

Ærverdige Ljøsenhammeren

LJØSENHAMMEREN KAFE/RESTAURANT - KULTURVEIEN 5563

notar



Prisantydning Kr 3 800 000,- Boligtype Forretning/butikk
BRA-i/BRA Total Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Kulturveien 5563

**Ærverdige Ljøsenhammer kafe til salgs -
restaurant/kafe, 3 mindre hytter, stabbur og
gapahuk. Gode parkeringsmuligheter**

Adresse	Kulturveien 5563 8100 MISVÆR
Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Totalpris	Kr 3 800 000,-
BRA-i/BRA Total	
Eierform	Eiet
Boligtype	Forretning/butikk
Byggeår	1993
Soverom	0
Etasje	1

Velkommen til ærverdige Ljøsenhammer kafe som ligger i vakker natur, med nærhet til Saltfjellet- Svartisen nasjonalpark. Her er restaurant/kafe med komplett storkjøkken fra 1992, med plass til 64 gjester. Adkomst er tilrettelagt for rullestolbrukere. God infrastruktur, inkludert historiske bygninger og parkering. I tillegg er det 3 mindre tømmerhytter, en gapahuk, grillhytte og stabbur som tilhører eiendommen, men hvor disse er delvis utenfor tomteområdet. Her er areal til parkering for bobiler/ campingvogner(15-20 stk.), med tilhørende el installasjoner. Gode sanitærforhold med toalett og dusj. Tilko. kommunalt vann og avløp. Ljøsenhammeren er en unik destinasjon med stort utviklingspotensial for turisme og næring sommer som vinter. Festet eiendom og det er festeretten som selges

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	109

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Velkommen til et eventyr i Ljøsenhammeren



Nordlys på himmelen Foto: Martins_Danga



Hytten ved Ljøsenhammeren- Winter Wonderland- Foto: Martins.danga



Vinterstemning Foto: martinsdanga-vinter



Hyttene



Innkjøring til eiendommene



Ljøsenhammeren



Kafelokalet



Kjøkken



kjøkken 2

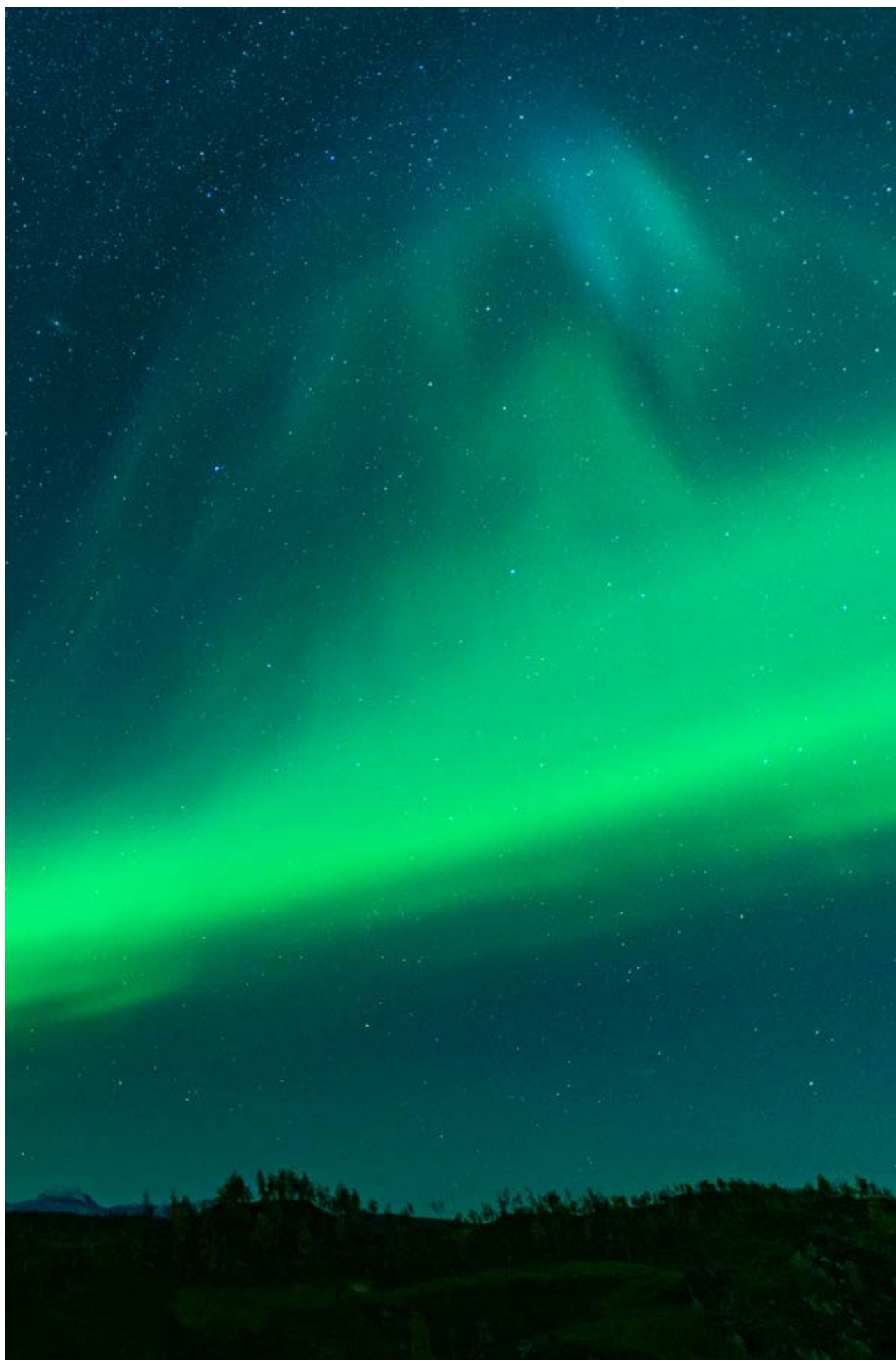


Vinter Ljøsenhammeren martins danga.jpg



Bålkos





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Ljøsenhammeren er en unik destinasjon med stort utviklingspotensial for turisme og næring. Med sin beliggenhet nær Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark og Pitesamiske kulturområder, ligger området til rette for å tiltrekke seg et bredt spekter av besøkende, fra friluftsjaktere til historieinteresserte turister. Ljøsenhammeren ligger ved FV 812 midt mellom Medby i Saltdal kommune og Vesterli i Bodø kommune. I 2020 ble veien etablert som Kulturveien (se kulturveien.no).

Området er attraktivt for friluftsliv, for stor- og småviltjakt. Området har en rik historie og har blant annet vært boplass for den siste nomadiserende pitesamiske reindriftsfamilien i Skjerstad. Pitesamisk museum ønsker å ta vare på de rike pitesamiske kulturminner som er i området.

ADKOMST

Eiendommen kan nås fra flere steder.

1. Ved avkjøring fra E6 inn på FV812 fra Saltdal ved skilting til Beiarn (mellom Nestby og Merdby)
2. Ved avkjørsel fra Kystriksveien ved avkjørsel til FV812 sør for Saltstraumen og videre mot Misvær, hvor man svinger av til høyre mot skilting Rognan.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte

visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

OPPDRAKSNUMMER

7-0053/25

SELGER

Sma Nordland AS
Jan Normann Nilsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 247, bruksnummer 1, festenummer 14,
Gårdsnummer 247, bruksnummer 1, festenummer 15,
i Bodø kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Forretning/butikk

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.
Laveste karakter må legges til grunn.

STRØMFORBRUK

Arva opplyser følgende:

Det elektriske anlegget på målnr. 6970631400959289,
adresse Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR, ble sist kontrollert
den 02.05.2011. Rapportnr. 105038 er bekreftet utført og det
foreligger ingen merknad på anlegget. Forventet
årsforbruk er ca. 50000kWh

Eiendomsmegler opplyser: Kostnader vil variere etter
abonnement og forbruk.

TOMT

Festet tomt på 12.630 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomtene er festet. Dette er to- 2 stk. festetomter. Gnr.247

bnr 1 fnr. 14 (3870 kvm) og Gnr. 247 bnr. 1 Fnr. 15 (8760 kvm).
Eier til festet er: SMA Nordland AS orgnr. 98453470.
Bortfester er Statskog SF

. Festekontrakten for gnr. 247 bnr. 1 fnr. 14 er fra oppgitt til
01.07.1992. Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til
å kreve festet forlenget etter tomtefestelovens regler. Årlig
festeavgift kr. 18.651.-

Statskog opplyser følgende for gnr. 247 bnr. 1 fnr. 14 :
Gjeldende kontrakt datert 01.07.1992, tinglyst 10.12.1992.
Ingen innløsningsrett . Statskog legger til grunn av det
skrives en ny og oppdatert festekontrakt med ny eier av
bebyggelsen.

Fstekontrakten for gnr. 247 bnr. 1 fnr. 15 er fra oppgitt til
01.01.1992. Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til
å kreve festet forlenget etter tomtefestelovens regler. Årlig
festeavgift kr. 1.872.-

Ingen innløsningsrett. Statskog opplyser følgende hva
angår gnr. 247 bnr. 1 Fnr. 15: Gjeldende kontrakt datert
01.01.1992, tinglyst 10.12.1992. Statskog legger til grunn at
det skrives en ny og oppdatert festekontrakt med ny eier
av bebyggelsen.

Det er regulert hva festerens rådighet til tomten går ut på
og festekontraktene er vedlagt salgsoppgaven

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 20 523,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Utdrag : Avgiften reguleres automatisk hvert 10 år, eller så
ofte tomtefesteloven tillater i samsvar med endringer i
konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte
indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og
indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller
fastsatt. Utdrag slutt. For ytterligere detaljer og
spesifikasjoner, se vedlagte festekontrakt m/vedlegg

INNLSNINGSVILKÅR FSTEKONTRAKT

Statskog SF opplyser: Det er ingen innløsningsrett for
festekontraktene

FESTEKONTRAKT DATERT

10.12.1992.

FESTETID

Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlenget etter tomtfestelovens regler

BORTFESTERS TRANSPORTGEBYR

Kr 7 650,-

TAKST

Verdi-/lånetakst datert 03.04.2025. utført av Kenn Charles Arntsen.

BYGGEÅR

1993

BYGGEMÅTE

Utdrag fra takst:

Bygningen er fundamentert på steinfylling på antatt stabil grunn. Støpt plate på mark. Noen naturlige ujevnheter. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverk som mest sannsynlig er isolert etter datidens regler. Det var ikke mulig å inspisere utvendig pga snø/ vind. Utvendige dører og vinduer Det er vinduer med 2- lags glass i trekarmer fra byggeåret og dører i malt utførelse fra byggeåret. Vinduer er av eldre dato, 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.

Takkonstruksjon/ bæresystem

Bæresystem er med trekonstruksjoner, søyler av tre og

limtredragere. Tak er med sperrekonstruksjon på limtredragere og over dette er det trobord. Det er adkomst til kaldloft over del av storkjøkken. På kaldloft ble der registrert mye muselort og tiltak må iverksettes for rengjøring, og tetting av adkomst. Det er noen fuktmerker, men det ble ikke registrert aktive lekkasjer. Luke til kaldloft er ikke isolert på storkjøkken- bør utføres.

Taktekking

Taktekke med torv fra byggeåret. Basert på alder er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på taktekking og undertak. Det bør derfor foretas jevnlig inspeksjoner, samt gå over beslag og takrenner. Det er skiftet takrenner og deler av tekke er noe oppgradert for ca 2 år siden.

Utdrag slutt

For ytterligere spesifikasjoner, se vedlagte takst.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Slamavskiller montert i 2023

Det er skiftet takrenner og deler av tekke er noe oppgradert for ca. 2 år siden.

Det ble opplyst at ventilasjonsanlegg er oppgradert for ca. 3 år siden

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Arealbruk = LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus = Nåværende. Områdenavn = LNFR.

Planidentifikasjon = KPA2022

Opplysninger fra Bodø kommune:

Kommuneplaner: - Id KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)

Navn: Kommuneplanens Arealdel 2022-2034 - Plantype: Kommuneplanens arealdel.- Status: Endelig vedtatt arealplan.- Ikrafttredelse 16.06.2022

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/>

1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf

Delarealer: Delareal 2 736 kvm. Arealbruk LNRF areal for

nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. - Områdenavn: LNFR

Kommuneplaner under arbeid: Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn: Kommuneplanens Arealplan 2022-2034 - Status: Endelig vedtatt arealplan. - Plantype Kommuneplanens arealplan

Ta kontakt med eiendomsmegler om du ønsker kommuneplanen tilsendt. Ta kontakt med planavdelingen til Bodø kommune om du ønsker spesifikasjoner eller har spørsmål til planen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming i kafe/restaurant og vedfyring.
Varmekabler montert i dele av gulvflaten

PARKERINGSFORHOLD

På stedet

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei frem til avkjørsel fra FV812(Kulturveien) Privat vei opp til eiendommen
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Det er en 300 liter VVB inne på storkjøkken som er fra byggeåret og må påregnes utskifting. Vannmåler er montert i bygget

BEBYGGELSE

Området er bebygget med spredt hyttebebyggelse i tillegg til nøringsseiendommen som selges

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bodø kommune opplyser at det ikke er utstedt ferdigattest på bygninger på verken gnr. 247 bnr. 1 fnr 14 og 15

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte

ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon primæranlegg

Det er eget avtrekksystem for storkjøkken. Det ble opplyst at ventilasjonsanlegg er oppgradert for ca 3 år siden - ikke inspisert.

Det er et kjølerom, med eldre Norcool aggregat

Det er en 300 liter VVB inne på storkjøkken som er fra byggeåret og må påregnes utskifting.

Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle og fordelinger. El installasjoner i vesentlig grad som opprinnelig - herunder kabling/ stigere og tavler/ kursfordelinger. Det er i hovedsak belysning med lysstoffrør, disse er gått ut av produksjon og det må påregnes en gradvis utskifting til andre lyskilder. Det er noen lamper på storkjøkken som "henger" og må skiftes. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en el. kontroll av elektriker opp mot dagens gjeldende regelverk. Det ble opplyst at der er 650 kW på linje opp til sætra, og det er tilrettelagt for strømtilkobling for eventuelle bobiler, dette trenger å renoveres men kostnad er stipulert til ca 100.000,- + mva. iflg eier.

INNHold

Restauranten/kafebygningen: Inngangsparti, wc og handikaptaolett, garderobe, dusj for damer og herrer, boder, lagerrom cafe, storkjøkken, kjølerom, tømning for bil.

Eiendommen inneholder en kafé, tilpasset både sesongbasert drift og helårsaktiviteter. Det finnes allerede en eksisterende infrastruktur, inkludert historiske bygninger og parkering.

- Gode sanitærforhold med toalett og dusj. - Komplette storkjøkken. - Det er i senere tid installert ny slamavskiller. - Tilkoblet kommunalt vann og avløp.

I tillegg er det 3 mindre tømmerhytter, en gapahuk, grillhytte og stabbur som tilhører eiendommen, men hvor disse er delvis utenfor tomtområdet.

STANDARD

Opprinnelig bygning fra 1992 og senere tidvis modernisert. Det er plass til ca. 65 personer inne i cafe, og adkomst er tilrettelagt for rullestolbrukere. Utvendig er der plass til oppstilling for ca.15-20 bobil/ campingvogner. Området er inngjerdet, og ferist er etablert i vei.

Selger gjør oppmerksom på følgende: Salget gjelder 3 hytter, stabbur, gapahuk, areal til parkering for parkering av bobil/campingvogner med tilhørende el installasjoner

Driftsbygning/fjøs og gammel seterkafe medfølger ikke salget. Disse to bygningene er det Ljøsenhammer seterlag som eier gjennom egen festeavtale med hjemmelsinnehaver Statskog SF.

Innvendige overflater gulv Gulv har fliser og vinyl. Noe generelle bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder, bruk og datidens byggeskikk

Innvendige overflater vegg Vegger er i hovedsak kledd med panel innvendig. Normal bruksslitasje. Innvendige overflater himling. Himling er med plater og panel. Naturlige bruksmerker

Flott kafedel med bord og stoler og det er plass til ca. 65 personer. Det er montert peis i cafe med elementpipe

Kjøkkeninnredning

Storkjøkken med kokemuligheter, vaskestasjon, konveksjonovn etc. Det er etablert fettutskiller. Eget avtrekk over kokeplass Furukjøkken i cafe, med serveringsdisk i rustfritt stål.

Kjøkken er ikke funksjonstestet. Det er et kjølerom, med eldre Norcool aggregat hvor tilstand er noe usikker, service bør avholdes.

Varmeanlegg

Det ble opplyst at det er varmekabler i de fleste gulv, disse er ikke funksjonstestet. Det er montert peis i cafe med elementpipe. Brannvarsling og rømmingsvei

Det er montert nødlys, det er brannvarslingsanlegg i bygget. Det forutsettes at alle forhold vedrørende brannvarsling/ slukking er ivaretatt

Sanitær primæranlegg

Det er wc-anlegg for damer og herrer, samt HC. Det er dusjmuligheter, det er i eget rom utvendig opplegg for vaskemaskin, det er tømning for sanitær fra bobil/ campingvogn.

Det er en 300 liter VVB inne på storkjøkken som er fra byggeåret og må påregnes utskifting. Vannmåler er montert i bygget.

Bygningens standard tilstand vurderes som Normal. Noe oppgradering, vedlikehold og oppussing må påregnes

For ytterligere spesifikasjoner, se vedlagte takst.

AREALER

RESTAURANTBYGNING

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 225 m² Inngangsparti, wc, dusj, boder, cafe, storkjøkken, kjølerom, tømning for bobil

HYTTE NUMMER 1 MED ETT ROM

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m² Ikke innsisert

HYTTE NUMMER 2 MED ETT ROM

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m² Ikke innsisert

HYTTE NUMMER 3 MED ETT ROM

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m² Inne innsisert

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Restaurantbygningen: BRA arealer er oppgitt ut fra infoland- Bodø kommune og må betraktes som ca. areal. BTA er beregnet utifra BRA. Det er ikke foretatt oppmåling av arealer

Hytter

3 hytter med samme oppbygging og samme areal. Det er tre stk hytter oppført i laftet utførelse med torvtak. Malt dør og vindu. Ikke inspisert pga snø/ vind. Det ble opplyst at hytter har råde i svill, som må påregnes skiftet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 800 000,-

VERDITAKST

Kr 3 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 28 700,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Bodø kommune opplyser at kommunale avgifter er beregnet til Slamtømming og er på kr. 5.103,- pr. år. Avløp kr. 10.192,-, pr. år. Eiendomsskatt kr. 4.737,-, pr. år. Vannavgift kr.8668,-, pr. år. Iris opplyser at de ikke har noen registrert informasjon om renovasjon på eiendommen. Ny eier må selv ta kontakt med IRIS for å tegne kundeforhold. Mottatte opplysninger om kommunale avgifter er mottatt fra Bodø kommune

EIENDOMSSKATT

Kr 4 737,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Skatteetaten opplyser: Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register

OMKOSTNINGER

3 800 000 Prisantydning

Omkostninger

95 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

96 090 Omkostninger totalt

3 896 090 Totalpris. inkl. omkostninger

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

For gnr. 247 bnr. 1 fnr 14: Heftelser i festerett:

1992/7240-2/74 10.12.1992 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 1 000.- Bestemmelser om regulering av leien. GJELDER
DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Fir gnr. 247 bnr. 1 Fnr 15: Heftelser i festerett

1992/7239-2/74 10.12.1992 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 4 000. Bestemmelser om regulering av leien. GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

FORSIKRINGSSKAP

Ikke oppgitt

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det er ikke foretatt energimerking av bygget. Ny eier orienteres om dette

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktssignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videregjøre eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
05.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den/det var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.

Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 litra b).

Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 litra a).

Kjøperen har besiktiget eiendommen, Eiendommen overtas i den stand den befinner seg ved underskrift av avtalen. Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-), at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl § 3-9, siste punktum). Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtagelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent 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 var kjent med.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter

avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

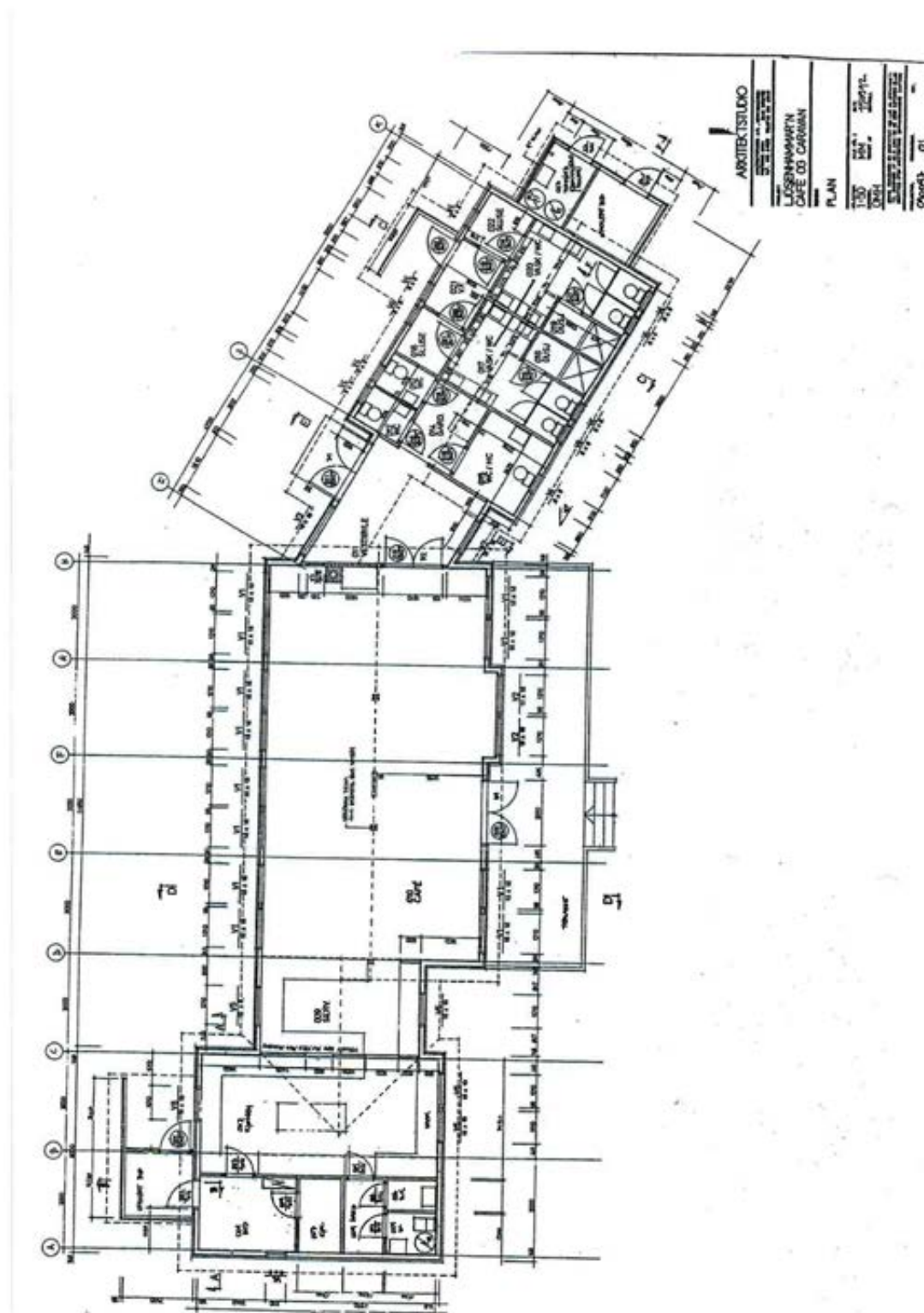
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KULTURVEIEN 5563

Verditakst

Matrikkelinformasjon

Tegninger

Festekontrakter

Grunnkart

Ledningskart

Vegstatuskart

Eiendomskart

NIBIO gårdskart

Kommuneplankart

Reguleringsplanart

Planopplysninger

Informasjon Salten Brann

Kommunale gebyrer

Områdeanalyse

Budskjema

VERDITAKST

Serveringssted Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Gnr 247: Bnr 1 (fnr: 15), bnr 1 (fnr: 14)
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: 03.04.2025
Utskriftsdato: 29.04.2025
Dato verdisetting: 24.04.2024
Oppdrag nr: 7739



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	8
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	9
3.3.5	Andre forhold	9
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Restaurantbygning	9
3.4.2	3 hytter	14
4	Verdigrunnlag	16
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.3	Inntekter/kostnader	18
5	Verdisetting	20
5.1	Tomteverdi	20
5.2	Teknisk verdi	20
5.3	Følsomhetsanalyse	21

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne eiendom er et friluftslivs/reiselivsanlegg med overnattingsmuligheter for bobiler/ campingvogner og cafe muligheter. Det er 65 plasser i cafe, og ca 15-20 utvendige bobilplasser/ campingvognplasser. Det er også 3 frittliggende små hytter.

Et frittliggende hovedbygg som består av storkjøkken, lager/resepsjon og cafe, samt service/ sanitærbygg med toaletter og dusj.

Det er tilrettelagt både for grupper og enkelt/familie kunder. Stedet kan benyttes som utgangspunkt for forskjellige friluftaktiviteter som laksefiske/ fjellvannsfiske, nordlys-safari, tur, trening, rekreasjon. Eiendommen ligger midt mellom Rognan og Misvær med ca 18-20 km til hver av plassene.

Det er store utvendige parkerings- og oppstillingsplasser på leid grunn like ved eiendommen.

Bygningsmassen har i hovedsak normal vedlikehold, med behov for noe intervallmessig videre vedlikehold.

Eiendommen verdi er vurdert til kr 3 800 000,-.

Det er ikke gitt for noen å estimere en eksakt verdi for denne type eiendom. Investorer/ eiendomsutviklere vurderer ofte de forskjellige verdiparameterne ulikt og det er en grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Kunde:

Sma Nordland AS
co SMA Mineral AS Mo Industripark Verkstedløypa 29, 8626 MO I RANA. Tlf.

Formål med taksten:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. 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. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Det er i dette tilfellet benyttet nettokapitalisering med estimert leieinntekter.

Egne forutsetninger:

På befaringsdagen var det mye snø og vind, utearealer er omtrent ikke besiktiget og det anbefales at kjøper foretar befaring når snø er borte.

Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

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. 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.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- At eiendommen er fullverdiforsikret.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitut eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen er fri for forurensende masser.
- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.
- Det legges til grunn 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.
- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nåværende verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Verdi:

Kr. 3 800 000

Matrikkel: Gnr 247: Bnr 1 (fnr: 15), bnr 1 (fnr: 14)
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Dato verdisetting: 24.04.2024

Takstingeniør: **Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 29.04.2025

Kenn C. ARNTSEN
Autorisert skatteforvalter

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Matrikkelinformasjon		Matrikkelinformasjon	Innhentet	
Reguleringsformål		Kommunekart	Innhentet	
Festekontrakt			Ikke fremvist	
Situasjonskart			Innhentet	
Eier			Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Ljøsenhammeren er en unik destinasjon med stort utviklingspotensial for turisme og næring. Med sin beliggenhet nær Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark og Pitesamiske kulturområder, ligger området til rette for å tiltrekke seg et bredt spekter av besøkende, fra friluftsjinteresserte til historieinteresserte turister. Eiendommen inneholder en kafé, tilpasset både sesongbasert drift og helårsaktiviteter. Området har også potensiale for utvikling av camping- og bobilfasiliteter, utleie av friluftsutstyr og tilrettelegging for guidede turer. Det finnes allerede en eksisterende infrastruktur, inkludert historiske bygninger, parkering og tilrettelegging for ulike aktiviteter. - Gode sanitærforhold med toalett og dusj. - Komplette storkjøkken. - Det er i senere tid innstallert ny slamavskiller. - Tilkoblet kommunalt vann og avløp. I tilknytning til dette bygget er det 3 mindre tømmerhytter og en gapahuk som tilhører eiendommen, men hvor disse er delvis utenfor tomteområdet
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
Kunde:	Sma Nordland AS co SMA Mineral AS Mo Industripark Verkstedløypa 29, 8626 MO I RANA. Tlf.
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm finansiering/salg.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.

Matrikkel: Gnr 247: Bnr 1 (fnr: 15), bnr 1 (fnr: 14)
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Takstmannens status og erfaring

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.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 03.04.2025

Jan Nilsen. Sma Nordland AS.

Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

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

Eiend.betegnelse:	Serveringssted
Adkomst	Eiendommen har adkomst med direkte avkjøring fra offentlig vei- Kulturveien og frem til eiendommen. Det er ca 20 km til Misvær sentrum og ca 18 km til Rognan.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Avløp	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Regulering	Det er ikke utarbeidet egen reguleringsplan for dette området.



Kommuneplan	Arealbruk = LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Arealbrukstatus = Nåværende Områdenavn = LNFR Planidentifikasjon = KPA2022
--------------------	--



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 247 Bnr: 1 Festenr: 14
Eiet/festet:	Festet
Areal:	3 870 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Ambita AS.
Hjemmelshaver:	SMA Mineral AS (fester) Statskog Sf (hjemmelshaver)
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1992 Utløper år: 2072
Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 247 Bnr: 1 Festenr: 15
Eiet/festet:	Festet
Areal:	8 760 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Bodø kommune
Hjemmelshaver:	Sma Nordland AS
Adresse:	Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1992 Utløper år: 2072

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næringsbygg med servering og tilhørende hytter
Om tomten	Tomten ligger i sørvendt lett skrånende terreng. Opparbeidet parkerings- og tilkomstarealer som er asfalterte. Det er romslig parkering ved eiendommen. Det er tilrettelagt for strømtilkobling for eventuelle bobiler, dette trenger å renoveres men kostnad er stipulert til ca 100.000,- + mva. I tilknytning til dette hovedbygget er det 3 mindre tømmerhytter og en gapahuk som tilhører eiendommen Det er normalt gode sol og lysforhold og utsikt fra eiendommen. Adkomst til tuområder like ved.
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. 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. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Utbyggingspotensiale	Eiendommens utbyggingspotensial er ikke vurdert. Det henvises til gjeldende kommuneplan for nærmere info, og eventuelt en forhåndskonferanse med Bodø kommune.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Områdene rundt eiendommen er LNF område som ikke er bebygget.
Parkering	Det er parkeringsplasser på nordøstsiden av eiendommen. Det er muligheter til å etablere camping/ bobiloppstillingsplasser med strøm, men dette krever en oppgradering på estimat kr. 100.000,- eks.mva

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Forsikringspolise ikke fremlagt og derfor ikke gjennomgått.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Restaurantbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1992 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland- Bodø kommune
Anvendelse: Plass for bespisning, wc og dusj
Modernisering (i 2023) Slamavskiller er montert

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	225	211	Inngangsparti, wc, dusj, boder, cafe, storkjøkken, kjølerom, tømming for bobil
Sum bygning:	225	211	

Kommentar areal

BRA arealer er oppgitt ut fra infoland- Bodø kommune og må betraktes som ca. areal. BTA er beregnet utifra BRA.

Det er ikke foretatt oppmåling av arealer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opprinnelig bygning fra 1992 og senere tidvis modernisert.
Bygningen fremstår i det vesentlige med normal tilstand.

Det er plass til ca 65 personer inne i cafe, og adkomst er tilrettelagt for rullestolbrukere.
Utvendig er der plass til oppstilling for ca 15-20 bobiler/ campingvogner. Området er inngjerdet, og ferist er etablert i vei.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en tilstandsrapport av eiendommen, men en verditakst



Cafe

Grunn og fundamenter

Bygningen er fundamentert på steinfylting på antatt stabil grunn. Støpt plate på mark.

Noen naturlige ujevnheter.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverk som mest sannsynlig er isolert etter datidens regler. Det var ikke mulig å inspisere utvendig pga snø/ vind.

Utvendige dører og vinduer

Det er vinduer med 2- lags glass i trekarmer fra byggeåret og dører i malt utførelse fra byggeåret.

Vinduer er av eldre dato, 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.

Takkonstruksjon/ bæresystem

Bæresystem er med trekonstruksjoner, søyler av tre og limtredragere.

Tak er med sperrekonstruksjon på limtredragere og over dette er det trobord.
Det er adkomst til kaldloft over del av storkjøkken.

På kaldloft ble der registrert mye muselort og tiltak må iverksettes for rengjøring, og tetting av adkomst.
Det er noen fuktmerker, men det ble ikke registrert aktive lekkasjer.
Luke til kaldloft er ikke isolert på storkjøkken- bør utføres.



Fuktmerker i luke på storkjøkken



Muselort på kaldloft med adkomst via luke i himling i gang til kjølerom



Fuktmerker i himling i inngangsparti - ikke registrert fukt.

Taktekking

Taktekke med torv fra byggeåret.

Basert på alder er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på taktekking og undertak. Det bør derfor foretas jevnlig inspeksjoner, samt gå over beslag og takrenner.

Det er skiftet takrenner og deler av tekke er noe oppgradert for ca 2 år siden.

Innvendige overflater gulv

Gulv har fliser og vinyl

Noe generelle bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder, bruk og datidens byggeskikk.



Brist i klinkerfliser

Innvendige overflater vegg

Vegger er i hovedsak kledd med panel innvendig.

Normal bruksslitasje.

Innvendige overflater himling

Matrikkel: Gnr 247: Bnr 1 (fnr: 15), bnr 1 (fnr: 14)
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Himling er med plater og panel.

Naturlige bruksmerker.

Kjøkkeninnredning

Storkjøkken med kokemuligheter, vaskestasjon, conveksjonovn etc. Det er etablert fettutskiller.
Eget avtrekk over kokeplass

Furukjøkken i cafe, med serveringsdisk i rustfritt stål.

Kjøkken er ikke funksjonstestet.



Cafe



Cafe



Storkjøkken



Storkjøkken



Storkjøkken

Sanitær primæranlegg

Det er wc-anlegg for damer og herrer, samt HC. Det er dusjmuligheter, det er i eget rom utvendig opplegg for vaskemaskin, det er tømning for sanitær fra bobil/ campingvogn.

Det er en 300 liter VVB inne på storkjøkken som er fra byggeåret og må påregnes utskifting.
Vannmåler er montert i bygget.

Det er et kjølerom, med eldre Norcool aggregat hvor tilstand er noe usikker, service bør avholdes.

Matrikkel: Gnr 247: Bnr 1 (fnr: 15), bnr 1 (fnr: 14)
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Ventilasjon primæranlegg

Det er eget avtrekksystem for storkjøkken.

Det ble opplyst at ventilasjonsanlegg er oppgradert for ca 3 år siden - ikke inspisert.



Ventilasjon fra storkjøkken



Aggregat til kjølerom

Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle og fordelinger. El installasjoner i vesentlig grad som opprinnelig - herunder kabling/ stigere og tavler/ kursfordelinger.

Det er i hovedsak belysning med lysstoffrør, disse er gått ut av produksjon og det må påregnes en gradvis utskifting til andre lyskilder.

Det er noen lamper på storkjøkken som "henger" og må skiftes.

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

Det ble opplyst at der er 650 kW på linje opp til sætra, og det er tilrettelagt for strømtilkobling for eventuelle bobiler, dette trenger å renoveres men kostnad er stipulert til ca 100.000,- + mva. iflg eier



Matrikkel: Gnr 247: Bnr 1 (fnr: 15), bnr 1 (fnr: 14)
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Belysning som henger i festet

Varmeanlegg

Det ble opplyst at det er varmekabler i de fleste gulv, disse er ikke funksjonstestet.

Det er montert peis i cafe med elementpipe



Brannvarsling og rømmingsvei

Det er montert nødlys, det er brannvarslingsanlegg i bygget.

Det forutsettes at alle forhold vedrørende brannvarsling/ slukking er ivaretatt.

Andre forhold:

Standard Byggets standard vurderes som normal

Tilstand Byggets tilstand vurderes som normal

3.4.2 3 hytter

Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 247: Bnr 1 (fnr: 15), bnr 1 (fnr: 14)
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Byggeår: 1992 Kilde: Opplysninger innhentet fra eier

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	45	36	3 hytter med ett rom, ikke inspisert
Sum bygning:	45	36	

Kommentar areal

3 hytter med samme oppbygging og samme areal

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Det er tre stk hytter oppført i laftet utførelse med torvtak. Malt dør og vindu.

Ikke inspisert pga snø/ vind.

Det ble opplyst at hytter har råte i svill, som må påregnes skiftet.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

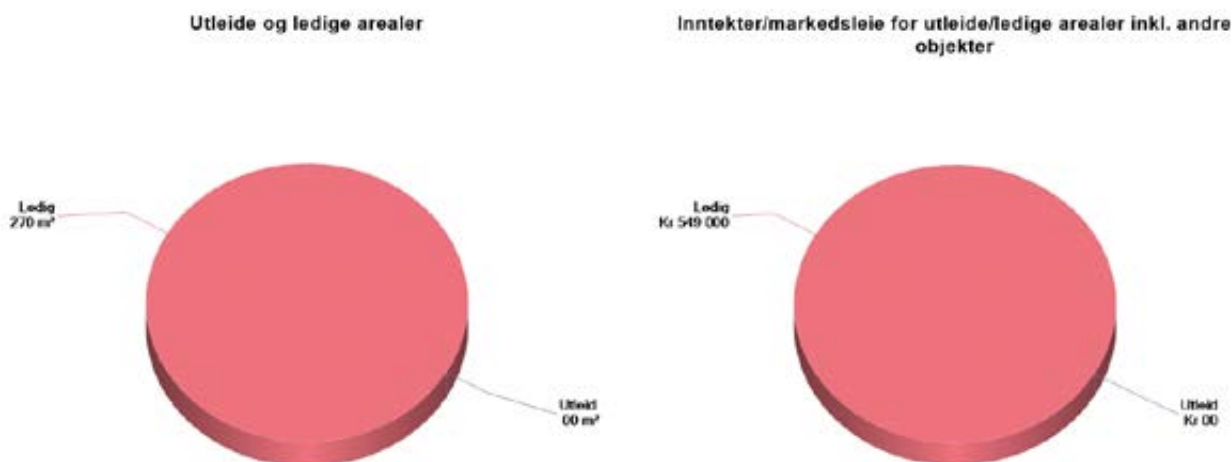
Leiekontrakter/markedsleie:

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 %
3 hytter											
-Overnatting											
Egenbruk	1	45 m ²						1 200	54 000	6/2025	100
Sum:									54 000		
Restaurantbygning											
-Cafe											
Egenbruk	1	225 m ²						1 200	270 000	6/2025	100
-Tomt utvendig- camping											
Egenbruk	Utvendig parkering	15 stk						15 000	225 000	6/2025	100
Sum:									495 000		
Total:									549 000		

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 %
3 hytter											
-Ledig											
Egenbruk	1	45 m ²						1 200	54 000	6/2025	100
Sum:									54 000		
Restaurantbygning											
-Ledig											
Egenbruk	Utvendig parkering	15 stk						15 000	225 000	6/2025	100
Egenbruk	1	225 m ²						1 200	270 000	6/2025	100
Sum:									495 000		
Total:									549 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er stipulert inn leie utifra standard på bygningen/ leiearealene.

Det er stipulert og lagt til leieinntekter for utvendige parkeringsplasser.

Det er lagt inn leie med kr. 300,-/ dg/ bobil med 20 dager i måneden og 4 måneder full drift.

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 markedssituasjon, 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.

Matrikkel: Gnr 247: Bnr 1 (fnr: 15), bnr 1 (fnr: 14)
 Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
 Adresse: Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Byggcon Nord AS
 Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
 Telefon: 75 57 75 60



4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Cafe				225	1 200	270 000
Overnatting				45	1 200	54 000
Sum				270		324 000

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Tomt utvendig- camping				15	15 000	225 000
Sum			0			225 000
Total						549 000

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		549 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring, 2025 faktiske kostnader	45 000	
Forvaltning, drift og regnskapsførsel, kr. 120,-/m ²	32 000	
Avsetning til fremtidig vedlikehold, kr 100,-/m ²	27 000	
Festeavgift 14, pr 2003	3 535	
Festeavgift 15, pr 2003	1 000	108 535
Eiendommens inntektsoverskudd		440 465

Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsførsel, samt avsetninger til vedlikehold.

Forsikringskostnader som henføres til eier er normalt kun bygning og fast innredning, mens leietakere selv er ansvarlig for å forsikre egen innredning og eget utstyr/installasjoner. Vi har således lagt til grunn den faktiske forsikringskostnaden i vårt verdigrunnlag.

Takstmannen er ikke forelagt alle eierkostnadene til hjemmelshaver, og det er med bakgrunn i dette delvis tatt utgangspunkt i Basalrapporten nr. 2 for 2022. Tallene for eierkostnadene i rapporten er med utgangspunkt i et snitt for kontorbygg, der 75% av eiendommene som er medtatt i rapporten er rene kontorlokaler, med et snitt på 9 leietakere pr. eiendom. Rapporten baserer seg på Newsec Basale sin eiendomsportefølje med over 500 næringsseiendommer, der et utvalg på 48 kontorbygg utgjør tallmaterialet for rapporten. Rapporten hensyntar ikke lokale variasjoner på innkjøpskostnader av tjenester, sammensetning av leietakere og/eller naturlige svingninger i vedlikehold, og/eller bruken av konsulenter. Bygningen på denne beskrivne eiendom har totalt 2700 kvm, mot gjennomsnittet i rapporten som er 9465 kvm. Rapporten deler seg videre inn i 2 kategorier "prime eierkostnader" og "øvrige eierkostnader". Prime eierkostnader er ett minimum av kostnader for hva gårdeieren må forvente. Herunder summen av vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader som naturlig tilhører driften av eiendommen.

Kommentar eierkostnader:

Kostnader til forvaltning, drift og regnskapsførsel avhenger blant annet av organisasjonsformen for forvaltningen, og omfatter administrasjon av eiendommens løpende drift. Teknisk forvaltning (drift) omfatter løpende vedlikeholdsarbeider og periodiske kontroller/inspeksjoner av eiendommen og de tekniske installasjonene. Andre arbeider som inngår i forvaltningen er fakturering av leie, felleskostnader, inngåelse og reforhandling av leieavtaler og regnskapsførsel. Kostnadsnivået avhenger i stor grad av type eiendom og leietakersammensetning.

Tallene fra Basale rapporten varierer svært mye fra eiendom til eiendom med bakgrunn i alder, etterslep, bygningstype og bruksområder. Tallene gir heller ikke et innblikk i totale vedlikeholdskostnader og fordelingen mellom gårdeier og leietaker. Snittet for rapporten er 57 kr/m².

Vi har med utgangspunkt i tallene fra rapporten lagt til grunn at hovedvekten av innvendig vedlikehold på eiendommen tilfaller leietaker i form av tilpasning til leietakers virksomhet, og at eiendommen for øvrig fremstår normalt godt vedlikeholdt.

Med utgangspunkt i eiendommens alder og størrelse, da dette bygget er forholdsvis lite i forhold til gjennomsnitt, samt dagens bruk med flere leietakere har vi konkludert med en vedlikeholdskostnad over snitt i rapporten, og lagt oss på 120 kr/m².

Avsetning til vedlikehold skal bidra til å opprettholde nødvendig drift av bygningen, og reflekterer ikke nødvendigvis det som faktisk medgår til vedlikehold hvert år, men hva som i snitt bør brukes på vedlikehold/oppgraderinger over en periode på flere år. Avsetninger til vedlikehold utgjør i dette tilfellet ca. kr 100,- per /år, noe som anses å være beliggende innen for normalnivå, hensyntatt bebyggelsens størrelse og tilstand.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering, terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Da tomten er festet er markedsverdien ikke medtatt men det er stipulert opparbeidelse av tomtene som tilført verdi.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	12 630,0 m ²
Sum areal:	12 630,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	500 000
Verdi tomt:	500 000

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.

For denne rapporten er det lagt til grunn Norsk Prisbok versjon 2025/1 sin prisbase for oppføring av nye bygg

Restaurantbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 700 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 300 000	
Sum teknisk verdi – Restaurantbygning		8 400 000

3 hytter

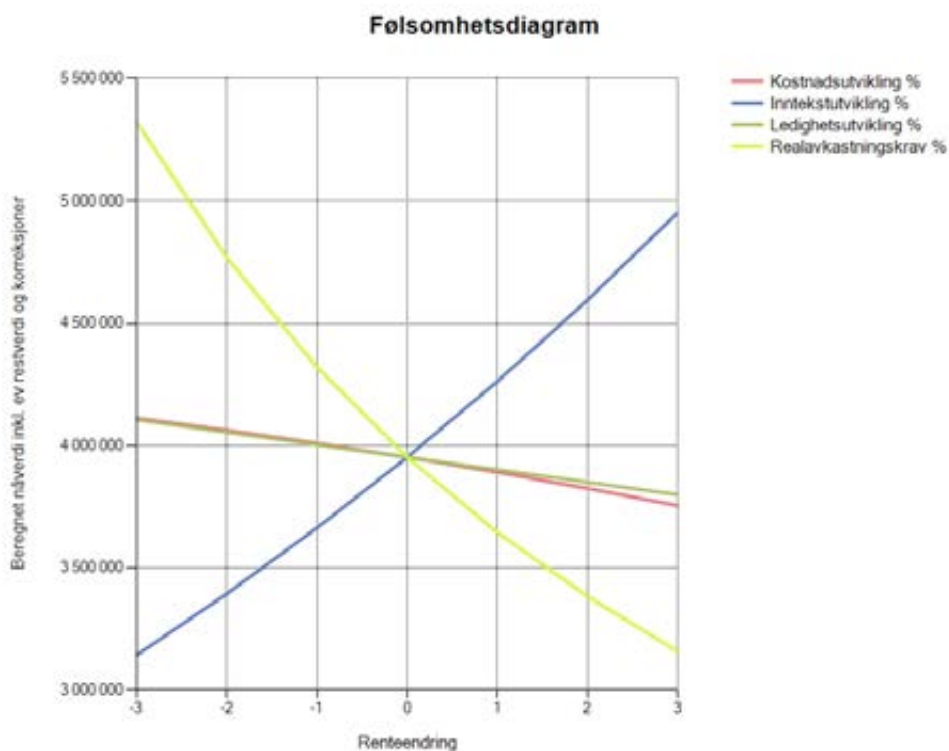
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	810 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	250 000	
Sum teknisk verdi – 3 hytter		560 000

Sum teknisk verdi bygninger		8 960 000
------------------------------------	--	------------------

5.3 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.



Kommentar:

Sensitivitetsanalysen viser endringen i verdi etter nettokapitaliseringsmetoden i kroner. Tallene viser i hvilken grad en endring i avkastningskravet og/eller netto leie påvirker verdiberegningen.

Verdivurderingen er godt under teknisk verdi. Det er ingen leieavtale på eiendommen idet denne er i egenbruk for drift.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1804 - BODØ
Gårdsnummer: 247
Bruksnummer: 1
Festenummer: 15

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.08.2025 kl. 08:24
Produsert av: Thomas Wilson
Attestert av: Bodø kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn av type punktfeste
Bruksnavn:
Etableringsdato: 20.07.1992
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Historisk oppgitt areal for 247 / 1 / 15	8 760 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		966056258	Statskog SF		Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	1 / 1
Fester		984534701	SMA NORDLAND AS		c/o SMA Mineral AS Postboks 500 8601 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

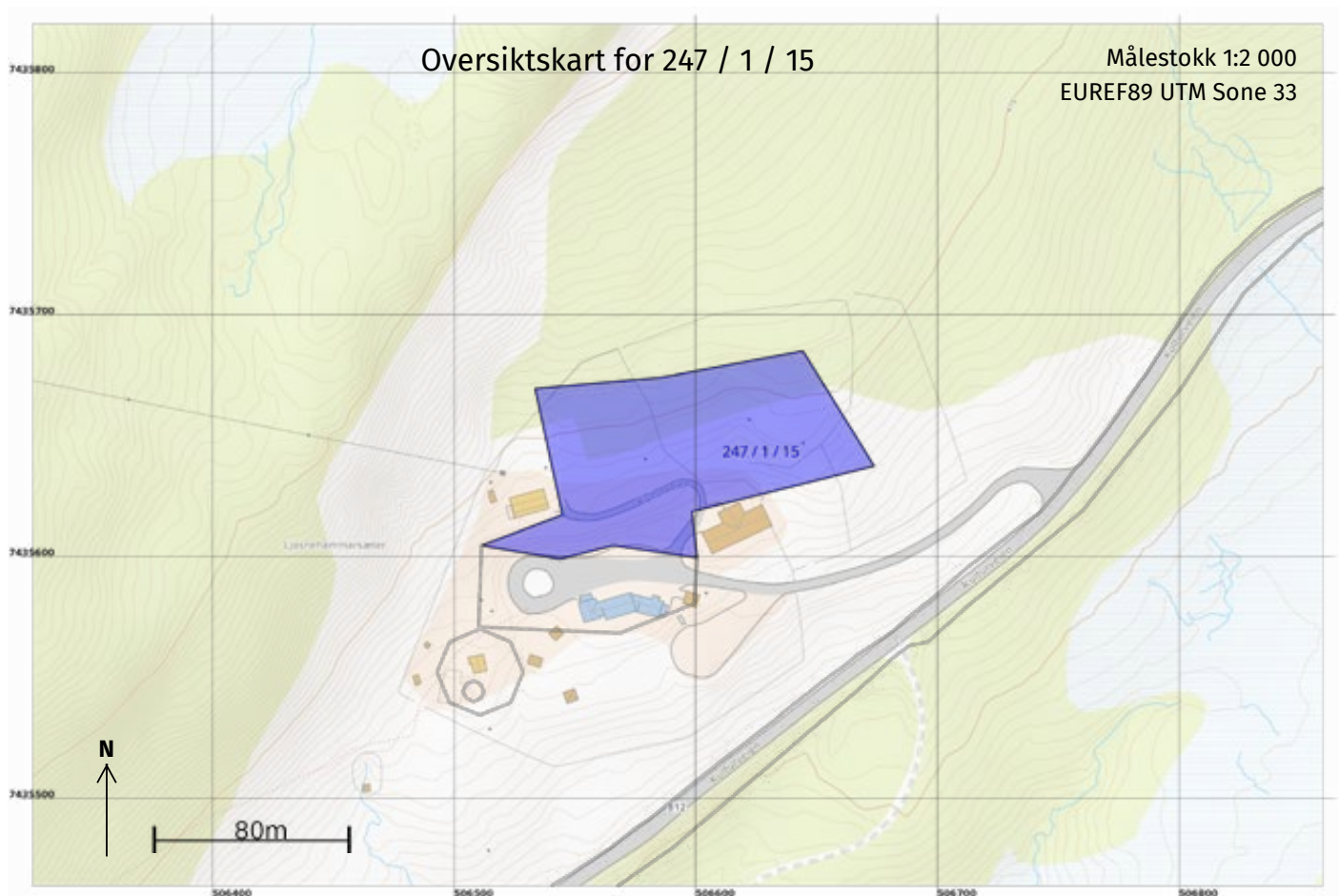
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7435645	506608			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	23.01.2005				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	1804 - 247/1/15		
		Omnummerert fra:	1842 - 47/1/15		
	Var 1842 - 47/1/15/0				

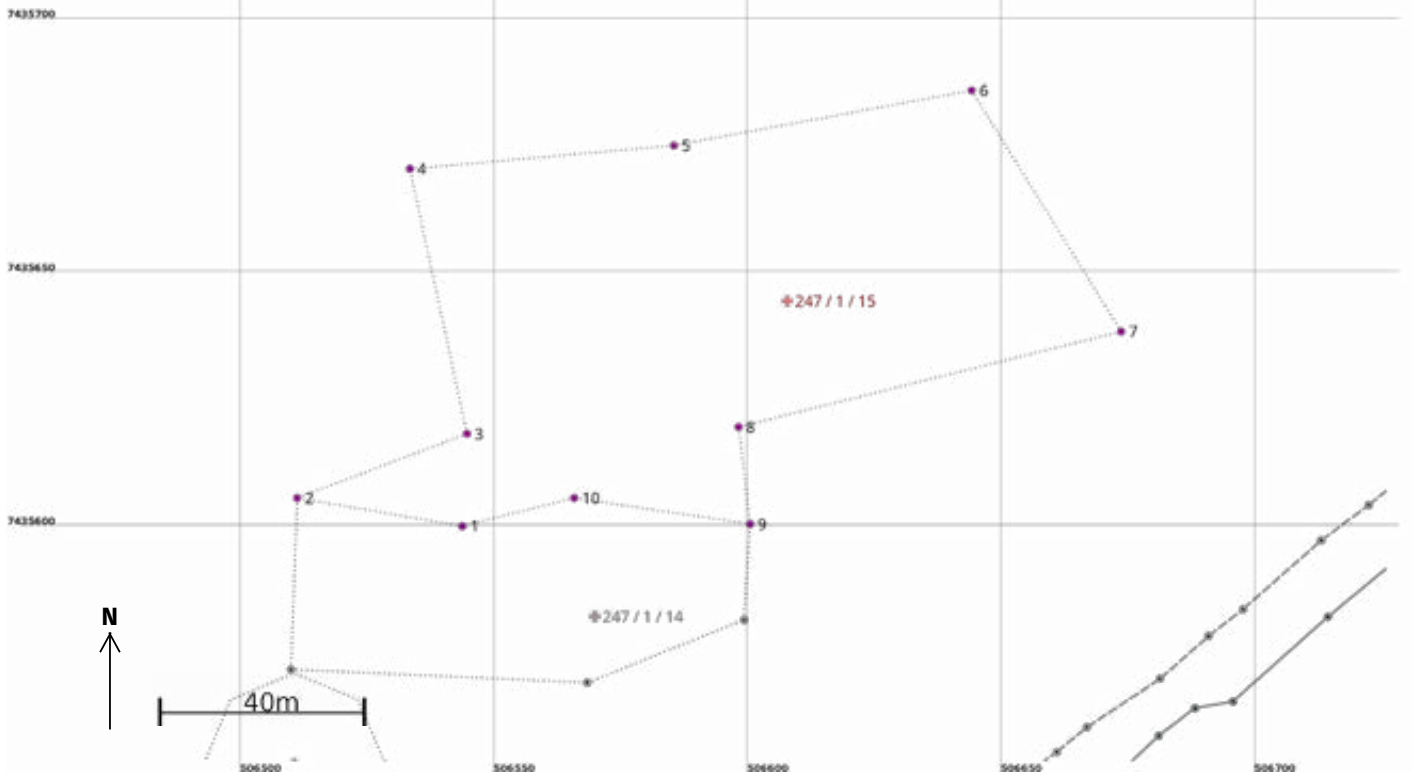
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny festegrunn	20.07.1992				
Etablering av feste		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1842 - 47/1		-8 760
		Mottaker	1842 - 47/1/15		8 760

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.11.2015				1804VikMay 04.11.2015
Annen forretningstype	2015/2	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1804 - 247/1		0
		Berørt	1804 - 247/1/1		0
		Berørt	1804 - 247/1/3		0
		Berørt	1804 - 247/1/4		0
		Berørt	1804 - 247/1/5		0
		Berørt	1804 - 247/1/6		0
		Berørt	1804 - 247/1/7		0
		Berørt	1804 - 247/1/8		0
		Berørt	1804 - 247/1/9		0
		Berørt	1804 - 247/1/11		0
		Berørt	1804 - 247/1/12		0
		Berørt	1804 - 247/1/15		0
		Berørt	1804 - 247/1/16		0
		Berørt	1804 - 247/1/17		0
		Berørt	1804 - 247/1/18		0
		Berørt	1804 - 247/1/19		0



Teig 1 (Hovedteig)
247 / 1 / 15

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7435645 **Øst:** 506608

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.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.07.1992	Historisk oppgitt areal	8760
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.11.2015 04.11.2015	2015/2		247/1, 247/1/1, 247/1/3, 247/1/4, 247/1/5, 247/1/6, 247/1/7, 247/1/8, 247/1/9, 247/1/11, 247/1/12, 247/1/15, 247/1/16, 247/1/17, 247/1/18, 247/1/19
Omnummerering Omnummerering	23.01.2005	Var 1842 - 47/1/15/0		247/1/15
Etablering av feste Etablering av feste	20.07.1992			247/1 (-8760), 247/1/15 (8760)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7435645.05	506607.81	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMA NORDLAND AS S984534701	Fester (F) 1/1	c/o SMA Mineral AS, Postboks 500 8601 8601 MO I RANA	
Statskog SF S966056258	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 63 Sentrum 7801 7801 NAMSOS	

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.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.07.1992	Historisk oppgitt areal	3870
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	23.01.2005	Var 1842 - 47/1/14/0		247/1/14
Omnummerering				
Etablering av feste	20.07.1992			247/1 (-3870), 247/1/14 (3870)
Etablering av feste				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7435582.92	506569.88	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMA NORDLAND AS S984534701	Fester (F) 1/1	c/o SMA Mineral AS, Postboks 500 8601 8601 MO I RANA	
Statskog SF S966056258	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 63 Sentrum 7801 7801 NAMSOS	

Adresse

Vegadresse: Kulturveien 5563

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8100 MISVÆR	Kirkesogn	10010803 Skjerstad og Misvær
Grunnkrets	1205 Kåsmo	Tettsted	
Valgkrets	6 Misvær		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11228097		Restaurantbygning kafebygning (531)	Tatt i bruk (TB)	10.03.1993

1: Bygning 11228097: Restaurantbygning kafebygning (531), Tatt i bruk 10.03.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	211
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	211
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

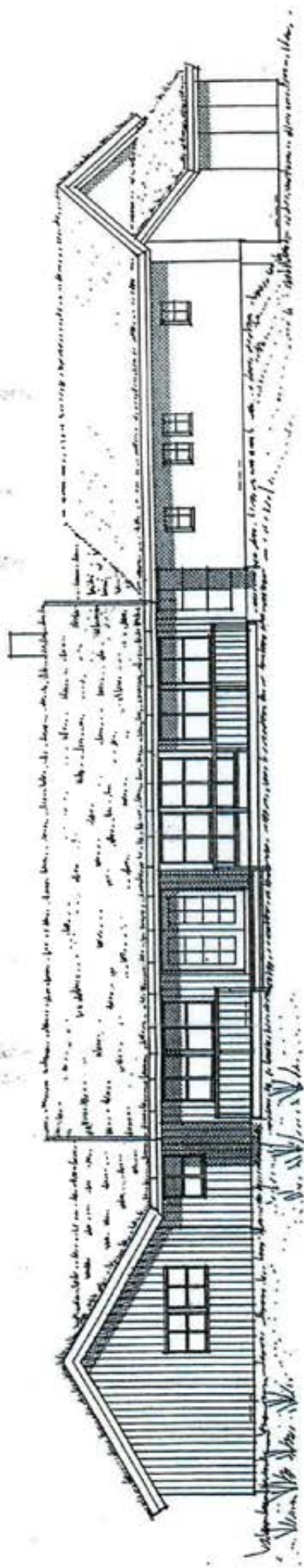
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.07.1992	27.07.1992
Igangsettingstillatelse	15.08.1992	22.02.1993
Tatt i bruk	10.03.1993	15.02.1994

Bruksenheter

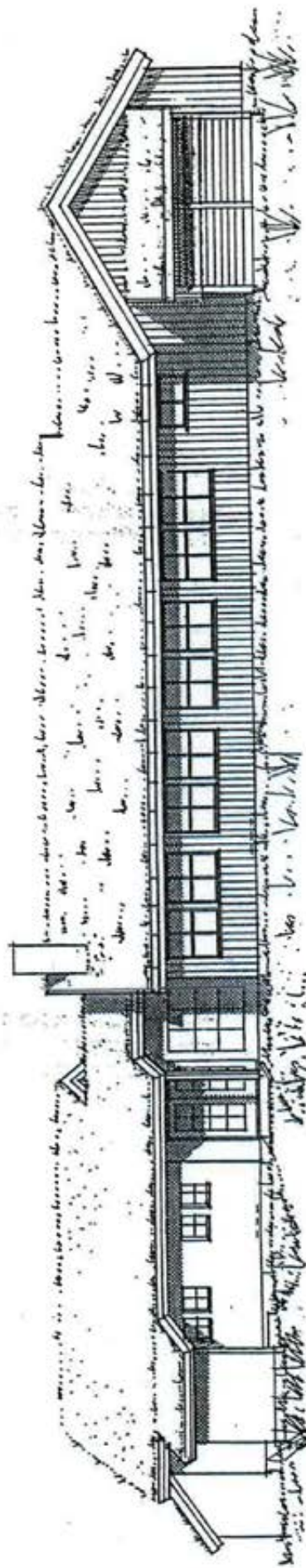
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kulturveien 5563	-	247/1/14	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	211	211	0	0	0



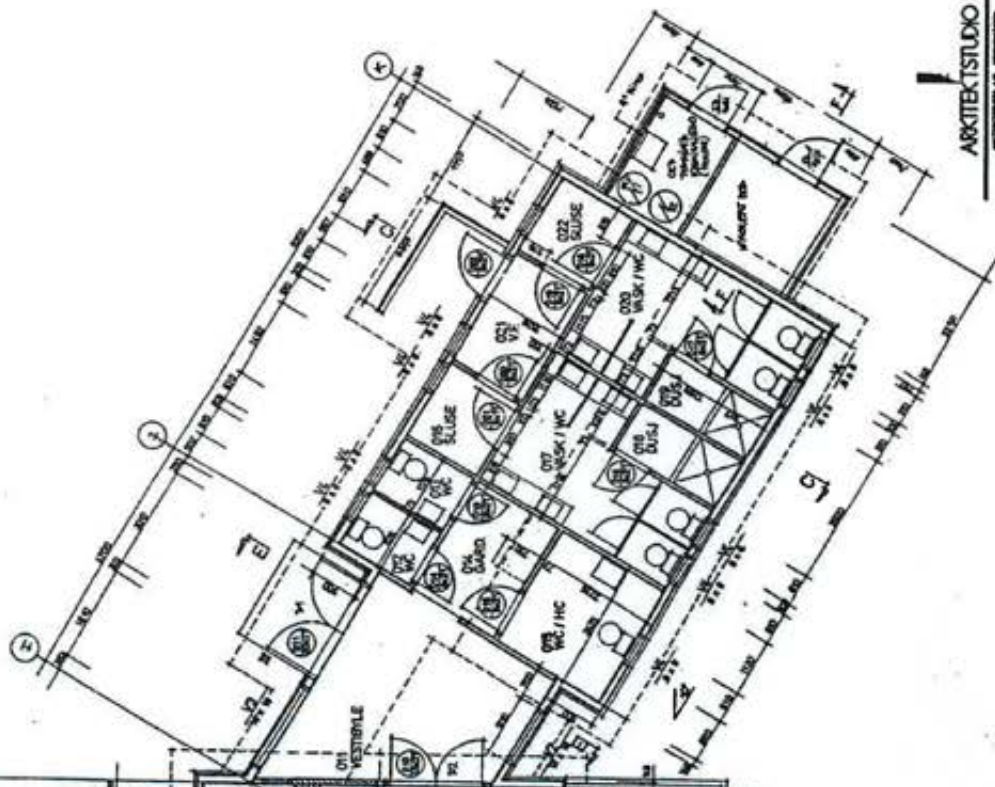
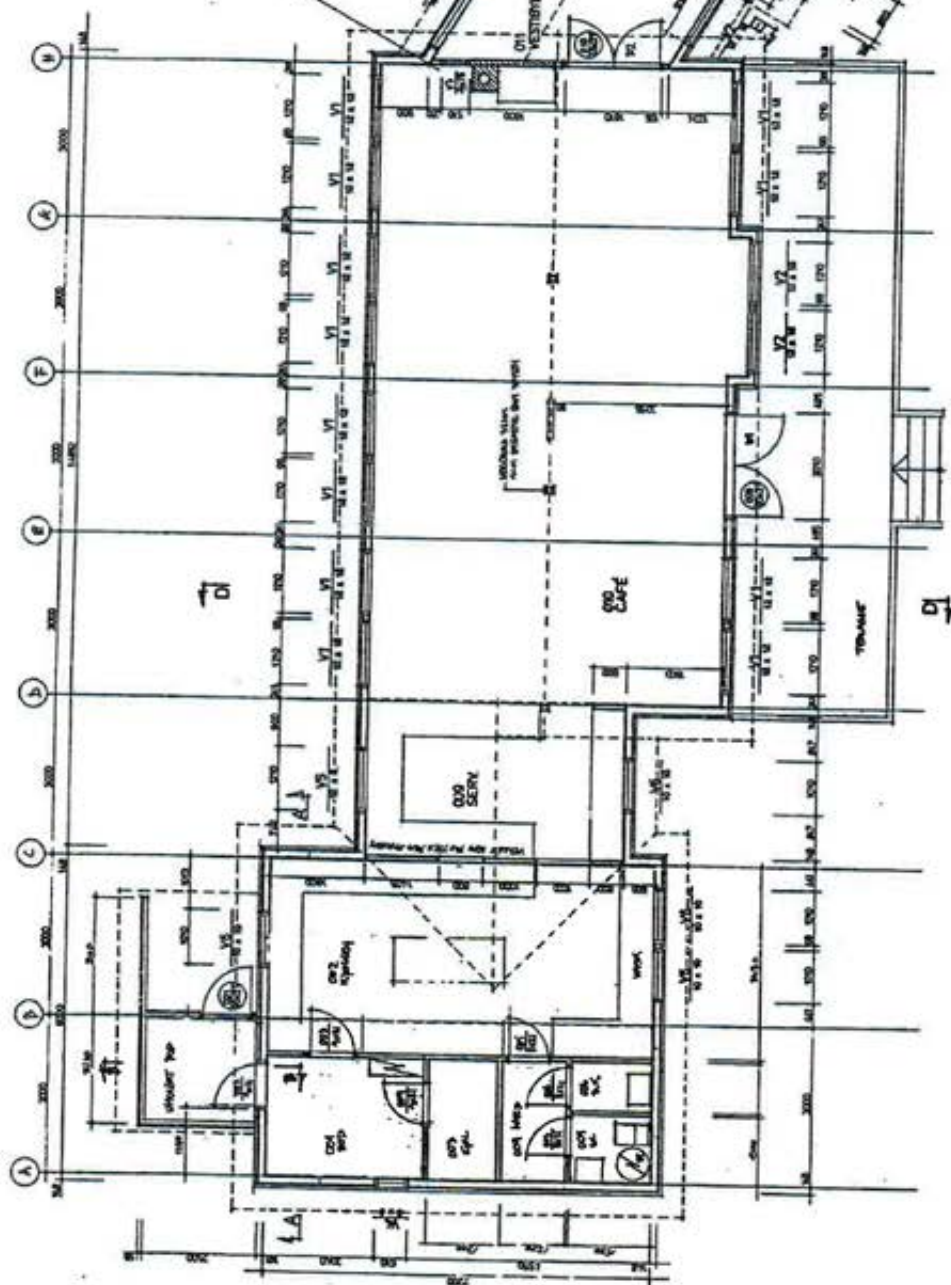
SØR-VEST



NORD-VEST

LJØSENHAMMARIN CAFÉ & CARAVAN
FASADER 1:1100 ARKITEKTSTUDIO 080291

090047 03 150592



ARKITEKSTUDIO

LOSENHAMMARIN
CAFÉ OG CARAVAN

PLAN

1:50
MM
00/01

01

Festekontrakt

TINGLYST

10 DES. 1992

SALTEN SORENSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR.: 7240

Opplysningene feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festetid
1842	Skjerstad	47	1	14
Boskaffenhetsnr.				
Hva skal grunnen brukes til?				
☐ 1 Bebyggd	☒ 2 Ubebyggd	☒ B Bønderom	☐ F Fritids	☒ V Forretnings
☐ 3 Industri	☐ 4 Landbruk	☐ 5 Koff.	☐ 6 Annet	

2. Bortfestes av	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn
	Statens skoger, Salten forvaltning, 8201 Fauske

3. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn
9644151486	Ljøsenhammeren Kafe og Caravan A/S, 8100 Misvær

4. Festeavgift pr. år	
Kr	se pkt. 6 i vedlagte festekontrakt underskrevet 28.07/02.09.92

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	01.07.92

6. Panterett for festeavgiften ³⁾	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3
års forfall festeavgift	
Bortfesterens panterett skal ha 1 prioritert prioritert etter	

7. Supplerende tekst ⁴⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	

Festevilkår:

Se vedlagte festekontrakt underskrevet 28.07./02.09.92.

ikke
registrert
i grunnboken

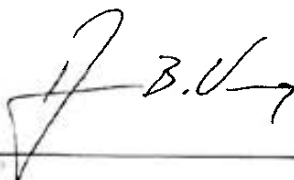
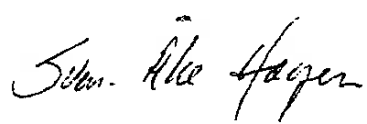
Noter:

- 1) Det må utstedes kjøpe på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfall festeavgift i tilfelle festeretten (12)
- 4) Der er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Skiltskjemmet brukes eventuelt til å registrere de 2 første tinglystene i tillegg til overdragelse av festeretten.

Regninger og vilkår

Kontrakten er i samsvarende med (sett i)	☒ Kartforretning, målebrev	Datoen	15.07.92
	Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheter	Datoen	
Innholds- og betingelser (sett i)	Festere har rett til å innsette og fjerne gjerder og annet ved utøpet av retten etter tomtens verdi på anbudsmåten med fradrag for utskudninger og festere eller hans forgjenger og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.		
	Festere har rett til å innsette og fjerne gjerder og annet ved utøpet av retten etter denne eller bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
Overføring av rettigheter og plikter (sett i)	Festere har rett til å overføre og påbytte rettigheter. Rettssettelse av festere skal skje sammen med alle rettigheter og plikter som er knyttet til rettighetene jfr. tomtefesteloven § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er knyttet til rettighetene skal være i overdragelse over på deres rettsetterfølgere.		
	NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vikar til fordel for pantehaver	Så lenge det løper lån med pant i festere skal: a) festekontrakten ikke løpe ut selv om kortere festetid er avtalt. b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort. c) bortfesteren bare ha prioritet for rente ett års forfall festeavgift foruten retten til fremtidig avgift med prioritet foran pantehaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festere får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene

9. Underskrifter	
Sted, dato	Fauske, 24.11.92
Bortfesters underskrift	Gjettas med maskin eller bokstaver
	 Arne B. Vaag skogforvalter
Sted, dato	Misvær, 25.11.92
Festers underskrift	Gjettas med maskin eller bokstaver
	Sven-Åke Hagen daglig leder

TINGLYST

10 DES. 1992

SALTEN SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR.: 7240

Arnta Spletten
Hq. f.

FESTEKONTRAKT

Kafe og sanitærbygg

Festets nummer	Internt nummer			GAB-nummer			
	Forv.nr.	Eiend.nr.	Festenr.	Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	26/4	0006	2075	1842	47	1	14
	Navn				Fødselsnr. (11 siffer)		
	Ljøsenhammeren Kafe og Caravan A/S						
Fester	Adresse						
	v/Alf Nesbakk						
	Postnr.	Poststed					
	8100	Misvær					
Bort- fester	Staten v/						
	Salten forvaltning						
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Eiaveien 5				8200	Fauske	
Festets belig- genhet	Eiendom, sted				Fjellstyrenr.		
	Misværmarka statsskog				Allmstyrenr.		
	Stedsangivelse				Kommune		
	Ljøsenhammeren				Skjerstad		
	Koord.system	Kartplate	X-koordinat		Y-koordinat		
Arlig avgift m.v.	Arlig avgift, kr.		Avgiften løper fra dato		Første reguleringsår		
	Se pkt. 6		1.7.92		2002		
	Kontrakten trer i kraft		Kontrakten opphører		Avløser kontrakt av		
	1/7-1992		2072				

Festevilkår, se bakside

SÆRVILKÅR o.a.:

Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår ovenfor og på baksiden av denne kontrakt.

Sted Tvedestrand Dato 2/9 92
 For Staten for statens skoger



Sted Misvær Dato 28/2
 Fester Sven Ole Hagen

1. Festeres rådgivning
Festeavtalen gir rett til å utnytte parsellen til næringsvirksomhet innen turisme slik som bygging av cafe m/saniterbygg etter godkjent reguleringsplan.
Festeren kan ikke disponere over parsellen eller deler av denne til andre formål enn turisme uten bortfesteres samtykke.
Festeren har ikke jakt- og fiskerett.
 2. Festetid
Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlengt etter tomtefesteovens regler.
 3. Overføring av festerett
Overføring av festerett skal godkjennes av bortfester. Etter eventuell overføring er den nye festeren ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år.
 4. Gjerdehold
Bebyggelsen kan ikke inngjerdes uten skriftlig samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding etter nærmere vilkår.
 5. Grunddisponeringstillegg
Grunddisponeringstillegg utenfor fastearealen kan bare forsetes etter godkjenning av bortfester. Mindre grunddisponeringstillegg ut over det som fremgår av regulerings- og bebyggelsesplan kan foretas av fester innenfor de faste arealer.
Skogen innenfor fastearealen disponeres av bortfester, og hogst kan foretas i forståelse med bortfester.
 6. Festeavgift
Full festeavgift er kr. 2.000,- som betales fra 1/1-1993. For 1992 betales kr. 1.000,-.
Avgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtefesteoven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgiftsregulering, dog ikke oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.
Dersom fester bebygger arealet vesentlig mer enn eksisterende bebyggelse pr. 1.7.1992 forbeholder bortfester seg rett til å regulere avgiften p.g.a. større utnyttelsesgrad. Denne reguleringen kan foretas uavhengig av de første ledds nevnte intervaller.
 7. Framtidige anlegg m.v.
Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg å dekke disse kostnadene.
 8. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.
Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester m.h.t. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.
 9. Hvis kontrakten overdras til andre før avtaletidens utløp skal overdragelsen godkjennes av bortfester. Den nye leieren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift.
 10. Opphører leieforholdet uten at ny tilsvarende avtale er opprettet plikter leieren å ryddiggjøre arealet. Er arealet ikke ryddiggjort innen 1 år etter at leieforholdet har opphørt, kan bortfester kreve arealet ryddiggjort på leiers bekostning.
 11. Kontraktsforutsetninger
Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.
 12. Betaling av tinglysningsgebyr m.v.
Ved opprettelse og overføring av festeavtale skal alle løvbestede gebyr og behandlinggebyr til bortfester bæres av festeren.
 13. Tredjemenn
Långivere som utleder sin rett ut fra denne avtale, skal i kontraktstiden ha rett til å tre direkte inn i leieforholdet på samme betingelser dersom leietaker misligholder sine forpliktelser overfor grunneier eller långivere. Grunneier forplikter seg til å gi underretning til långivere om mulig mislighold, slik at disse ved å tiltre kontraktsforholdet, kan forhindre at kontrakten heves.
---ooOoo---
- Kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysningsgebyrpart.
- Fauske, den 14/9 92 Misvær, den _____
- 
Stavens skoger
Sjefen forvaltning
- _____
Ljøsenhammeren
Kafe og Caravan

FULLMAKT

Undertegnede, Ljøsenhammaren Kafe og Caravan AS, org.nr. 964 451 486 gir med dette panthaver Nordlandsbanken ASA org.nr. 914 713 196 fullmakt til å inngå avtale om salg av eiendommen gnr. 47 bnr. 1 fnr. 14 i Skjerstad kommune. Fullmakten omfatter også underskrift på skjøte.

For Ljøsenhammaren Kafe og Caravan AS (oppløst)

Sted, dato: Mindor 15.01.02

Knut Opli Normann Olsen Alf W. Sævi

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) på dette dokument er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

Navn: Arne Lillan
 Adr.: Storveier

Navn: Gottfred Jensen
 Adr.: Storveier

Arne Lillan
 Underskrift

Gottfred Jensen
 Underskrift

OVERFØRINGSPÅTEGNING

Reg.nr. 1842/47/1/14

Tillegg til festekontrakt gyldig fra 01.07.1992 vedkommende areal til turistbedrift på statens eiendom Misværmarka, gnr. 47 bnr. 1 fnr. 14 i Skjerstad kommune til Ljøsenhammeren Kafé og Caravan A/S, 8100 Misvær

I h.h.t. kjøpekontrakt av 10.09.2002 overføres festekontrakten til

SMA Nordland AS org.nr. 984 534 701

Postboks 500

8601 Mo i Rana

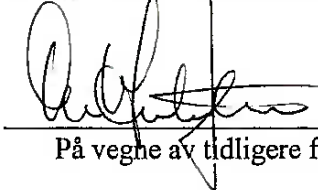
på uforandrede vilkår fra og med 01.12.2002 med unntak av festeavgiften som endres til kr. 3.535,-.

Neste reguleringsår er 2012 eller så ofte tomtefesteloven tillater, jfr. kontraktens pkt. 6.

VEDTAS

Bodø,

pr.pr. NORDLANDSBANKEN ASA



På vegne av tidligere fester

Vi er kjent med festevilkårene og vedtar dem som bindende for oss.

Mo, 10.01.03



Ny fester

Godkjennes,

Statskog Nordland, Fauske

Fauske, den 11.04.03



for Statskog SF

TINGLYST

Festekontrakt

10 DES. 1992

SALTEN SØRENSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR.: 7239

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1.1 Eiendommen (e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
1842	Skjerstad	47	1	15	
Beskaffenhets:		Hva skal grunnen brukes til?			
☐ 1 Bebyggd	☒ 2 Ubebyggd	☐ Bolig- B eiendom	☐ Frilands- F eiendom	☐ Forretn./ V ietor	☐ Industri
		☐ Land- bruk	☐ Koff. vei	☒ A Annet	

2.2 Bortleier (e)		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	
	Statens skoger, Salten forvaltning, 8200 Fauske	

3.3 Bortleier (e)		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	
9614451486	Ljøsenhammer Kafe og Caravan A/S, 8100 Misvær	

4.4 Festeavgift pr år
Kr. se pkt. 6 - festevilkår i vedlagte festekontrakt. datert 23.10./29.10.92

5.5 Festeperiode	Regnet fra - dato
Antall år	
80	01.01.1992

6.6 Pantrett for festeavgiften		
Bortleieren har pantrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortleierens pantrett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

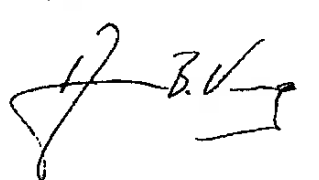
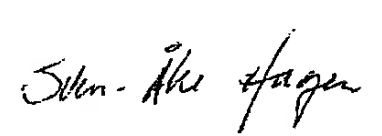
7.7 Supplerende tekst
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan angis
Ikke registrert i grunnboken Festevilkår: Se vedlagte festekontrakt underskrevet 23.10.92/29.10.92.

Noter:

- 1) Det må uisteds skjete på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal ryttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefestelever (§ 12)
- 4) Der er bare rettstilfeller som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelt begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Festekontrakten er i samsvær med: (seil X)	☒ Kartforretning/målebrev	15.07.92	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Dalart	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (seil X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort. c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Twister etc.	Eventuelle twister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Fauske, 19.11.92	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Arne B. Vaag skogforvalter
Sted, dato	
Misvær, 20.11.92	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Sven-Åke Hagen daglig leder

PÅTEGNING

REG.NR. 1842/47/1/15

Til festekontrakt gyldig fra 1. januar 1992 underskrevet 19./20.11.1992 vedrørende leie av grunn til oppstillingsplass for campingvogner på statens eiendom Nydalsheia gnr. 47 bnr. 1 fnr. 15 i Skjerstad kommune mellom Ljøsenhammer Kafe- og Caravan A/S og Statskog Nordland, avd. Salten (Statens skoger, Salten forvaltning).

Punkt 1 i festekontrakten utgår i sin nåværende form og erstattes av følgende:

Kontrakten gir rett til å utnytte parsellen til parkeringsplass for biler og tilfeldige campingvogner. Parsellen skal ikke bebygges.
Festeren kan ikke disponere over parsellen eller deler av denne til andre formål enn parkeringsplass uten bortfesteres samtykke.

Dersom plassen blir tatt i permanent bruk, vil den årlige leie bli forhøyet.

Punkt 6

Første avsnitt i punkt 6 endres slik:

Årlig leie for arealet endres til kr. 1.000,- fra og med 1999.

For øvrig gjelder punkt 6 slik som det står i kontrakten.

VEDTAS

Statskog Nordland, avd. Salten
Fauske, 3.12.98

Skjerstad, 23/11 - 98


Statskog SF
Statskog SF


fester

OVERFØRINGSPÅTEGNING

Reg.nr. 1842/47/1/15

Tillegg til festekontrakt gyldig fra 01.01.1992 vedkommende areal til parkeringsplass på statens eiendom Misværmarka, gnr. 47 bnr. 1 fnr. 15 i Skjerstad kommune til Ljøsenhammeren Kafé og Caravan A/S, 8100 Misvær

I h.h.t. kjøpekontrakt av 10.09.2002 overføres festekontrakten til

SMA Nordland AS org.nr. 984 534 701
Postboks 500
8601 Mo i Rana

på uforandrede vilkår fra og med 01.12.2002.

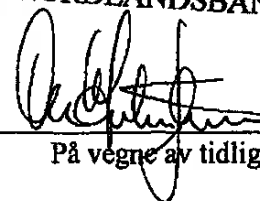
Festeavgiften er kr. 1.000,-.

Neste reguleringsår er 2009 eller så ofte tomtefesteloven tillater, jfr. kontraktens pkt. 6.

VEDTAS

Bodø,

pr.pr.NORDLANDSBANKEN ASA



På vegne av tidligere fester

Vi er kjent med festevilkårene og vedtar dem som bindende for oss.

Mo, 10.01.03



Ny fester

Godkjennes,
Statskog Nordland, Fauske
Fauske, den 11.04.03


for Statskog SF

- 5 NOV. 1992
SALTEN SØRENSKRIVEREMBEDET
DAGEBOKNR.

FESTEKONTRAKT

05-06-2079

8. Ret
Feste-
kontra

Festets nummer	Internt nummer			Oppstillingsplass for campingvogner			
	GAB-nummer						
	Forv.nr.	Eiend.nr.	Festenr.	Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	2614	0006		1842	47	1	15
	Navn			Fødselsnr. (11 siffer)			
	Ljøsenhammer Kåfe og Caravan A/S			964451486			
Fester	Adresse						
	v/Sven Åke Hagen						
	Postnr.	Poststed					
	8100	Misvær					
Bort- fester	Staten v/						
	Saltens forvaltning						
	Adresse			Postnr. Poststed			
	Elaveien 5			8200 Fauske			
Festets belig- genhet	Eiendom, sted			Fjellstyrenr. Allmstyrenr.			
	Nydalshøia						
	Stedsangivelse			Kommune			
	Ljøsenhammeren			Skjærstad			
	Koord.system	Kartplate	X-koordinat	Y-koordinat			
	ER211-5-3		1008 250	75 390			
Arlig avgift m.v.	Arlig avgift, kr.		Avgiften løper fra dato		Første reguleringsår		
	Se pkt. 6		1.7.92		2002		
	Kontrakten trer i kraft		Kontrakten opphører		Avløser kontrakt av		
	1.7.92		2072				

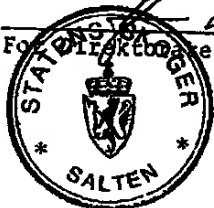
Festevilkår, se bakside

SÆRVILKÅR o.a.:

Jeg aksepterer festevilkårene slik
de framgår ovenfor og på baksiden
av denne kontrakt.

Sted Fauske Dato 29/10-92

B. V. L.
Forvalter for statens skoger



TINGLYST

- 5 NOV. 1992

SALTEN SØRENSKRIVEREMBEDET
DAGEBOKNR.

Sted Misvær Dato 23/10-92

Sven Åke Hagen
Fester

ikke reg i grunnboka

1. Festeres rikthet
Kontrakten gir rett til å utnytte parselen til næringsvirksomhet innen turisme. I dette tilfellet oppstillingsplass for inntil 50 campingvogner - 8760 m². Parsellen skal ikke bebygges. Parsellen utnyttes i henhold til godkjent reguleringsplan.
Festeren kan ikke disponere over parselen eller deler av denne til andre formål enn turisme/caravamplass uten bortfesteres samtykke.
Festeren har ikke jakt- og fiskerett.
2. Festetid
Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlengt etter tomtfestelovens regler.
3. Overføring av festerett
Overføring av festerett skal godkjennes av bortfester. Etter eventuell overføring er den nye festeren ansvarlig for forfall og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år.
4. Gjerdehold
Bebygningen kan ikke inngjerdes uten skriftlig samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding etter nærmere vilkår.
5. Grundisponeringsstiltak
Grundisponeringsstiltak utenfor festearealet kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre grundisponeringsstiltak ut over det som fremgår av regulerings- og bebyggelsesplan kan foretas av fester innenfor de fastede areal.
Skogen innenfor festearealet disponeres av bortfester, og hogst kan foretas i forståelse med bortfester.
6. Festeavgift
Full festeavgift er kr. 12.000,- som betales fra 1/1-1994. For 1992 betales kr. 4.000,- og for 1993 betales kr. 8.000,-.

Reg i grunnboka

Avgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtfesteloven tillater i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift tre i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Avgift fastsatt ved skjenn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Hver av partene har likevel rett til å kreve avgift, en fastsatt ved skjenn ved hver annen avgiftregulering, dog ikke oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Avgift fastsatt ved skjenn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Dersom fester utnytter arealet mer en pkt. I tilfelle forbeholder bortfester seg rett til å regulere avgiften p.g.a. større utnyttelsesgrad. Denne reguleringen kan foretas uavhengig av de første tolv årlige intervaller.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om uiminnelig morarente. For skyldig festeavgift har bortfester pantrett på første prioritet i bygninger som er oppført på tomten.

7. Framtidige anlegg m.v.
Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg å dekke disse kostnadene.
8. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.
Festeren forplikter seg å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester m.h.t. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.
9. Hvis kontrakten overdras til andre før avtaledens utløp skal overdragelsen godkjennes av bortfester. Den nye leieren blir ansvarlig for forfall og ikke betalt festeavgift.
10. Opphør av leieforholdet uten at ny tilsvarende avtale er opprettet plikter leieren å ryddiggjøre arealet. Er arealet ikke ryddiggjort innen 1 år etter at leieforholdet har opphørt, kan bortfester kreve arealet ryddiggjort på leiers bekostning.
11. Kontraktsforutsattninger
Kontrakten er betinget av at delingsutlåtelse og nødvendig konsesjon blir gitt.
12. Betaling av tinglysningsgebyr m.v.
Ved opprettelse av overføring av feste kontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlingsgebyr til bortfester bæres av festeren.
13. Tredjemanns
Lånegivere som utleder sin rett ut fra denne avtale, skal i kontraktskiftet ha rett til å tre direkte inn i leieforholdet på samme betingelser dersom leietaker misligholder sine forpliktelser overfor grunneier eller långivere. Grunneier forplikter seg til å gi underretning til långivere om mulig mislighold, slik at disse ved å tilre kontraksforholdet, kan forhindre at kontrakten heves.

--
ooOoo--

Kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysingsgebyrpart.

Kontaktinformasjon:
Statskog SF Elverum
Postboks 174 Sjøbakken
2402 Elverum

kontrakt@statskog.no
Telefon 74 21 30 00, tastevalg 2



INFORMASJON TIL FESTER VED OVERFØRING AV FESTECONTRAKT

Overføring av festekontrakt

Ved arv/skifte eller salg av bygg på festet/leid grunn er det behov for å overføre festekontrakten til den eller de som skal bli ny eier av bygget. Festekontrakten har ofte bestemmelser om overføring av rettigheten. Statskog skal, som grunneier og bortfester, normalt samtykke til slik transport av festerett.

Ved overføring av festerett sendes nødvendige fullmakter, originalt skjøte og/eller kopi av (u)skifteattest til:

Statskog SF, Postboks 174 Sjøbakken, 2402 Elverum

Innholdet i dette skrivet omtaler primært tomtefeste, men er også relevant for andre typer leie av grunn.

Tomtefesteloven

Tomtefesteloven § 17 gjelder overføring av festerett. Fester har rett til å føre festeretten over til en annen så langt ikke annet følger av det som er avtalt eller av festeformålet. Fester plikter å varsle bortfester/grunneier om hvem festeretten skal overføres til.

Tomtefesteloven har ulike regler for feste av tomt til bolighus/fritidshus og feste av tomt til andre festeformål.

Lenke til tomtefesteloven: [Lov om tomtefeste - Lovdata](#)

Endret leieformål eller endret bruk av tomten

Statskog gjør oppmerksom på at overføring av bygg på festetomt kan føre til en endring av festeformålet. For eksempel: Bygg på festet grunn selges fra en privatperson til et foretak, en organisasjon eller en offentlig eier. Aktuelt regelverk og vilkår for leie av tomten kan da bli endret, bl.a. med tanke på festeavgiftens størrelse, regulering av festeavgiften og ev. adgang til å innløse tomten. Det kan bli aktuelt å inngå en ny festekontrakt på oppdaterte vilkår med ny eier av bygg.

Hvis bruk av tomten eller plassering av bygg avviker fra forutsetningene, kan det også være aktuelt å endre leiekontrakten eller opplysningene i matrikkelen.

Tinglysing

Mange (feste)kontrakter er ikke tinglyst. Statskog anbefaler tinglysing av avtalen om leie av grunn. Tinglysing er imidlertid ikke lovpålagt og har ingen betydning for gyldigheten av avtalen mellom fester og Statskog. Ved opptak av lån og behov for å pantsette bygg, er tinglysing likevel en forutsetning.

Ved tinglysing av festekontrakt må tomten først være registrert i matrikkelen og grunnboken, som er de offentlige registrene over eiendom i Norge. Statskog kan være behjelpelig med å kartlegge status for den aktuelle tomten og bestille slik matrikulering hos kommunen.

Kostnader

For arbeidet med overføring av (feste)kontrakten og eventuell saksbehandling mot kommune/Kartverket vil Statskog fakturere saks kostnader etter gjeldende satser. I tillegg kommer gebyr for kommunens saksbehandling og kostnad ved eventuell tinglysing.

Informasjon om festekontrakter, overføring av festerett og tinglysing på Kartverket og Statskogs nettsider:

[Tomtefeste | Kartverket.no](#)

[Tomtefeste | Eiendom | Statskog](#)

19.01.2024

Statskog SF
Postboks 174
2402 Elverum

Vår ref:
Tverlandet, 21.08.2025

**Festeavtale på Kulturveien 5563 - gnr. 247, bnr. 1, fnr. 14 og
gnr. 247, bnr. 1, fnr. 15 i Bodø kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte festede eiendommer (2 stk.) tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Sma Nordland AS	c/o SMA Mineral AS Mo Industripark Verkstedløypa 29, 8626 Mo I Rana	984 534 701

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☐ År		Kr.	Forfaller:	Neste regulering:
Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beløp kr.	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:	
Hva er avtalt knyttet til regulering av festeavgift:				
Innløsningsvilkår for festekontrakten:				
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:				

For Statskog SF

Sted, dato

Signatur

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post aei@notar.no. Straks eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Statskog SF
Postboks 174
2402 Elverum

Vår ref:
Tverlandet, 21.08.2025

**Festeavtale på Kulturveien 5563 - gnr. 247, bnr. 1, fnr. 14 og
gnr. 247, bnr. 1, fnr. 15 i Bodø kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte festede eiendommer (2 stk.) tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Sma Nordland AS	c/o SMA Mineral AS Mo Industripark Verkstedløypa 29, 8626 Mo I Rana	984 534 701

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☐ År		Kr.	Forfaller:	Neste regulering:
Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beløp kr.	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:	
Hva er avtalt knyttet til regulering av festeavgift:				
Innløsningsvilkår for festekontrakten:				
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:				

For Statskog SF

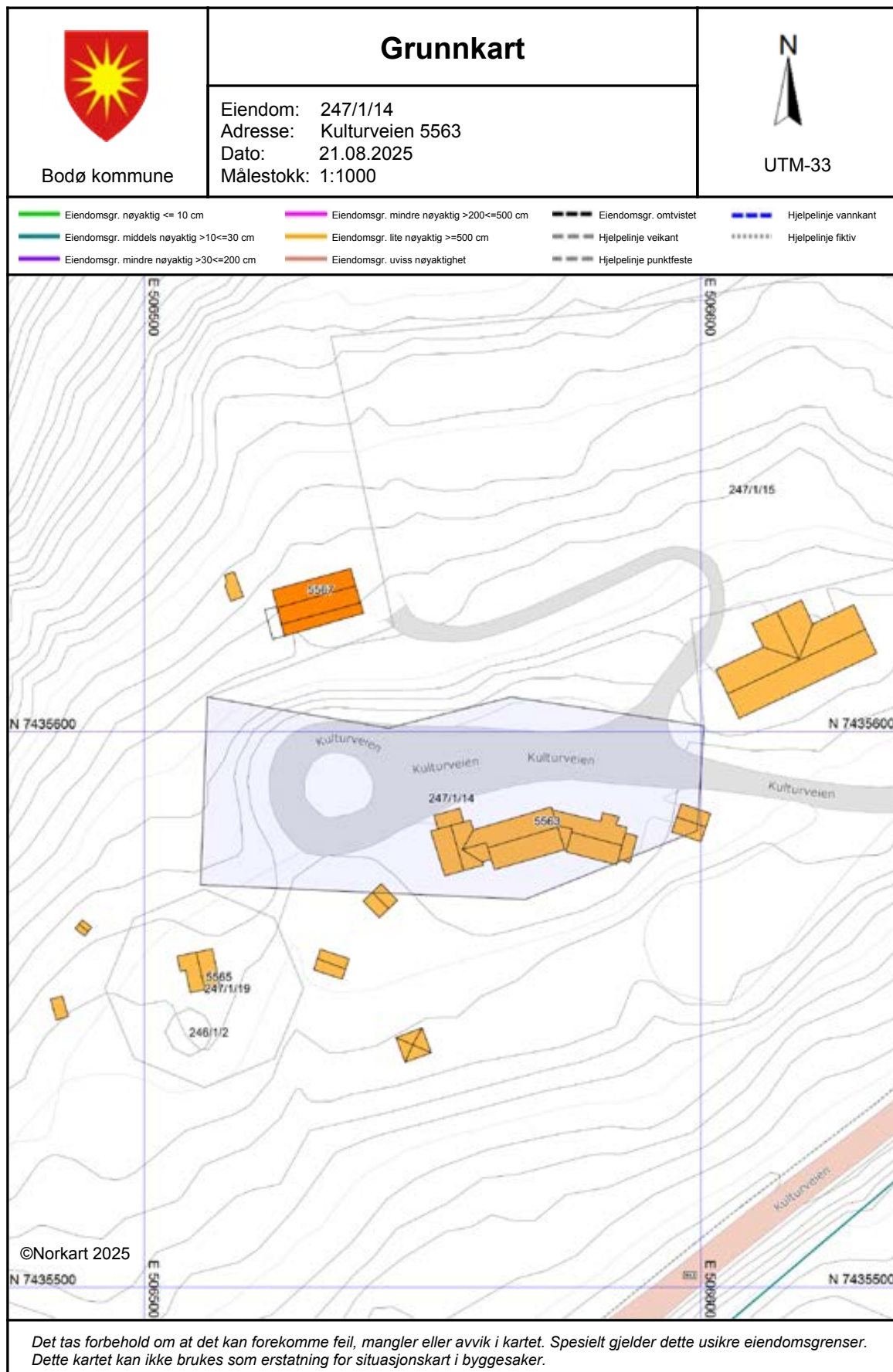
Sted, dato

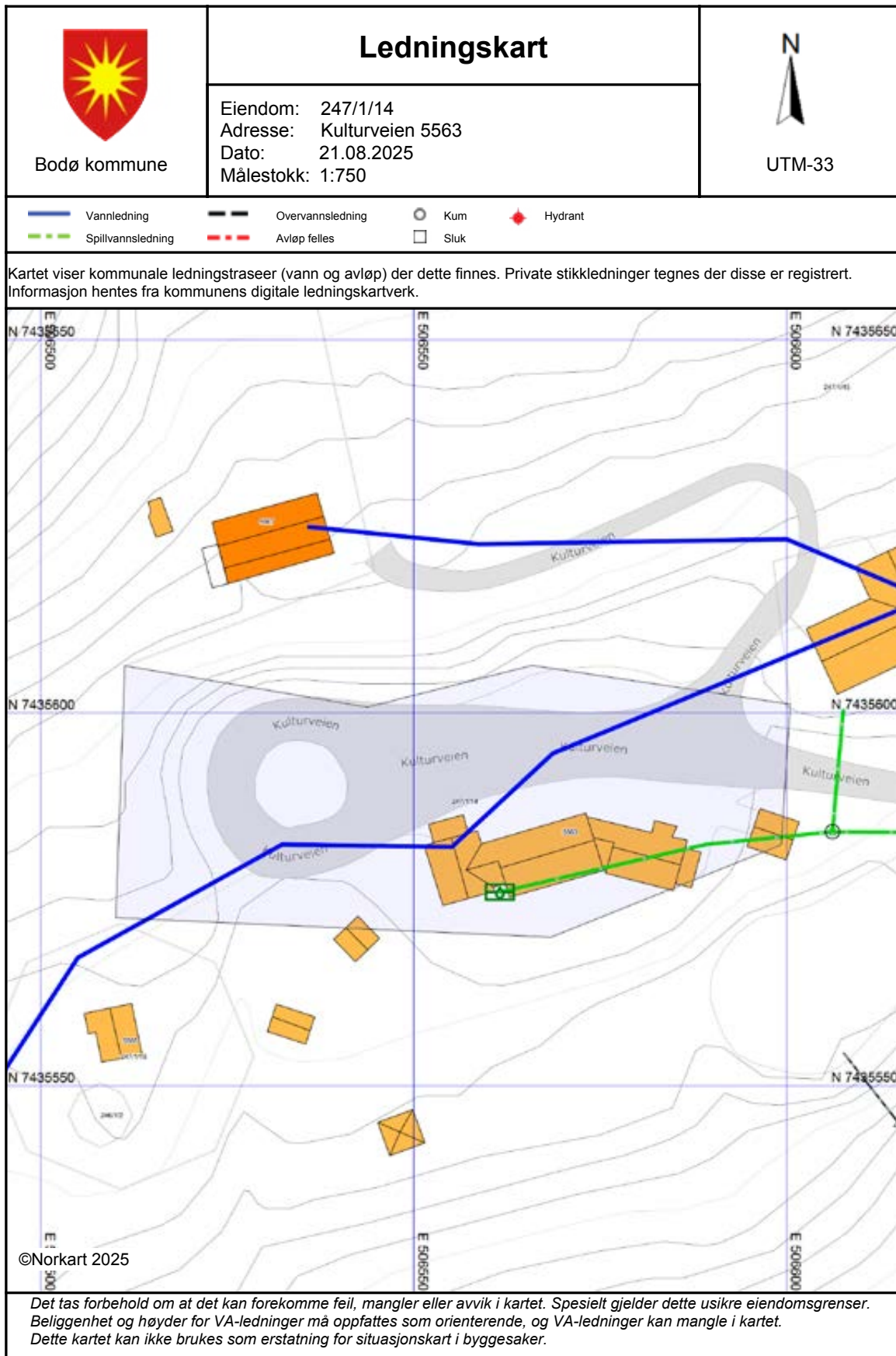
Signatur

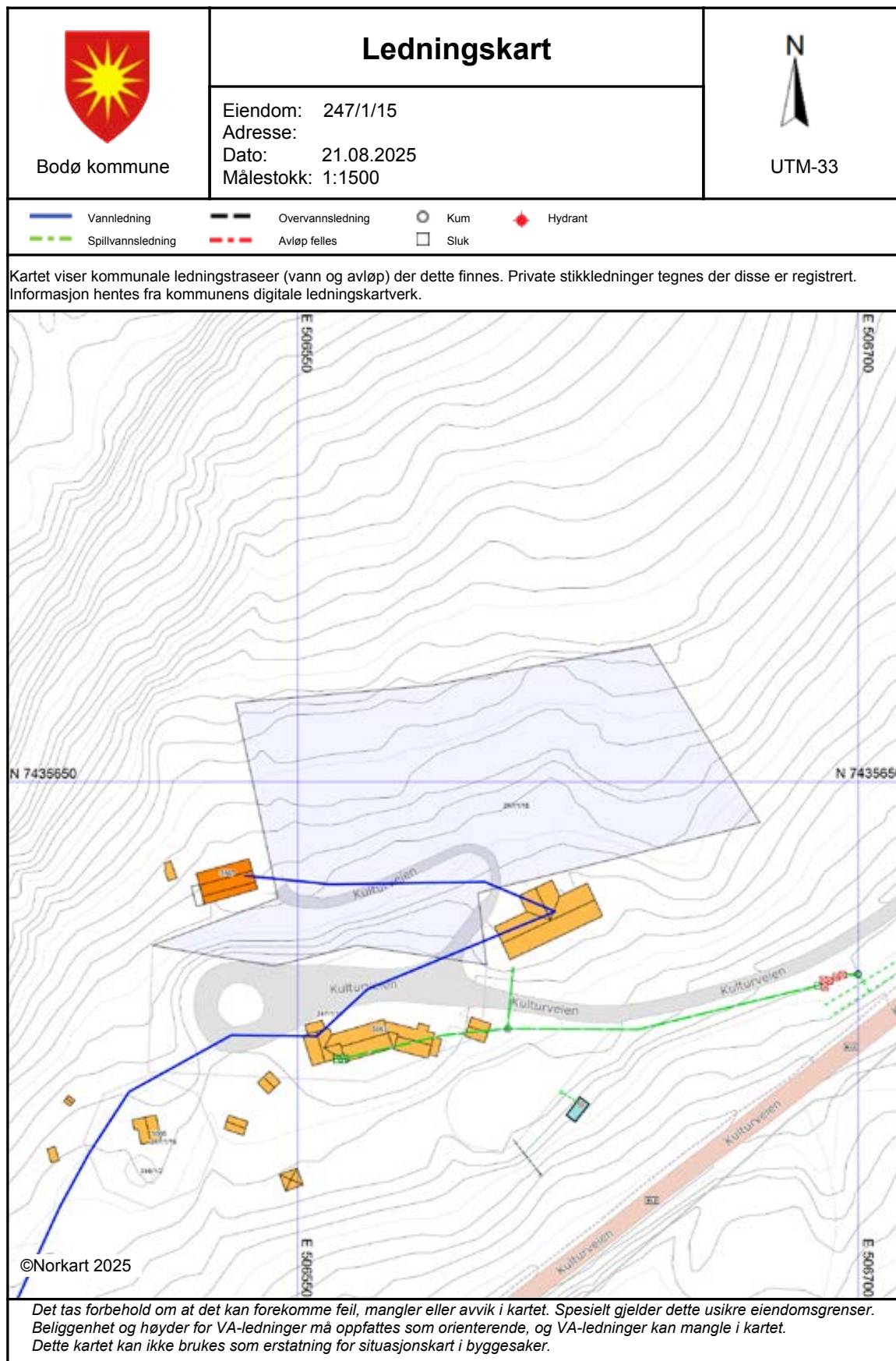
Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post aei@notar.no. Straks eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

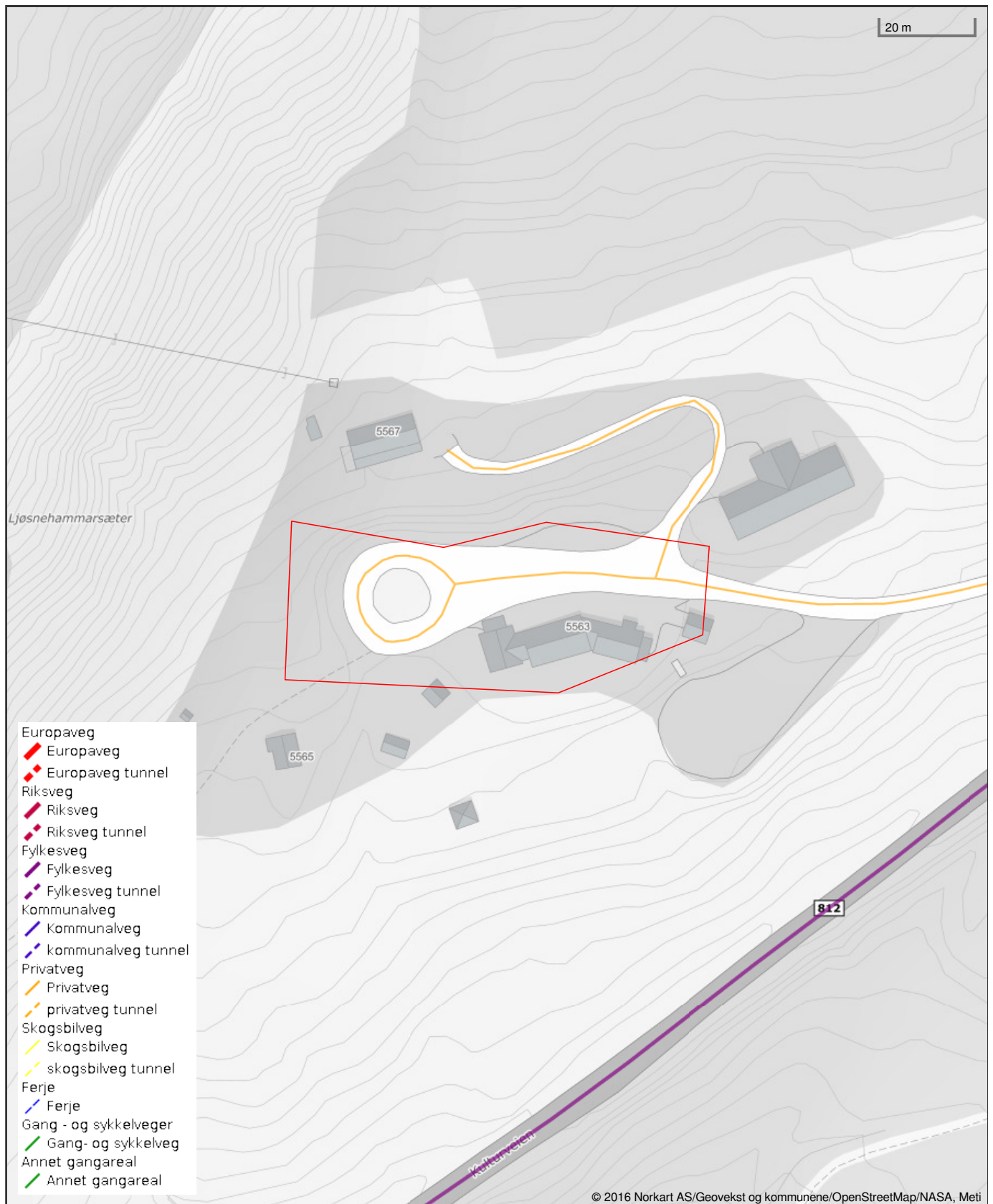








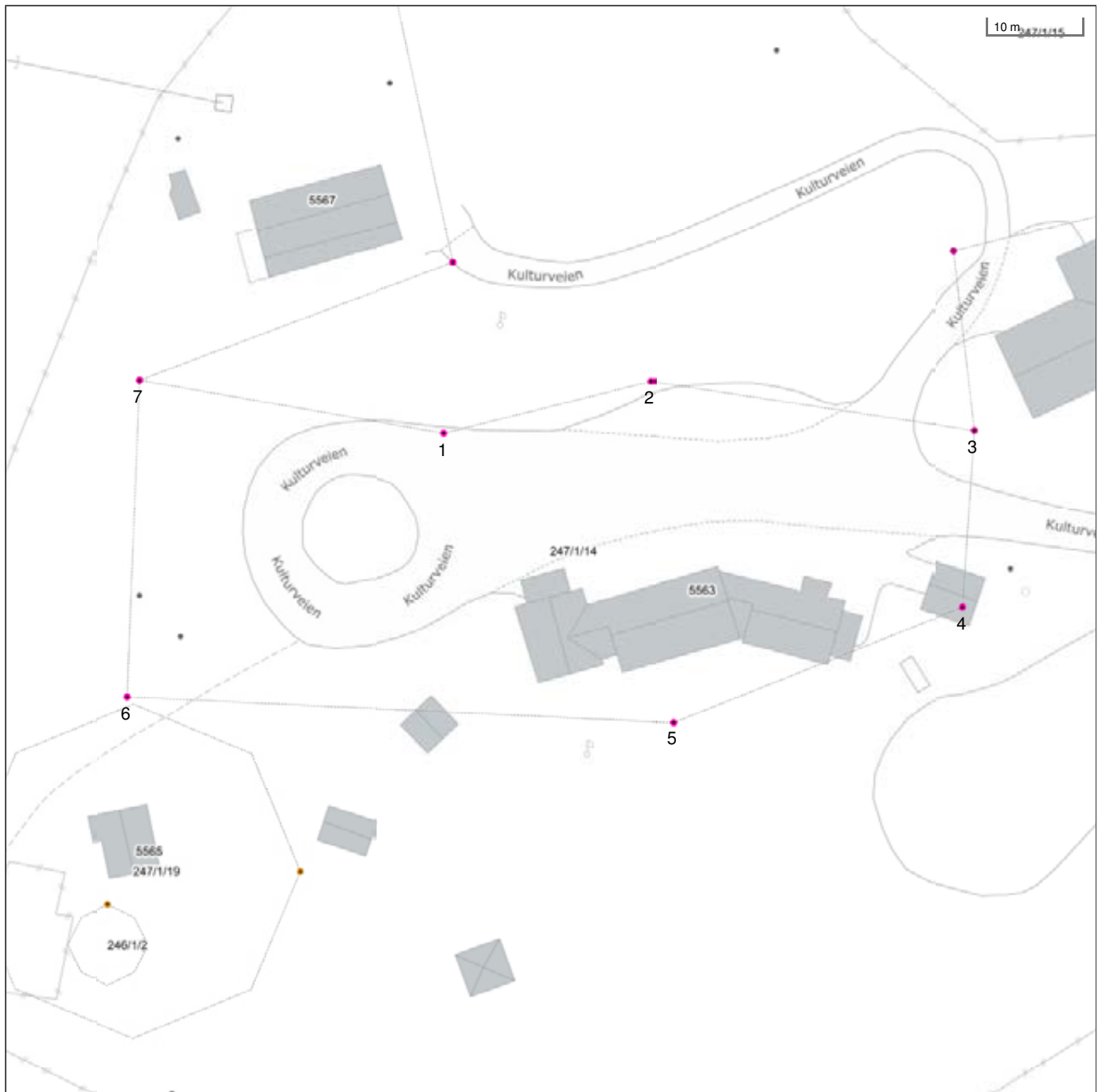
Vegstatuskart for eiendom 1804 - 247/1/14/



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.



Eiendomskart for eiendom 1804 - 247/1/14/



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.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m ²	Arealmerknad	Punkt feste			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7435582,92	Øst	506569,88

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7435600,71	506543,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,99	
2	7435606,29	506565,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,75	
3	7435601,13	506600,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,04	
4	7435582,25	506599,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,92	
5	7435569,9	506568,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,23	
6	7435572,49	506510,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	58,45	
7	7435606,28	506511,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,81	



Eiendomskart for eiendom 1804 - 247/1/15/



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.

----- Eiendomsgr omstøvet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fikliv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

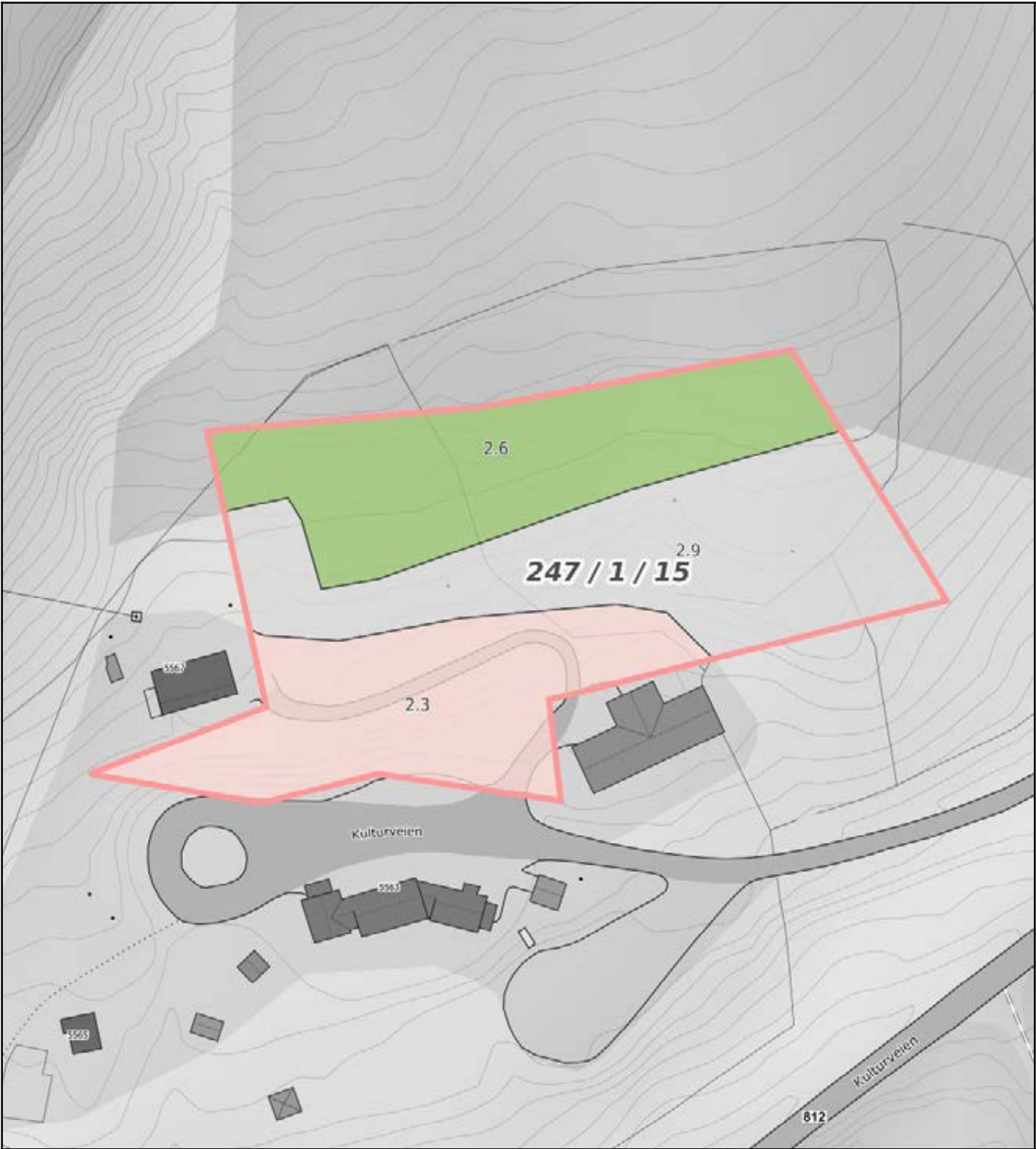
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m ²	Arealmerknad	Punktfeste			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7435645,05	Øst	506607,81

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7435600,71	506543,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,99	
2	7435606,29	506565,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,75	
3	7435601,13	506600,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,04	
4	7435620,27	506598,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,28	
5	7435639,07	506673,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	77,68	
6	7435686,57	506644,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,88	
7	7435675,72	506585,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	59,65	
8	7435671,11	506533,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,24	
9	7435618,93	506544,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	53,38	
10	7435606,28	506511,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,76	



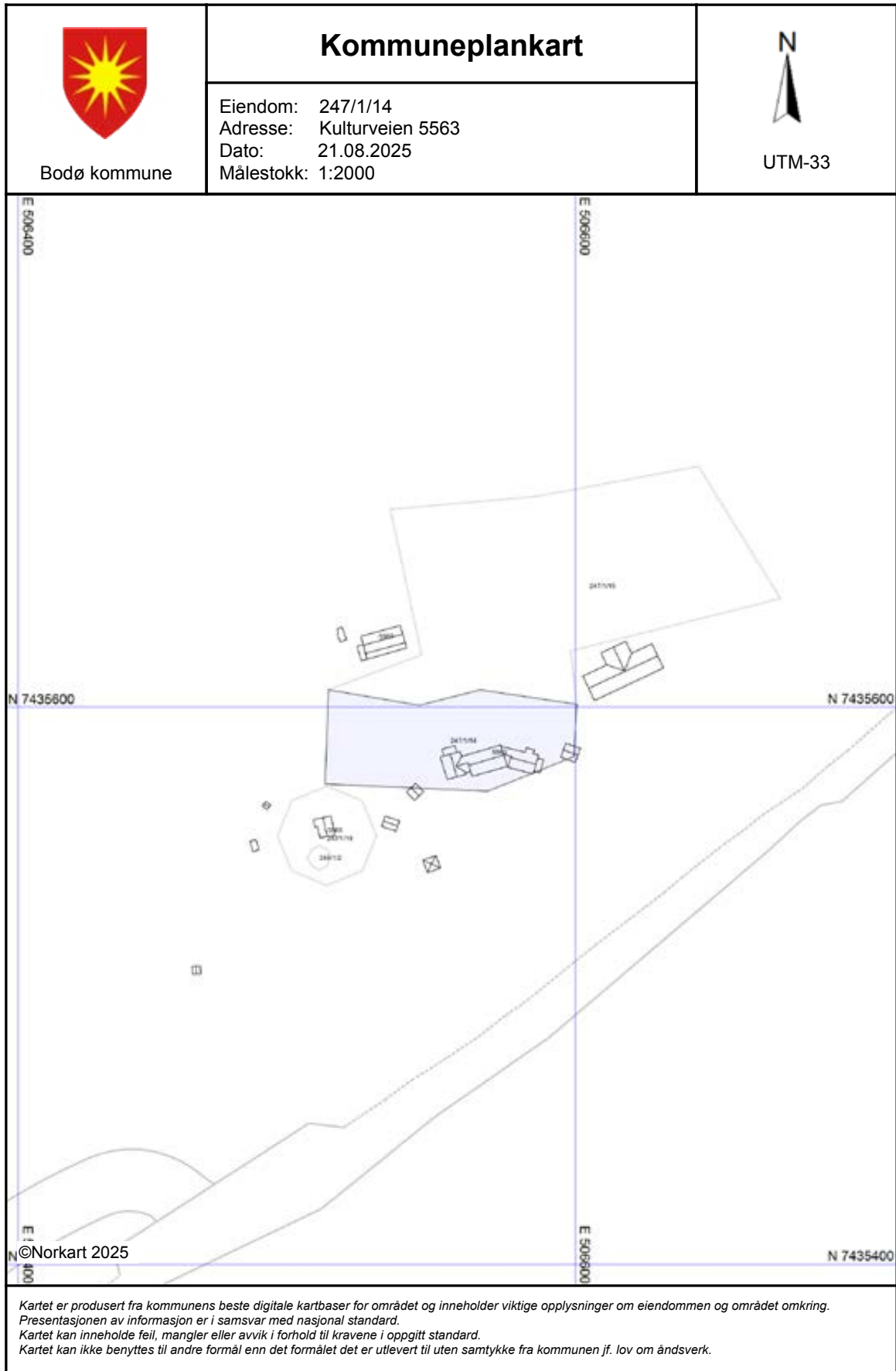
0102030m Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 21.08.2025 19:35 Eiendomsdata verifisert: 21.08.2025 19:29	Markslog (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING == Fulldyrka jord 0.0 ≡≡ Overflatedyrka jord 0.0 ≡≡ Innmarksbeite 0.0 ≡≡ Produktiv skog * 0.0 ≡≡ Annet markslog 0.0 ≡≡ Bebygd, samf., vann, bre 2.7 ≡≡ Ikke kartlagt 0.0 ≡≡ Sum 2.7 AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 2.7 0.0 2.7	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
GÅRDSKART 1804-247/1/14 Tilknyttede grunneiendommer: 247/1/14	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	— Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt

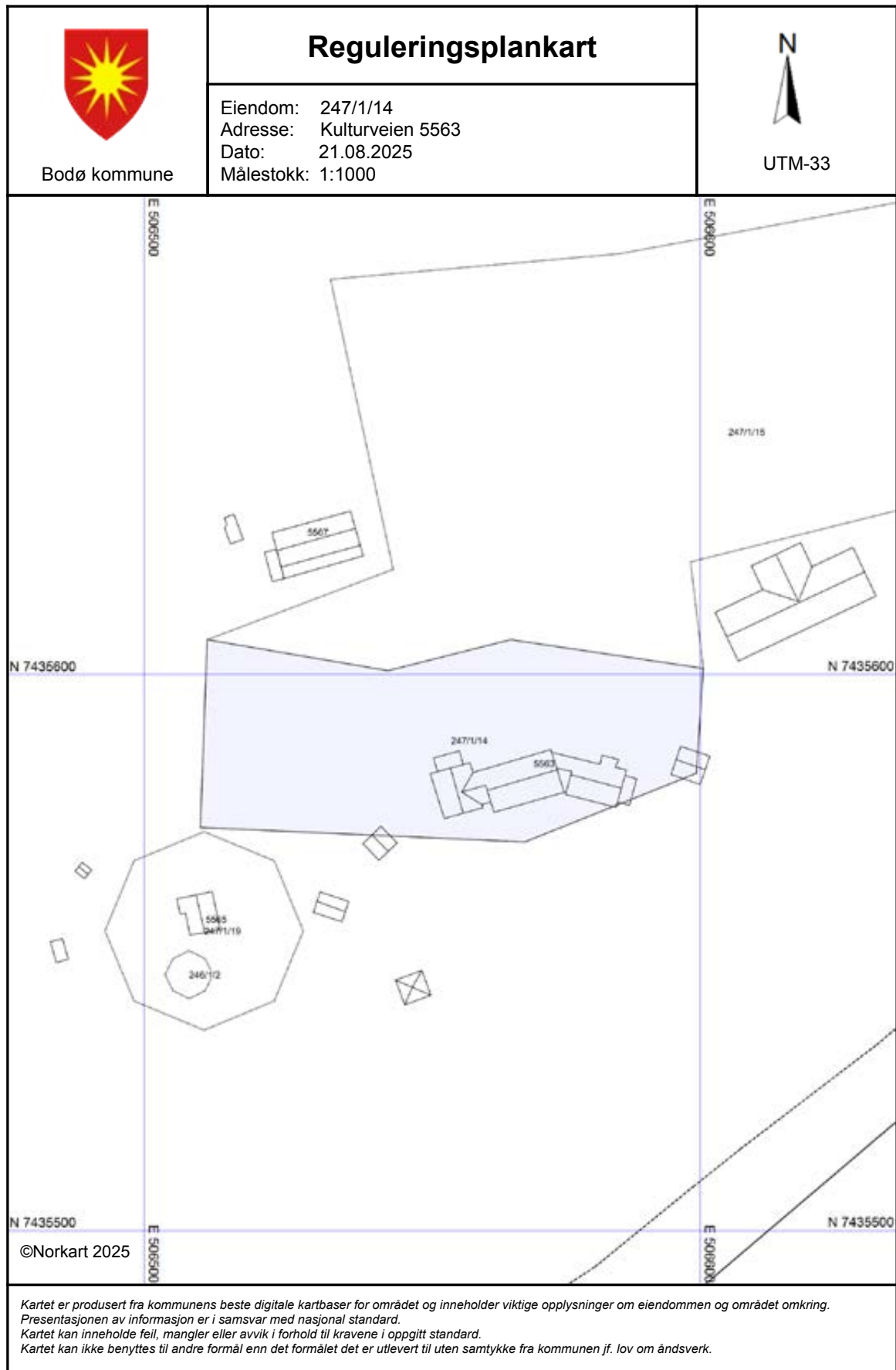


0102030m Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 21.08.2025 19:32 Eiendomsdata verifisert: 30.10.2024 09:11	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 2.6 2.9 2.3 0.0 7.8 0.0 0.0 0.0 2.6 2.9 5.2 0.0 7.8	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
GÅRDSKART 1804-247/1/15 Tilknyttede grunneiendommer: 247/1/15	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOKONOMI







Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 21.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	247	Bruksnr.	1	Festenr.	14	Seksjonsnr.	
Adresse	Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

✓ Kommuneplaner

✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf	
Delarealer	Delareal	2 736 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Områdenavn	LNRF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
	Allmenntillegget barnehage
	Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmenntillegget kirke
	Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Garasjanlegg
	Bensinstasjon
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Område for jord- og skogbruk
	Område for parsellhager
	Annet landbruksområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Gatefun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kolektivanlegg
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Flyplass/landebane
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipelid
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Lærplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

	Parkbelle i industristrek
	Fritidsområde (på land)
	Fritidsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for telekommunikasjon
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvars- og sivilt forsvar
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Handelsgratneri
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Forretning/Kontor/Offentlig
	Forretning/Offentlig
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig/Allmenntillegget
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Isfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for formylingsområde
	Formylingsområder
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
■	Boligbebyggelse
■	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
■	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
■	Garasjeanlegg for bolig/ritidsbebyggelse
■	Sentrumsformål
■	Kjøpesenter
■	Forretninger
■	Tjenesteyting
■	Barnehage
■	Undervisning
■	Institusjon
■	Religionutøvelse
■	Forsamlingslokale
■	Administrasjon
■	Annen tjenesteyting
■	Næringsbebyggelse
■	Kontor
■	Hotell
■	Industri
■	Lager
■	Annen næring
■	Idrett
■	Idrettsstadion
■	Andre typer bebyggelse og anlegg
■	Energianlegg
■	Vann- og avlopsanlegg
■	Vannforsyningsanlegg
■	Avlopsanlegg
■	Renovasjonsanlegg
■	Øvrige kommunaltekniske anlegg
■	Telekommunikasjonsanlegg
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Uthushaust/badehus
■	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
■	Uteoppholdsareal
■	Lekeplass
■	Gårdsplass
■	Annet uteoppholdsareal
■	Grav- og umelund
■	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
■	Bolig/forretning
■	Bolig/forretning/kontor
■	Bolig/tjenesteyting
■	Bolig/kontor
■	Forretning/kontor
■	Forretning/kontor/industri
■	Forretning/kontor/tjenesteyting
■	Forretning/tjenesteyting
■	Næring/tjenesteyting
■	Industri/lager
■	Kontor/industri
■	Kontor/tjenesteyting
■	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
■	Veg
■	Kjøreveg
■	Fortau
■	Torg
■	Gateun
■	Gang/sykkelveg
■	Gangveg/gangareal/gågate

■	Sykkelvei/felt
■	Annen veggrunn - tekniske anlegg
■	Annen veggrunn - grøntareal
■	Holdeplass/plattform
■	Leskur/plattformak
■	Tekniske bygg/konstruksjoner
■	Annen banegrund - grøntareal
■	Havn
■	Kal
■	Hovednett for sykkel
■	Kollektivnett
■	Kollektivtransport
■	Kollektivanlegg
■	Kollektivholdeplass
■	Parkering
■	Parkeringsplasser med bestemmelser
■	Parkeringshus/-anlegg
■	Energinett
■	Avlopsnett
■	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
■	Grønnstruktur
■	Naturområde
■	Turveg
■	Frømåde
■	Park
■	Vegetasjonsskjerm
■	Kombinerte grønnstrukturformål
■	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
■	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
■	Landbruksformål
■	Jordbruk
■	Naturvern
■	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
■	Ferdsel
■	Havneområde i sjø
■	Småbåthavn
■	Naturområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag
■	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
■	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
■	Badeområde
■	Faresone - Flomfare
■	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
■	Faresone - Annen fare
■	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
■	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
■	Sikringsone - Frisikt
■	Sikringsone - Andre sikringsoner
■	Infrastrukturone - Krav vedrørende infrastruktur
■	Infrastrukturone - Rekkefølgekrav infrastruktur
■	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
■	Angitthensynone - Hensyn landbruk
■	Angitthensynone - Hensyn grønnstruktur
■	Angitthensynone - Hensyn landskap
■	Angitthensynone - Bevaring naturmiljø
■	Angitthensynone - Bevaring kulturmiljø
■	Båndlegging for regulering etter PBL
■	Båndlegging etter lov om kulturminner
■	Bestemmelserområde -Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

• • • • •	Gang-/sykkelveg - nåværende
• • • • •	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- - - - -	Gangveg - nåværende
- - - - -	Turveg/turdrag - nåværende
- - - - -	Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- - - - -	Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

■ ■ ■	Planens begrensning
— . — . — .	Faresonegrense
— — — — —	Fomåls grense
— — — — —	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
— — — — —	Regulert tomtegrense
≠ — — — — ≠	Eiendomsgrense som skal oppheves
— — — — —	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
— — — — —	Byggegrense
— — — — —	Byggelinje
— — — — —	Planlagt bebyggelse
— — — — —	Bebyggelse som inngår i planen
— — — — —	Bebyggelse som forutsettes fjernet
— — — — —	Regulert senterlinje
— — — — —	Frisiktslinje
— — — — —	Regulert kant kjørebane
— — — — —	Regulert kjørefelt
— — — — —	Regulert parkeringsfelt
— — — — —	Regulert fotgjengerfelt
— — — — —	Regulert støyskjerm
— — — — —	Regulert støttemur
— — — — —	Sikringsgjerd
— — — — —	Bru
— — — — —	Tunnel
— — — — —	Målelinje/Avstandslinje
— — — — —	Vegstegning / fysisk sperre
— — — — —	Stenging av avkjørsel
— — — — —	Avkjørsel
— — — — —	Innkjøring
— — — — —	Utkjøring
— — — — —	Brukar
— — — — —	Tunnelåpning
— — — — —	Eksisterende tre som skal bevares
— — — — —	Regulert nytt tre
— — — — —	Regulert møneretning
— — — — —	Påskrift feltnavn
— — — — —	Påskrift reguleringsformål/arealformål
— — — — —	Påskrift areal
— — — — —	Påskrift utnytting
— — — — —	Påskrift bredde
— — — — —	Påskrift radius
— — — — —	Påskrift kotehøyde
— — — — —	Påskrift plantilbehør
— — — — —	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

— — — — —	Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
— — — — —	Område for midlertidig bygge- og deleforbud



Utskriftsdato: 21.08.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ**Telefon:** 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	247	Bruksnr.	1	Festenr.	14	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId	115952197	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	11228097	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 115952197

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 21.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	247	Bruksnr.	1	Festenr.	14	Seksjonsnr.	
Adresse	Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 192,84 kr
Eiendomsskatt	4 737,00 kr
Slam	5 103,00 kr
Vann	8 668,60 kr

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Eiendom	1804 247/1/14		
Utskriftsdato	21.08.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

16 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper - verdsatte
- ❗ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❗ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Reindrift høst vinterbeite årstidsbeite
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ❗ Verneplan for vassdrag

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturvern områder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrbær jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvern områder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reindrifftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	19.08.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	20.08.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

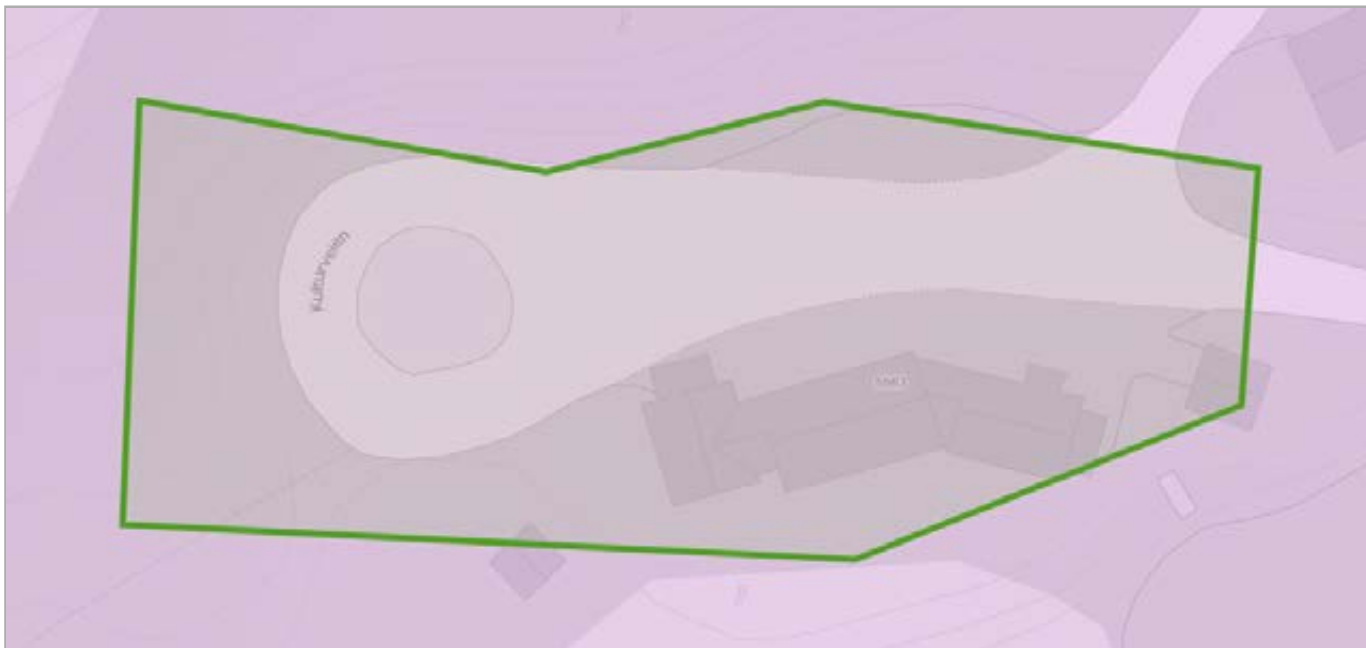
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Nydalsheia	stortTurområdeUtenTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00002542)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Forvittringsmateriale

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

Tegnforklaring

Industrimineralprospekt
Industrimineralprospekt flate
Industrimineralprospekt linje
Industrimineralprospekt punkt
Industrimineralprovins
Industrimineralprovins flate
Industrimineralprovins linje
Industrimineralprovins punkt

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
18413180000	Fauskeidet-Saltdal provins	-	-	http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_deposit_fakta.Main?p_objid=36412&p_spraak=N

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Stor verdi	Naturbeitemark	Særs god (0 - 5m)	Ljøneshammersetra	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00037790)	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00037790)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.08.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

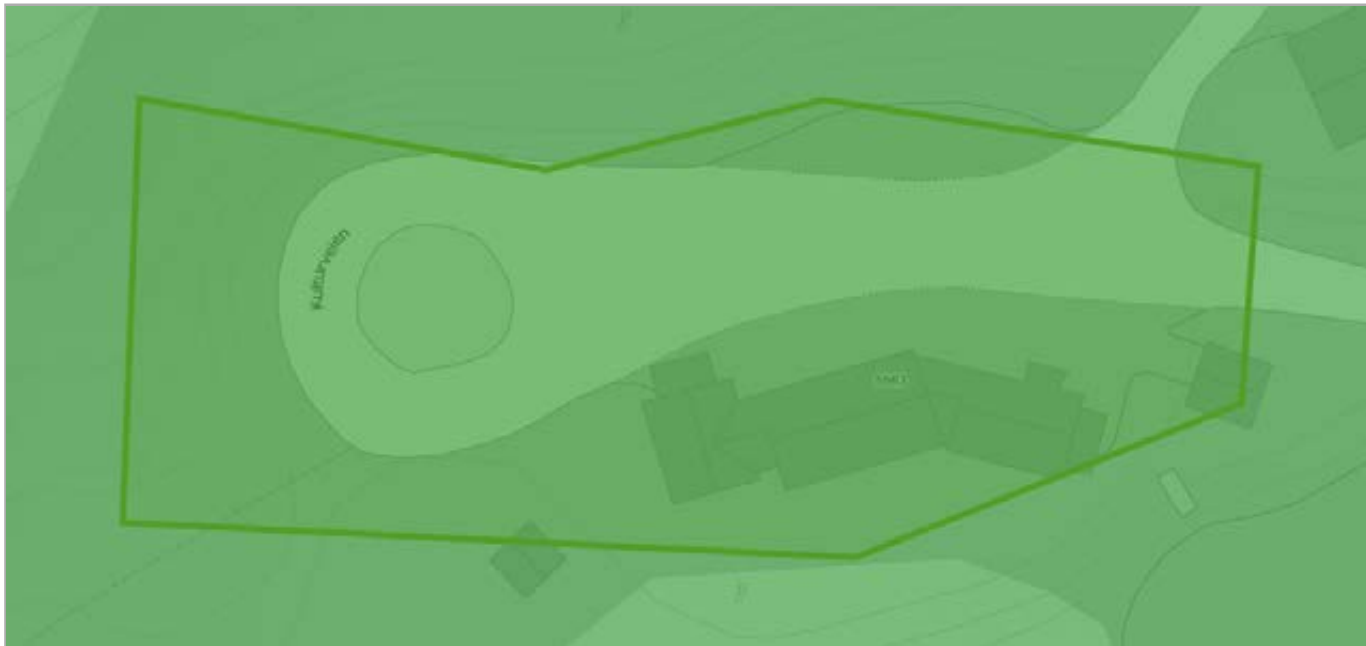
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	20.08.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Ljøneshammersetra	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00037790)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift høstbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	20.08.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift høstbeite
Reindrift høstbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	6

Reindrift høstvinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	20.08.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Høstvinterbeite
■ Reindrift høstvinterbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	8

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	20.08.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
☒ Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
WN

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	20.08.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
 Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
W

Reindrift vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	20.08.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

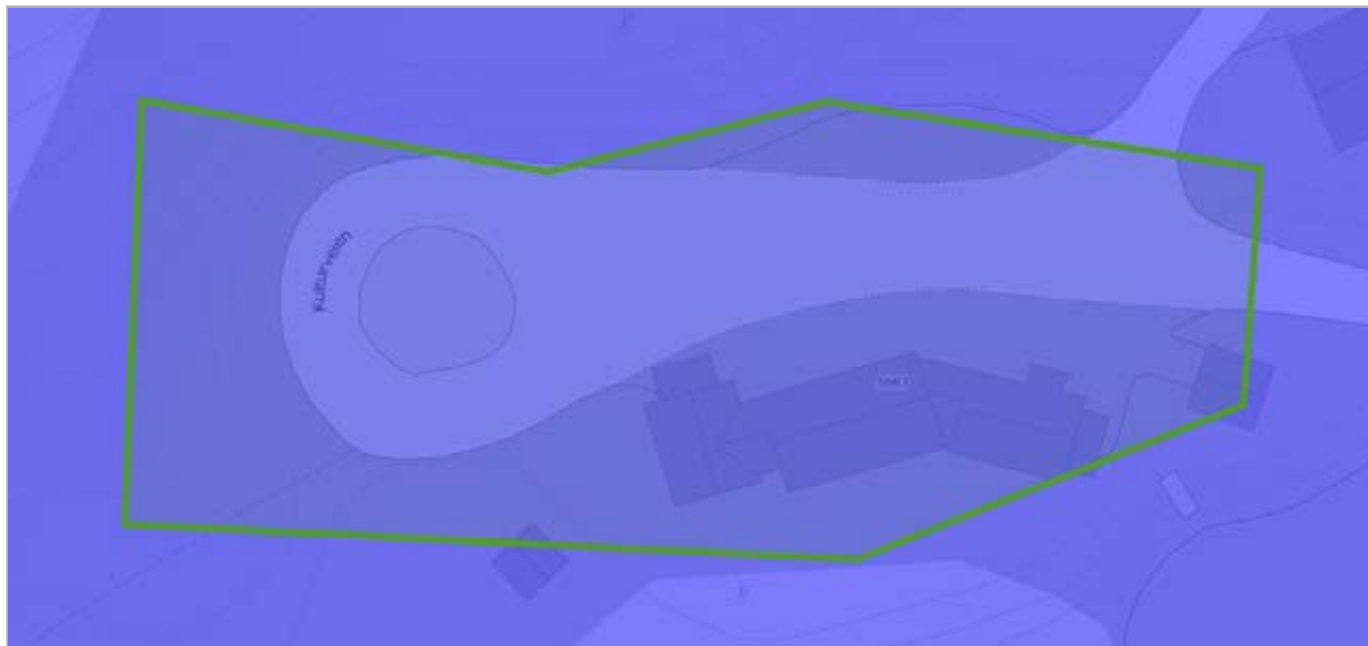
Vårbeite
Reindrift vårbeite I
Reindrift vårbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	2

Reindrift vinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	20.08.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Vinterbeite
■ Reindrift vinterbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
WN	10

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.08.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

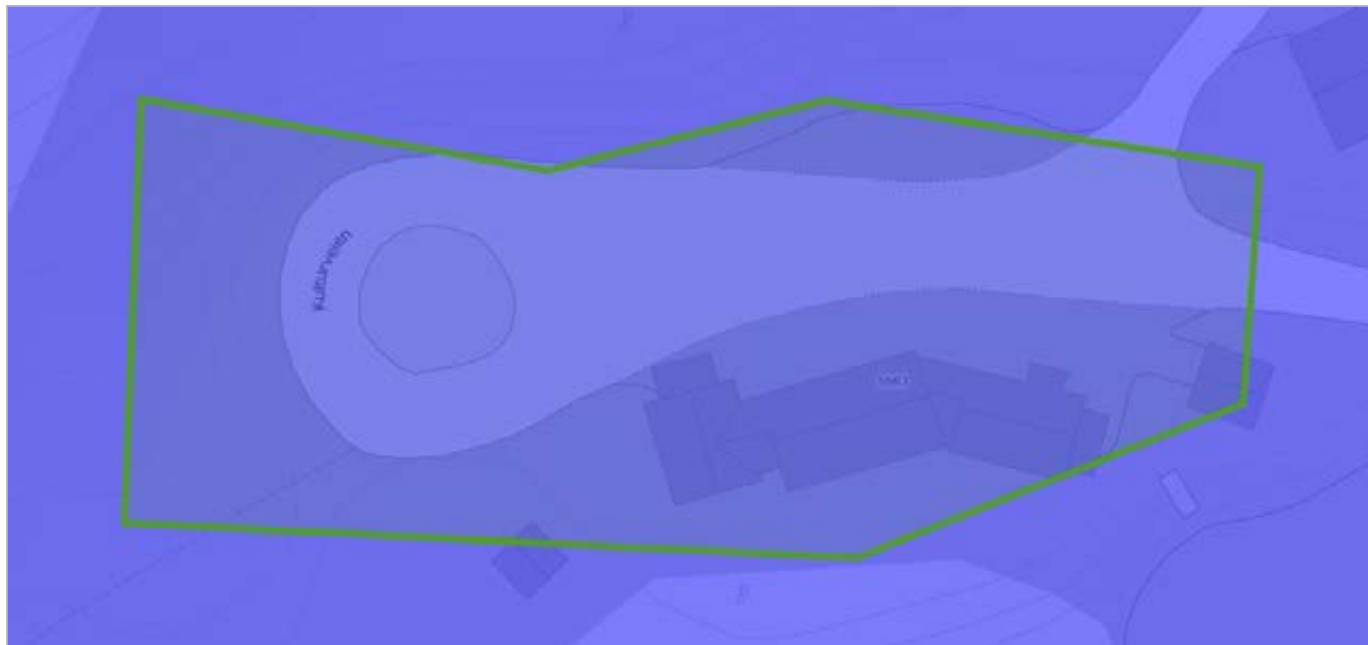


Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	1340	4

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Lakselva u/Rognlielva (Misvær)

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0053/25

Adresse: Kulturveien 5563, 8100 MISVÆR, gnr. 247, bnr. 1
og 1, fnr. 14 i Bodø kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/