p>Det er ikke parkering på egen tomt, det er offentlige parkeringsplasser like ved, både foran bygningen, og på andre siden av veien- men der blir det bebygget en ny Coop Butikk, slik at der kan ikke påregnes å benytte den tomten for parkering.</p> <p>Det er imidlertid en tilleggstomt med garasje bakom butikken (over brua), hvor den kan benyttes til bl.a. parkering.</p>

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Forretning

#### Bygningsdata:

**Byggeår:** 1937 Kilde: I følge infoland- Bodø kommune

**Tilbygg:** Lager/ butikk er utvidet

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller	253	241	Boder, teknisk rom, trapperom
1. etasje	496	484	Butikk, kontor, kjøle/ fryserom, lager, mm.
2. etasje	270	262	Leilighet på ca 80 m2 med egen inngang, wc-rom, garderobe, lagerrom
Loft	63	61	Bod/ lagerrom
Sum bygning:	1 082	1 048	

#### Kommentar areal

Arealer er innhentet fra tegninger.

Det er ikke foretatt en oppmåling av arealene, slik at disse må betraktes som ca. arealer.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Frittliggende butikk opprinnelig oppført i 1937 og senere utbygget.

Det gjøres oppmerksom på at denne verditaksten ikke er en tilstandsrapport av bygningsmassen. Kjøper må selv foreta nærmere undersøkelser.

Bygningen fremstår med generelt behov for noe modernisering og naturlig vedlikehold.

### Taktekking

Taktekke av decra fra 2010 delvis snødekte flater. Snøfangere er montert

På den flate delen er der papptekke. Det er noen fuktmerker i himling i butikk, det ble opplyst at der har vært utført noe utbedringsarbeider, forholdene bør likevel holdes øye med.

Det er noe beslag som ikke er klemt bakom kledning, og fuktmerker i overgang utvendig mellom yttervegg og flate delen, bør kontrolleres når snø er borte.

Som en del av naturlig vedlikehold bør det foretas jevnlig inspeksjoner, samt gå over beslag og takrenner, og fjerne eventuelt løv etc.



Overgang vegg/ mot flat  
taktekke  
Beslag er lagt utenpå kledning.

### Takkonstruksjon

På den flate delen er der stålbejler og takbejler.

I loft er der sperrer og etterisolert innvendig, samt at plast er etablert, ca. årstall 2010



### Utvendige dører og vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass med variert årstall, det er en del eldre vinduer, og noen som er skiftet i senere tid. Det er brist i loftsvindu.

Innerdører er i malt utførelse

Hovedadkomstør til butiken er i aluminium med skyvedør  
Det er en leddport i adkomst til lager.

Vinduer er over 20 år, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.  
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Det må påregnes naturlig tidsmessig vedlikehold/ aldersmessig utskiftingsintervall, smøring av lukkefunksjoner, overflatebehandling av karm etc.



### Grunn og fundamenter

Betongfundamenter etablert på steinfylling på antatt stabil grunn.

Det er stedvis noen sprekker og riss i mur

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn er stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.



### Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er i murt utførelse som er utlektet og med stående bordkledning og liggende kledning.

Det er en visuell kontroll av konstruksjon og fasader. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Naturlig aldersmessig slitasje. Det er lagt inn musebørster



### Bæresystem

Det er murte konstruksjoner, på lager er der ståldragere i tak.

Kjeller har enkelte søyler i tre med dragere  
Det er stålsøyle og dragere i del av 1 etasje.  
Over 2 etasje er det søyler og dragere av tre



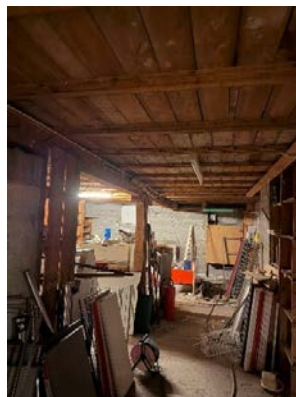
### Etasjeskillere

Støpt plate på mark. Støpt dekke over deler av kjeller. Det er trebjelkelag over deler av kjeller og 1 etasje, samt over 2 etasje.

Det er noe ujevnheter og skjelheter i gulv.



Overgang butikk / lager



### Innvendige overflater gulv/ himlin

Det er vinylbelegg i butikklokaler, og malt gulv/ betong på lager

Noe mindre sprekker i betonggulv.

### Innvendige overflater vegg

Innervegger er plassbygde lettvegger av trekonstruksjoner og murte vegger. Malte flater.

### Innvendige trapper

Trapp til kjeller er i betong.  
Trapp til 2 etasje og er i stål.  
Trapp til loft er i tre

Trapp opp til leilighet er i tre.

### Drenering

Det er dreneringsforhold som opprinnelig. Basert på alder er denne i ukjent tilstand.

Stedvis noe saltutslag i kjeller



### Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk, det er et eget wc-rom med vask og toalett,

Det er i tillegg spiseplass med enkelt kjøkken.  
Det er montert vannmåler i kjeller.

Det er bøttekott med 120 liter VVB i 2 etasje  
Det er garderobe og wc-rom i 2 etasje, hvor et toalett er avstengt. Der er en 12 liter VVB.  
Det er en 200 liter VVB i kjeller.

Det er soil avløpsrør.



### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av bygget, det er ikke etablert ventilasjonsanlegg.

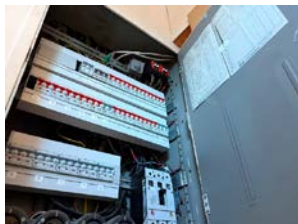
### Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle med flere underskap/fordelingskurser tilpasset dagens bruk. Det er både automatsikringer og skrusikringer.

230 Volts anlegg

Det er lysrør i lokalet. Det gjøres oppmerksom på at lysstoffrør er ikke tillatt å selges fra 2023, slik at over kort tid må det påregnes å skifte ut belysning.

Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en el.kontroll av elektriker opp mot dagens gjeldende regelverk.



#### Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp

#### Utvendig

Det er asfaltert, og etablert rullestolinnegang til butikk

Det er en støpt trapp/ lasterampe etter tidligere lagerinnegang.



#### Kjøøl/ fryserom

Det er to kjølerom og ett fryserom i butikken



Kjølemotorer er i kjeller

#### Brannvarsling

Det er etablert nødlis i bygningen.

O-plan er etablert

#### Signal og alarmanlegg

Tilpasset eksisterende bruk

#### Leilighet i 2 etasje

Det er en 3- roms leilighet, med egen inngang fra terreng.

Den har kjøkken, bad/ vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

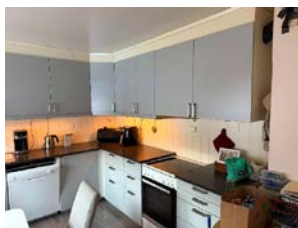
Malt kjøkkeninnredning normalt godt utbygget med skaplass

Bad med vinyl på gulv og våtromsplater på vegger. Servant i innredning, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. 200 liter VVB.

Det er vedovn i stue.

Leiligheten er tilknyttet brannvarslingsanlegg til butikk.

Det er noe skjelheter i konstruksjoner. Laminategulv har noe glipper i skjøter.



### Varme primæranlegg

Det er montert vifter i tak i butikk tilknyttet varmepumpe.

Det ble opplyst at noen steder er der Eswa i tak i butikk, men at dette ikke er i bruk  
Det er panelovner.



## Andre forhold:

<b>Standard</b>	Normal standard
<b>Tilstand</b>	Normal tilstand

### 3.4.2 Lagerbygning/ garasje

---

#### Bygningsdata



Byggeår: 1967 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	285		Lager
Sum bygning:	285	0	

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Frittliggende garasje/ lagerbygg med grovstøpt plate på mark, bindingsverksvegger og takbjelker, kledd med bølgeblekk som er noe rust utvendig.

Det er stående bordkledning som fremstår noe slitt.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

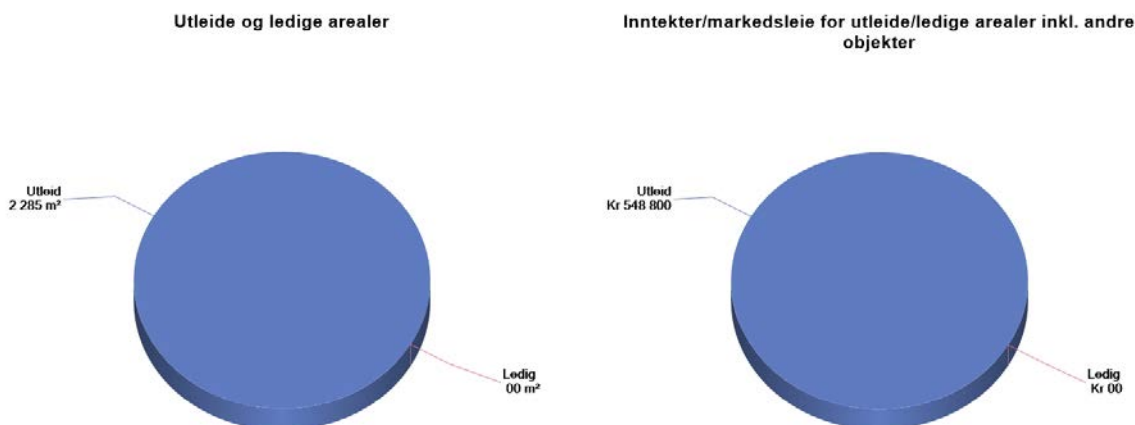
#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretning</b>											
<b>-Butikk</b>											
Butikk	1	494 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100	700	345 800	2/2028	100
Butikk	kjeller, 1, 2 og loft	1000 m <sup>2</sup>	550 000	550	1/2026	1/2028	100			2/2028	100
<b>-Kjeller</b>											
Butikk	Kjeller	253 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100			2/2028	100
<b>-Lager</b>											
Butikk	Loft	63 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100			2/2028	100
Butikk	2 etasje	190 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100	400	76 000	2/2028	100
<b>-Leilighet</b>											
Leilighet	2	1 stk	70 000	70 000	1/2025	12/2026	100	70 000	70 000	1/2027	100
Sum:			620 000						491 800		
<b>Lagerbygning/ garasje</b>											
<b>-Lager</b>											
Butikk	1	285 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100	200	57 000	2/2028	100
Sum:									57 000		
<b>Total:</b>			<b>620 000</b>						<b>548 800</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretning</b>											
<b>-Bolig</b>											
Leilighet	2	1 stk	70 000	70 000	1/2025	12/2026	100	70 000	70 000	1/2027	100
<b>-Butikk</b>											
Butikk	kjeller, 1, 2 og loft	1000 m <sup>2</sup>	550 000	550	1/2026	1/2028	100			2/2028	100
Butikk	2 etasje	190 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100	400	76 000	2/2028	100
Butikk	Loft	63 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100			2/2028	100
Butikk	1	494 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100	700	345 800	2/2028	100
Butikk	Kjeller	253 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100			2/2028	100
Sum:				620 000					491 800		
<b>Lagerbygning/ garasje</b>											
<b>-Butikk</b>											
Butikk	1	285 m <sup>2</sup>			1/2026	1/2028	100	200	57 000	2/2028	100
Sum:									57 000		
<b>Total:</b>			<b>620 000</b>						<b>548 800</b>		

## Utleiekontrakter og ledige lokaler



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Utleiepriser

Det er lagt inn stipulert inn leie for ledige arealer og markedspris i den grad den finnes.

Når det gjelder parkeringsplasser har vi for dette prosjektet ikke regnet tilleggsleie for dette, da dette inngår som en nødvendig del for driften av bygget.

For arealer på loft/ kjeller er det ikke medtatt noen leiesum, da disse vil være vanskelig å leie ut til andre enn internt bruk.

### Markedsutsikter

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.

I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.

Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedsituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning.

Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/ redusert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreducerende tiltak innfor leiemarkedet. På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt.

## 4.3 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Butikk	494			494	700	345 800
Butikk	1 000	550	550 000	1 000		
Kjeller	253			253		
Lager	63			63		
Lager	190			190	400	76 000
Lager	285			285	200	57 000
<b>Sum</b>	<b>2 285</b>		<b>550 000</b>	<b>2 285</b>		<b>478 800</b>

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Leilighet	1	70 000	70 000	1	70 000	70 000
<b>Sum</b>			<b>70 000</b>			<b>70 000</b>
<b>Total</b>			<b>620 000</b>			<b>548 800</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>			
Inntekter (overført)			<b>548 800</b>
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
FDV- kostnader med kr. 145,-/m <sup>2</sup>			198 000
Forsikringer stipulert, kr. 35,-/m <sup>2</sup>			47 000
Eiendomsskatt stipulert			35 000
Avsetning fremtidig vedlikehold kr. 55,-/m <sup>2</sup>			75 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>			<b>193 800</b>

**Kommentar eierkostnader:** Drift og vedlikehold er antatt ut fra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendige påkostninger.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygningner.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 284,8 m <sup>2</sup>
Sum areal:	2 284,8 m <sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 142 400
Verdi tomt:	1 142 400

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Forretning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	34 624 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	19 000 000
<b>Sum teknisk verdi – Forretning</b>	<b>15 624 000</b>

#### Lagerbygning/ garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 280 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	600 000
<b>Sum teknisk verdi – Lagerbygning/ garasje</b>	<b>1 680 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>17 304 000</b>
------------------------------------	-------------------

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%) Misvær er under naturlig utvikling og det er derfor satt 1,5 %

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Det er egenleie, som vil utgå når ny butikk er etablert, og det er derfor vurdert til 2,9 %

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%) Bygningen har normal tilstand med behov for noe bedlikehold og det er derfor satt 2,8 %.

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,94 %</b>
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,90 %
Eiendomsrisiko	2,80 %
Renteglidning	0,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,64 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	193 800
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 193 800 ) når realrenten er 9,64%	2 010 373
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 010 373
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>2 010 000</b>

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkuponrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juli 2025  
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

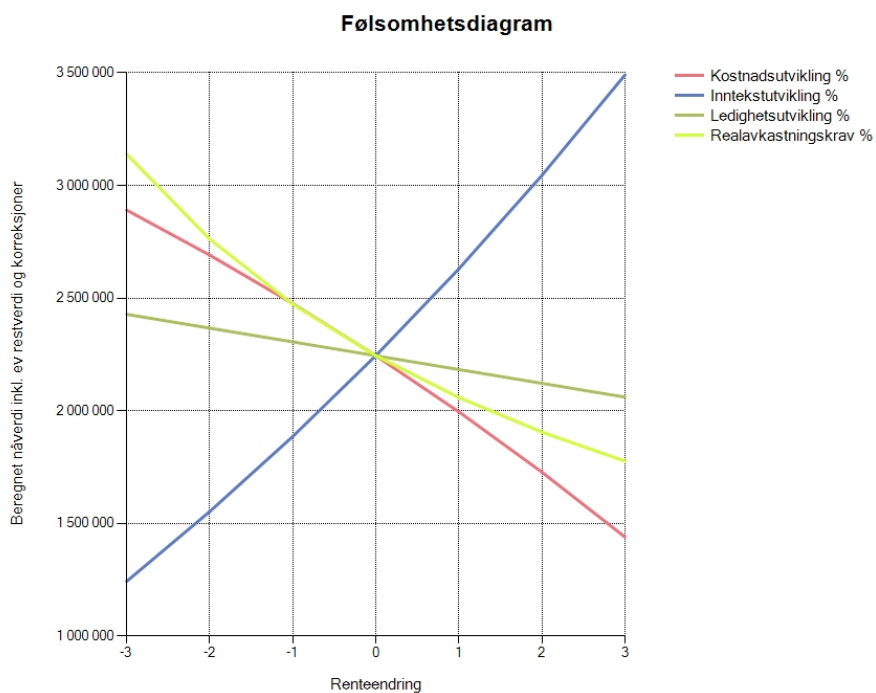
Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et relativt høyt nivå

## 5.4 Følsomhetsanalyse

**Metode:** I symbolform dreier investeringsanalyse seg generelt om funksjonssammenheng mellom investeringsbeslutninger og selskapsverdi.

Videre så er en investering svært ofte økonomisk motivert, og det bør derfor legges til grunn en lønnsomhetsvurdering når man skal ta stilling til om en investering skal gjennomføres.

Det er benyttet reell kontantstrøm i denne analyse, dette innebærer at vi utelukker inflasjon.





Adresse

**Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR**

Dato for energimerking

**30.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-276629**

Bygningskategori

**Forretningsbygg**

Bygningsnummer

**189012411**

Gårdsnummer

**226**

Bruksnummer

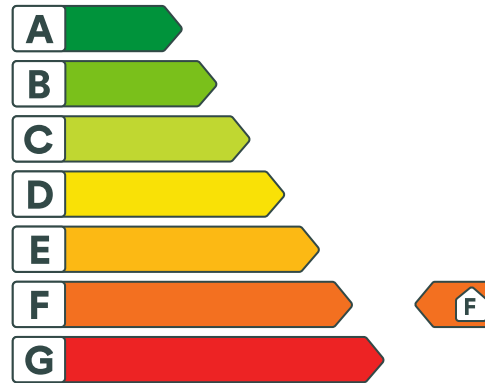
**18**

Seksjonsnummer

—

Bolignummer

—



## Energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, energieffektivitet for tekniske anlegg, oppvarmings- og ev. kjøleløsning samt energiforsyning. I tillegg vil energiforsyning som avlaster kraftnettet (bioenergi, fjernvarme og fjernkjøling) vektes gunstig. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk og klima iht. NS 3031:2025. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.



## Energi

Energikarakter bestemmes av beregnet klimakorrigert vektet levert energi, som er en normert energiberegning iht. standarden NS 3031:2025 utført i lokalt klima og deretter korrigeret til Oslo-klima slik at bygg kan sammenlignes uavhengig av klima, og hvor ulike energibærere (elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling, bioenergi og andre) vektes ulikt.

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m<sup>2</sup> per år

**392,34**

### Beregnet totalt netto levert energi i lokalt klima

kWh/m<sup>2</sup> per år

**380,69**

Totalt kWh per år

**398 966**

Målt forbruk per energivare. Snitt siste 3 år.

**Ingen målt energibruk oppgitt**



## Bygningsinformasjon

Byggeår

**1937**

Bygningstype

**Butikk**

Oppvarmet bruksareal

**1 048,0 m<sup>2</sup>**

Benyttede energivarer

**Levert Elektrisitet**

Romoppvarming

**Elektrisitet varmekilde (lokal), Varmepumpe (lokal)**

Solceller

**Nei**



## Kulturveien 3594, 8100 MISVÆR



### Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Ingen tiltak



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Forretningsbygning
Bygningstype	Butikk
Byggeår	1937
<b>Byggstandard</b>	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 2016
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.08
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Byggcon Nord AS
Beregningsdato	30.03.2026
<b>Klimainformasjon</b>	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bodø
Klimakorreksjonsfaktor	0.96
Årsmiddeltemperatur	5.40 °C
<b>Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene</b>	
Annet:	

## Bygningskropp, ventilasjon og internlast i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	653,94 m <sup>2</sup>
Areal tak	1 218,00 m <sup>2</sup>
Areal gulv	484,00 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	57,66 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	1 048,00 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	2515,00 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,37 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	5,50 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	31,5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 h <sup>-1</sup>
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,72
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmings sesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,72 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	13,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	2,85 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	28,23 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	28,23 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	40,13 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	40,13 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	38,05 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	10,03 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

## Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
<b>Romoppvarming</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonsvarme</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Sirkulasjon varmtvann</b>	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,08 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Romkjøling</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonskjøling</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

### Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	81,47 %
Lokal varmekilde - Varmepumpe	2,87	18,53 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		204,68 W/m <sup>2</sup>
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00 °C

### Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

## Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO <sup>2</sup> -ekvivalent) g/kWh	Energi pris kr/kWh	Annen vektning
Lvert Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,90	0,00

## Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m <sup>2</sup> ·K)
1	Vegger	0,17
2	Tak	0,23
3	Gulv	0,08
4	Vinduer og dører	0,13
5	Kuldebroer	0,07
	<b>Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5</b>	<b>0,68</b>
6	Infiltrasjon	0,00
	<b>Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6</b>	<b>0,68</b>
7	Ventilasjon	2,38
	<b>Varmetapstall, totalt, sum 1–7</b>	<b>3,06</b>

## Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)	kWh/(m <sup>2</sup> )	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
1a Romoppvarming	317,56	0,00	317,56	1,14	279,65
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	3,57	0,98	4,55	1,00	4,55
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	28,12	0,00	28,12	1,00	28,12
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	28,23	0,00	28,23	1,00	28,23
6 Teknisk utstyr	40,14	0,00	40,14	1,00	40,14
<b>Totalt</b>	<b>417,62</b>	<b>0,98</b>	<b>418,59</b>	-	<b>380,69</b>

## Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	398 966	380,69
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	<b>Totalt levert energi, sum 1-5</b>	<b>398 966</b>	<b>380,69</b>
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
<b>Totalt netto levert energi, sum 1-6</b>		<b>398 966</b>	<b>381</b>

## Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
1 El-spesifikke energiposter	101 122	96,49
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	293 075	279,65
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 768	4,55
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
	<b>Levert elektrisitet, sum 1-5</b>	<b>398 966</b>
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
	<b>Netto levert elektrisitet, sum 1-6</b>	<b>398 966</b>

## Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
1 Levert elektrisitet	392,34	1,00	392,34
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
<b>Totalt, sum 1-6</b>	<b>392,34</b>		<b>392,34</b>

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	392,34 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)

Ingen målt energibruk rapportert

# Nabolagsprofil

Kulturveien 3594

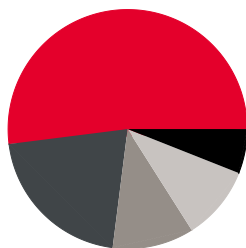
## Lokal transport

 Misvær Linje 300, 463	2 min  0.1 km
 Misvær skole Linje 300, 463	11 min  1 km

## Transport for lengre reiser





 Bodø lufthavn	1 t 5 min 
---	---

## Byggmasse i området



	52% Bolig/fritidsbolig
	21% Landbruk
	11% Offentlig
	10% Kontor/handel/Service
	6% Industri


## Ladepunkt for el-bil

 PWR UP - Misvær	1 min 
 Misvær Camping	15 min 

## Største bedrifter i området

	Ansatte
Furumoen Sykehjem	62
Misvær Oppvekstsenter	21
Ic Scandinavia AS	11
Misvær Oppvekstsenter	9
SN Real Estate AS	4
Raise Gruppen Holding AS	2
Arctic Hydrographic AS	1
YX Misvær	1
Shades of Hope/Norway	
Skjerstad Jeger Og Fiskeforening	
Misvær Hagelag	
Miljkovic Gårdsdrift	
Nordic Productions Hansen	
Odd-Andrè Nesbak	
Misvær Teaterlag	

## Treningscenter

 Feel24 Misvær	3 min 
---	---

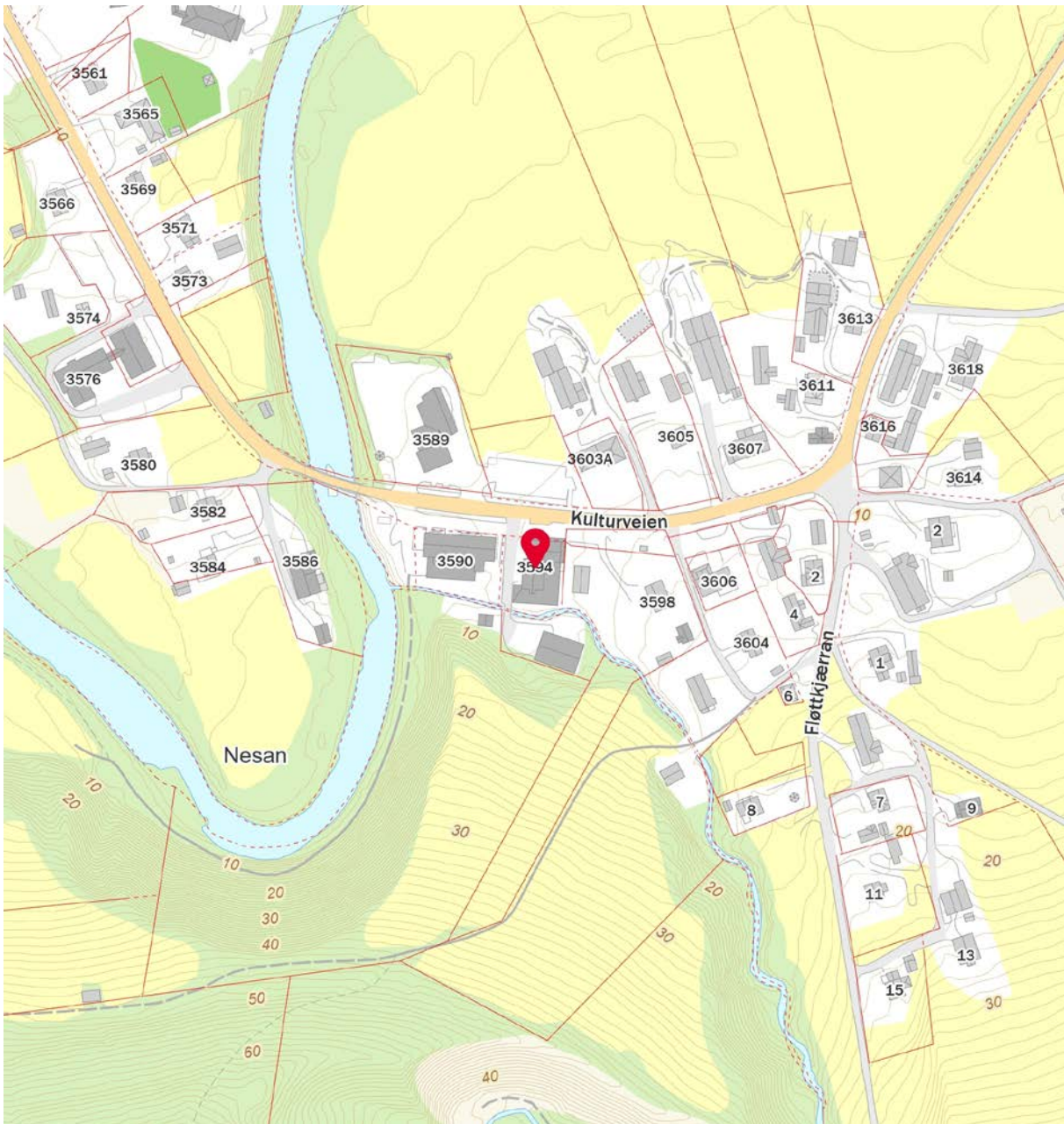
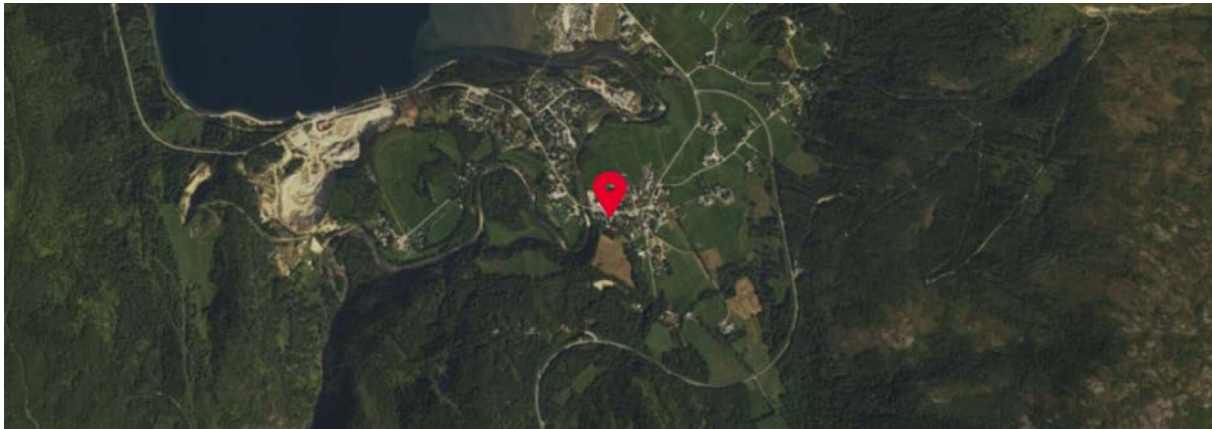
## Dagligvare

Coop Marked Misvær	1 min 
Post i butikk, PostNord	0.1 km

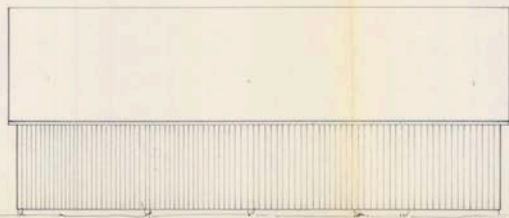


FINN

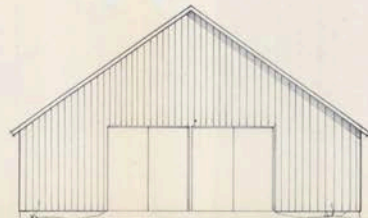
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



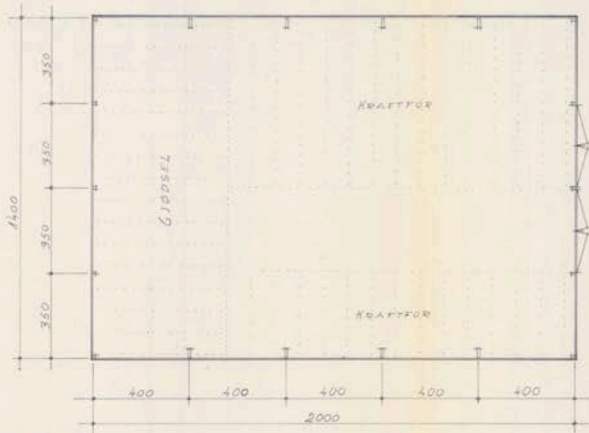
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



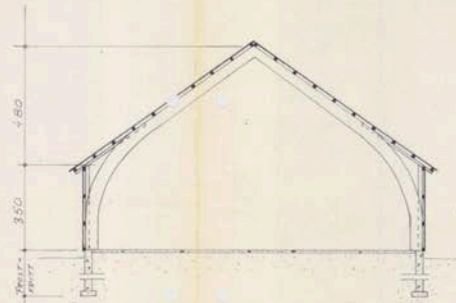
FASADE



FASADE



PLAN



SNITT

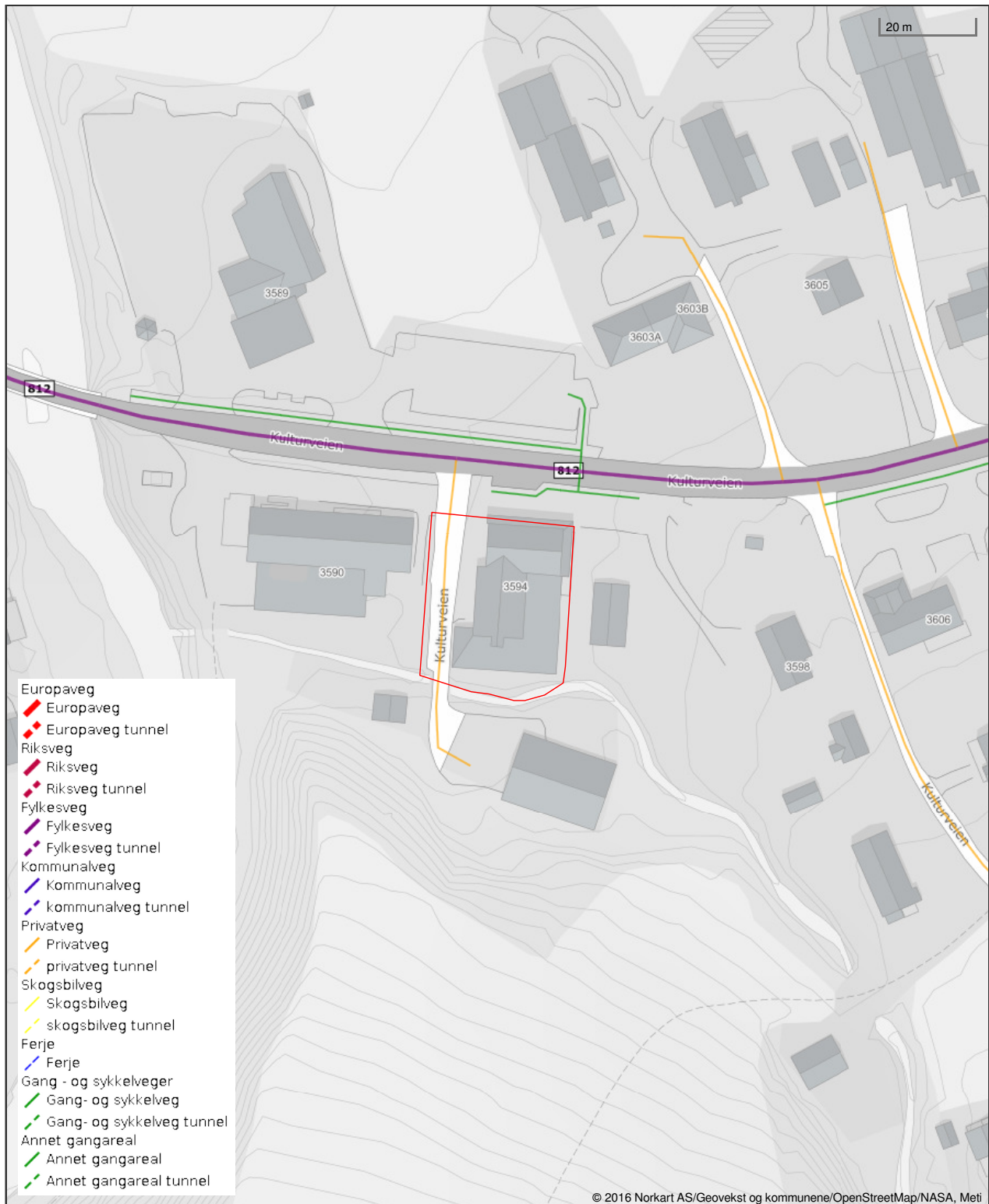


SKIERSTAD BYGNINGSRAD

TYPTEGNING AV LAGER, MÅL 1:100, T.K. BODS 1968



# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 226/18//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



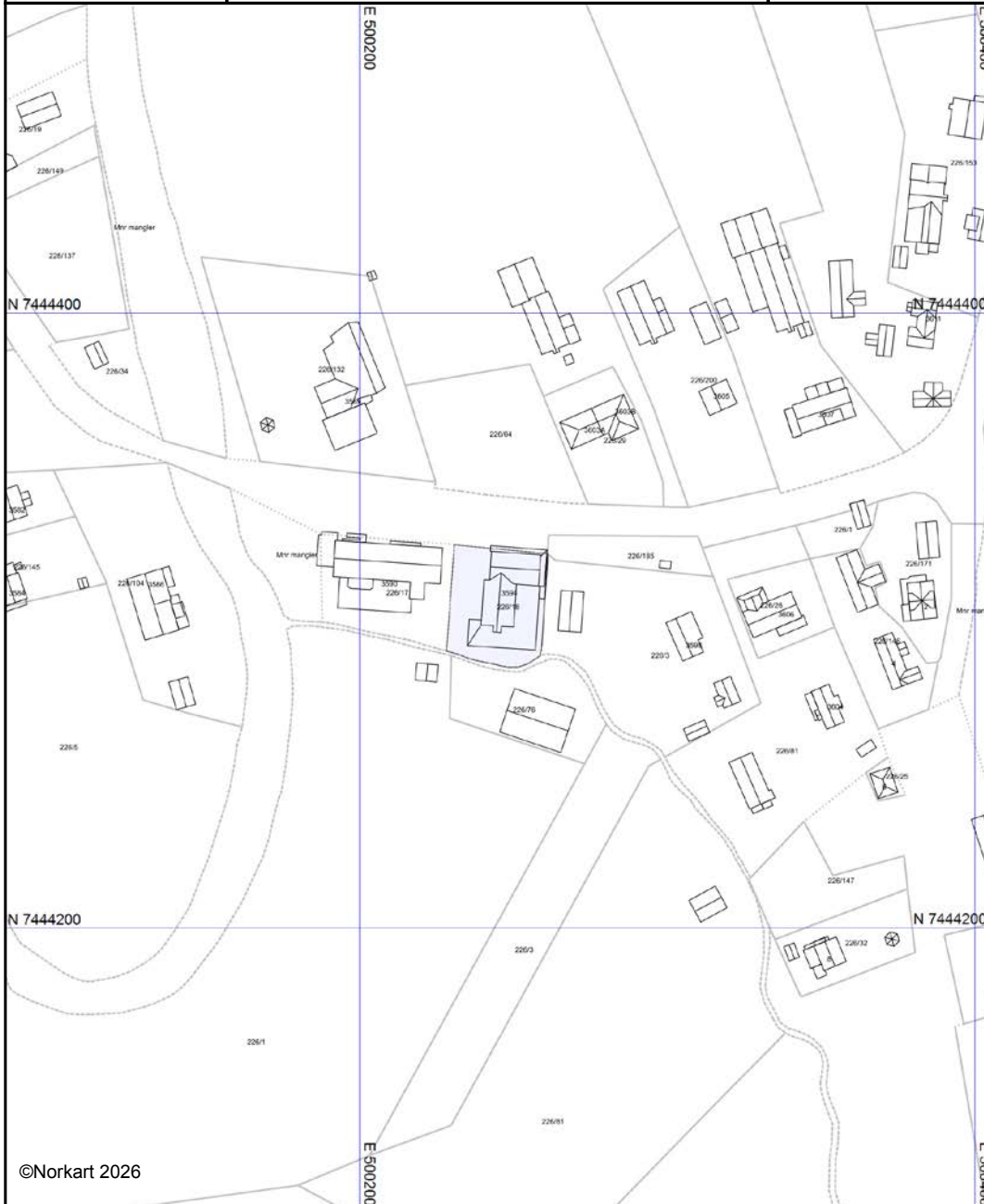
Bodø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 226/18  
Adresse: Kulturveien 3594  
Dato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Bodø kommune

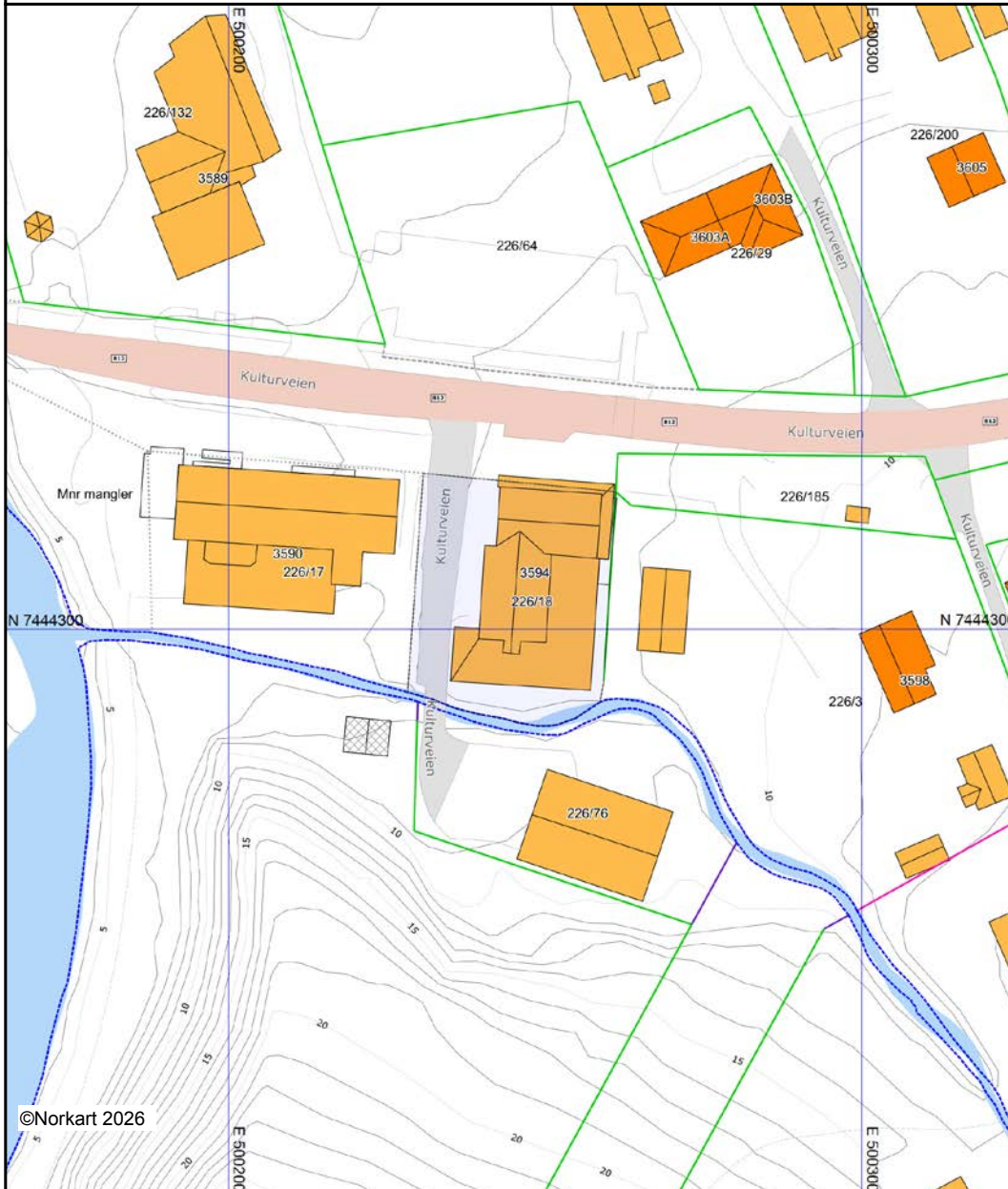
## Grunnkart

Eiendom: 226/18  
Adresse: Kulturveien 3594  
Dato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





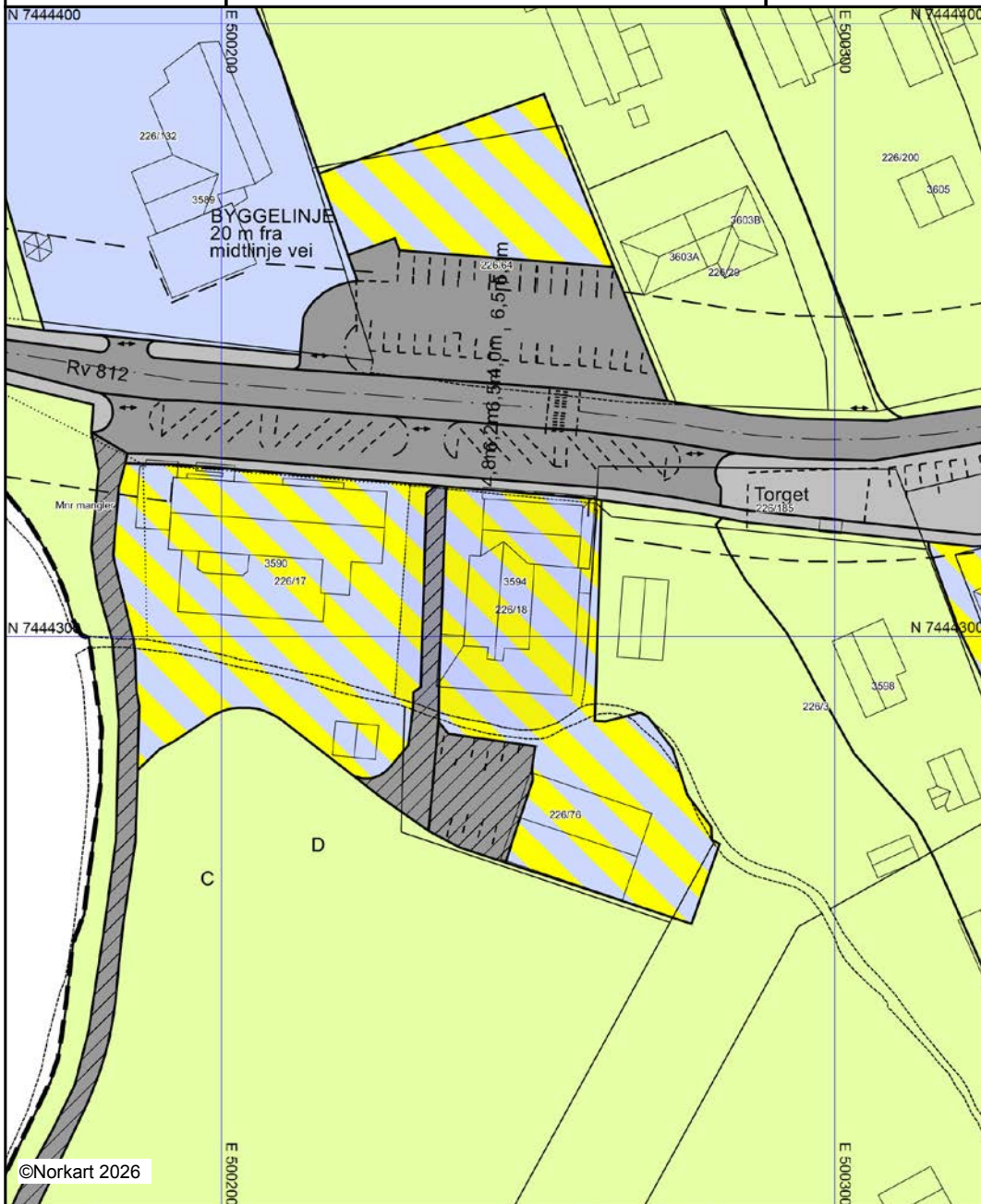
Bodø kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 226/18  
Adresse: Kulturveien 3594  
Dato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

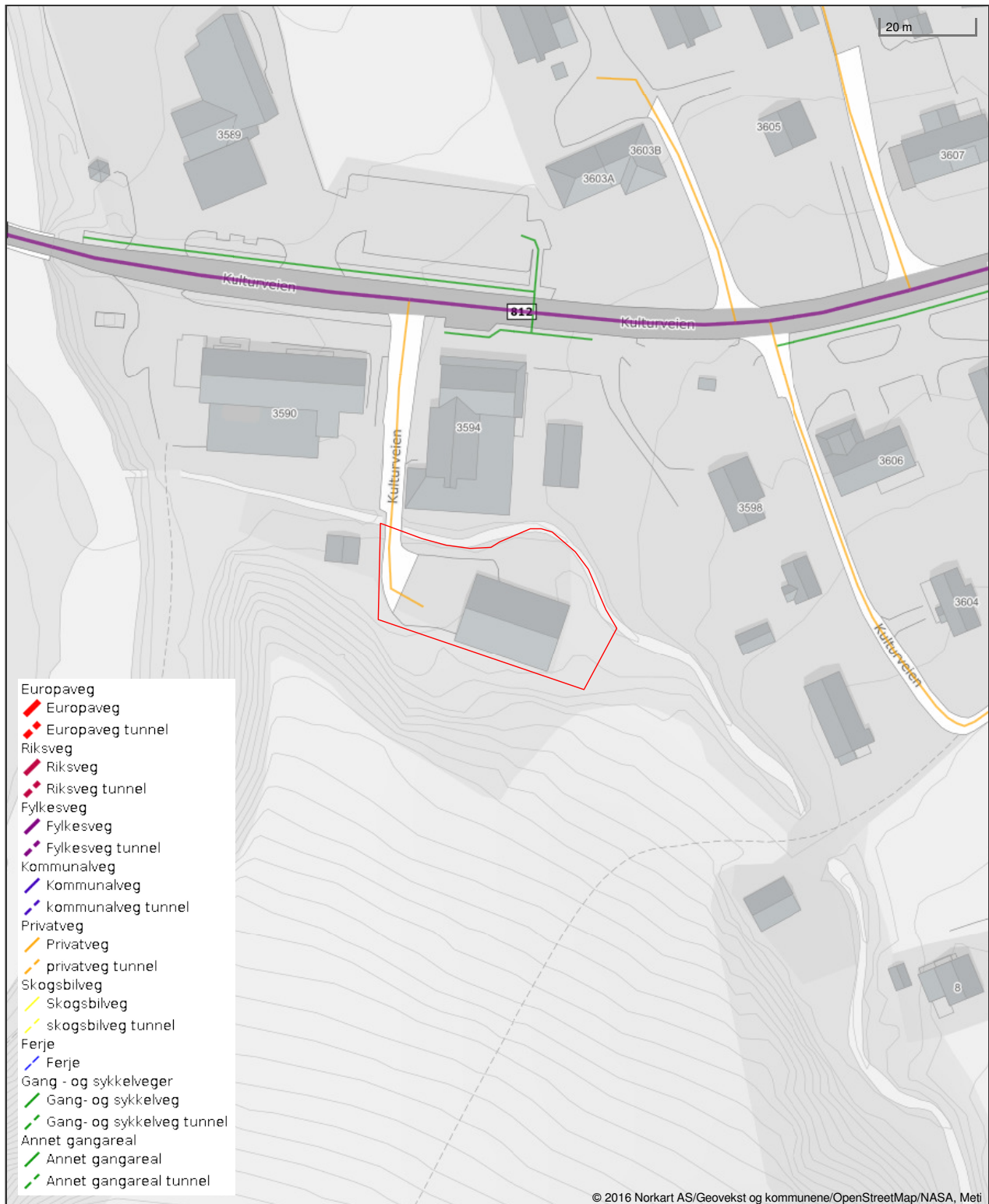


©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



# Vegstatuskart for eiendom 1804 - 226/76//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bodø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 226/76  
Adresse:  
Dato: 31.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



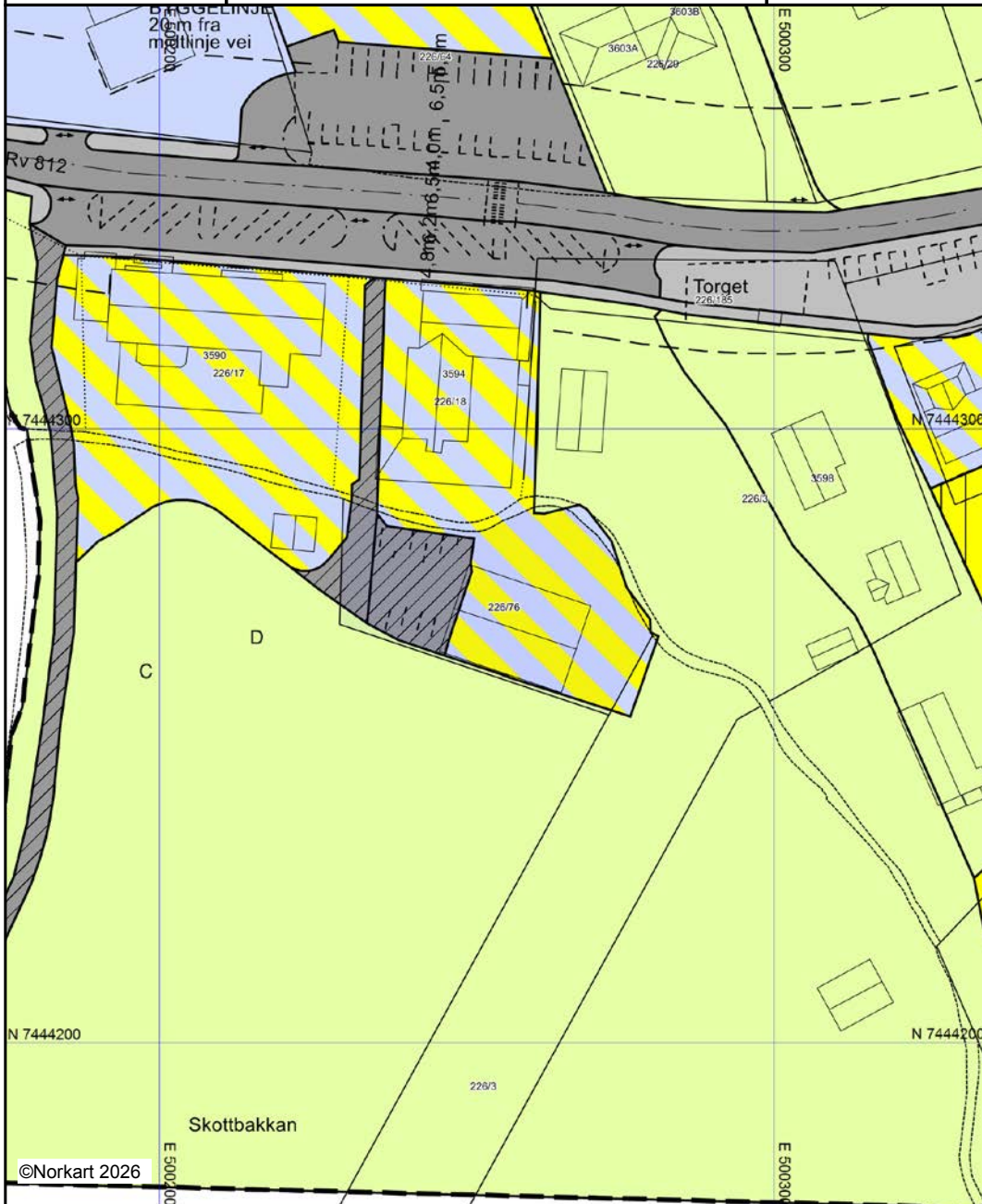
Bodø kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 226/76  
Adresse:  
Dato: 31.03.2026  
Målestokk: 1:1000

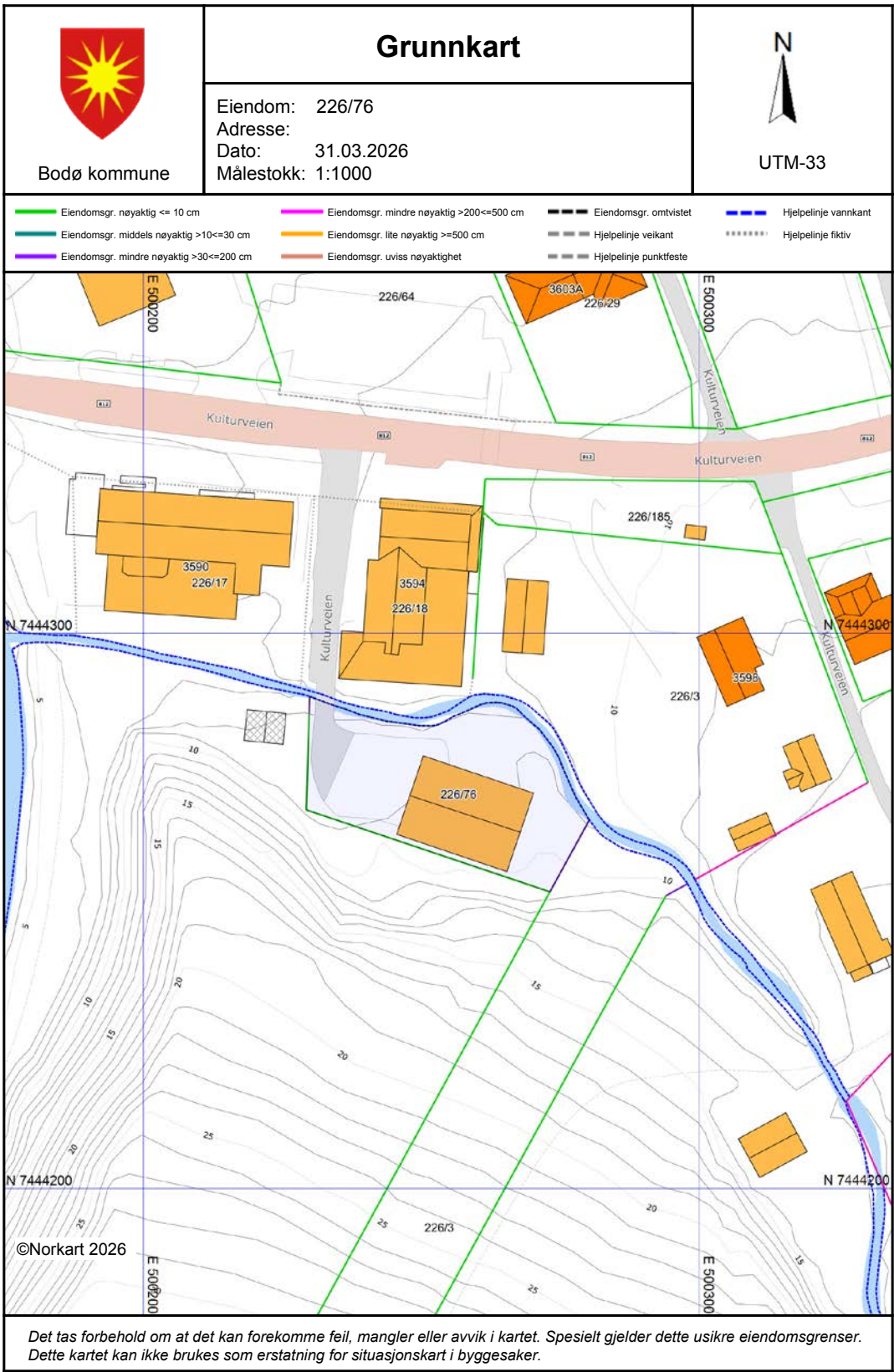


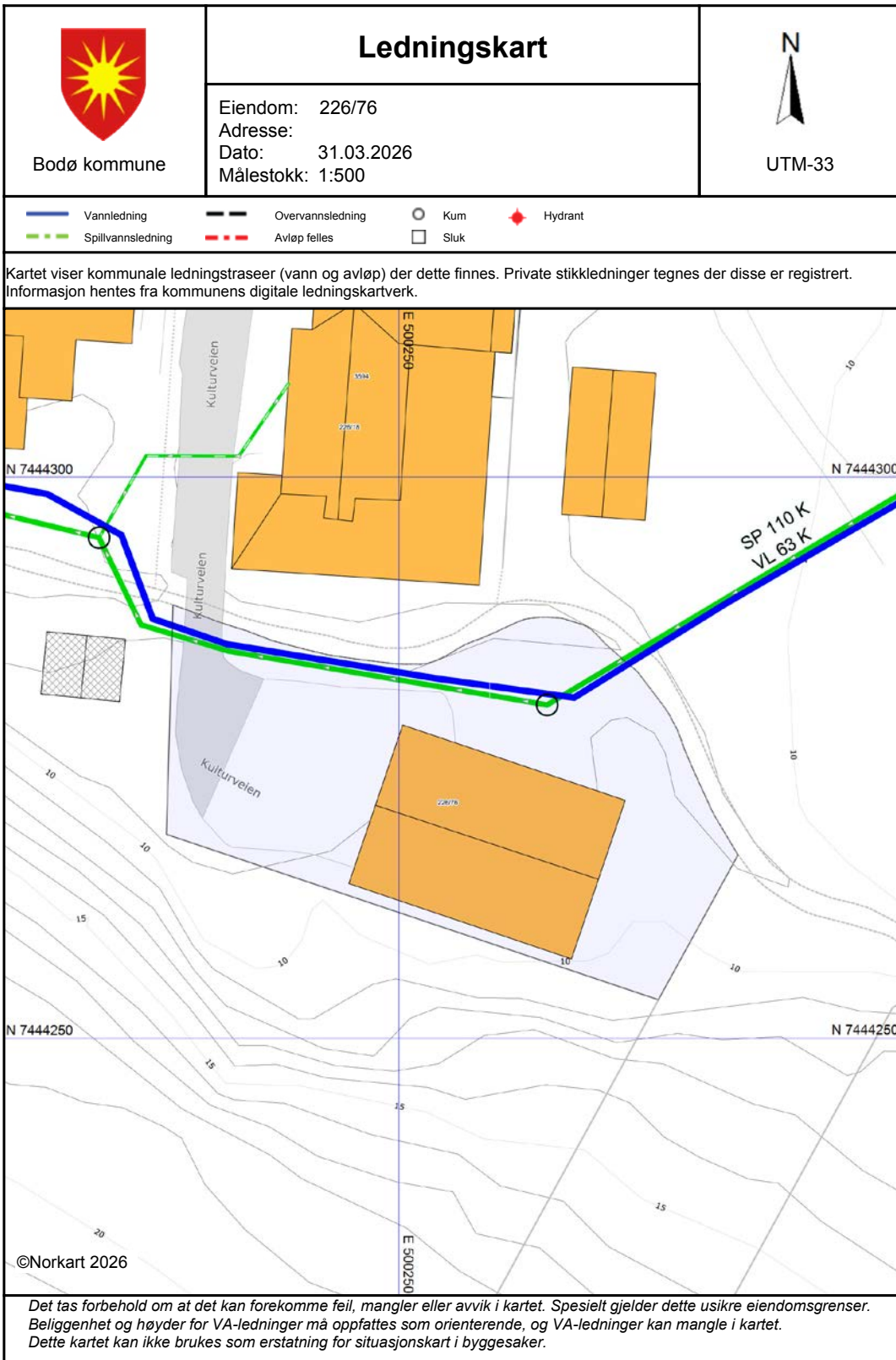
UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Kulturveien 3594  
8100 MISVÆR

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Johnny Sivertsen

**Telefon:** 996 46 718  
**E-post:** johnny.sivertsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre