



aktiv.

Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

**Sømna - Sjelden mulighet |
Innholdsrikt bygg | Sentralt |
Romslig lokale med mange
muligheter!**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Johnny Sivertsen

Mobil 996 46 718

E-post johnny.sivertsen@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Total ink omk.: Kr 2 000 000,-
Selger: Coop Nordland Sa

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 758/758 kvm
Tomtstr.: 4976.4 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1804250052

Sømna - Sjelden mulighet | Innholdsrikt bygg | Sentralt | Romslig lokale med mange muligheter!

Velkommen til Klakkjeveien 1.

Eiendommen ligger på Berg på Sømna. Eiendommen er en kombinert butikk/ bensinstasjon med lager over to etasjer og kjeller. Direkte adkomst fra kommunalt areal og det er opparbeidet romslige parkeringsarealer på tomten.

Eiendommen er over to plan og ble opprinnelig bygget i ca 1930 og utvidet over flere perioder.

Ta kontakt ved interesse!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Energiattest	45
Nabolagsprofil	80
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 758 kvm

BRA totalt: 758 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 203 kvm Boder og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 400 kvm Bensinstasjon/ gatekjøkken. Lager, gangareal, kjølerom, fryserom, kontor, wc-rom. To garasjer med delvis hems og kontorer

2. etasje

BRA-i: 155 kvm Tidligere kontorer

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

-1. underetasje: 203 kvm Boder og teknisk rom

1. etasje: 400 kvm Bensinstasjon/ gatekjøkken. Lager, gangareal, kjølerom, fryserom, kontor, wc-rom. To garasjer med delvis hems og kontorer

2. etasje: 155 kvm Tidligere kontorer

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene oppgis etter info fra eier, tegninger eller gab-register i den grad det finnes.

Det er foretatt enkelte mål på stedet, dette medfører at arealer må betraktes som ca, og at risiko ved feil areal går over på kjøper.

Takstmannen har ikke foretatt komplett oppmåling av arealer. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette, og at risiko for avvik i arealer vil gå over på kjøper.

BTA er omregnet ut fra BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4976.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Adkomst til eiendommen fra asfaltert hovedvei FV 17.

Parkeringsområder og innkjørsel er asfaltert, det er bensinstasjon og tanker nedgravd.

Tomten er lett hellende/ flat.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint plassert på Berg på Sømna. Eiendommen ligger like ved Kaia og har en sentral plassering.

Adkomst

Adkomst direkte fra offentlig vei. I hovedsak adkomst med bil eller med lokal rutebuss.

Bebyggelsen

Tettstedet er variert bebygd med eneboliger, småhus og noen nyere boligfelt. Berg har både

industri-/næringsvirksomhet og landbruk: bl.a. meieri, betongvarefabrikk og andre landbruksrelaterte bedrifter.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Kenn Charles Arntsen

Type rapport

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Opprinnelig bygning fra ca 1930 og tilbygget i 40,50 og 90 tallet, tidvis noe ombygget og oppgradert.

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

Verditakst

Kr 2 000 000

Innhold

Kjeller: Boder og teknisk rom

1. etasje: Bensinstasjon/ gatekjøkken. Lager, gangareal, kjølerom, fryserom, kontor, wc-rom. To garasjer med delvis hems og kontorer

2. etasje : Tidligere kontorer

Standard

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

Parkering

Det er opparbeidet romslige parkeringsarealer på tomten.

Diverse

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Bygningen blir oppvarmet med panelovner. Det er takpanel på bensinstasjon.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

51 390 (Omkostninger totalt)

2 051 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter

Kr 14 924 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 7 625 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 6 885 720 for år 2024

Vannavgift

Kr 8 448 for år 2026

Eiendommens leieavtaler

Info leieavtaler

Det er inngått avtale om drift av ubetjente drivstoffpumper med Circle K. Denne

avtalen kan fås ved henvendelse til megler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 26 i Sømna kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1812/70/26:

11.07.1966 - Dokumentnr: 1177 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

24.12.1973 - Dokumentnr: 3437 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

13.03.1975 - Dokumentnr: 763 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

28.10.1975 - Dokumentnr: 901471 - Elektriske kraftlinjer

28.10.1975 - Dokumentnr: 901472 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1812 Gnr:70 Bnr:97

02.04.1976 - Dokumentnr: 973 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

15.02.1984 - Dokumentnr: 576 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2003 - Dokumentnr: 503 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver SØMNA KOMMUNE til plassering av kommunal vei
m/vilk.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2019 - Dokumentnr: 341132 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Linea AS
Org.nr: 917 424 799
Rett til å etablere og å ha stetsevarig stående en nettstasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

21.03.2019 - Dokumentnr: 341132 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Linea AS
Org.nr: 917 424 799
Rett til å etablere og å ha stetsevarig liggende et kabelanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

01.08.1931 - Dokumentnr: 900028 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1812 Gnr:70 Bnr:15

05.07.2010 - Dokumentnr: 499675 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1812 Gnr:70 Bnr:97

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.12.1984.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.12.1984.

Vei, vann og avløp

Vann: Privat stikk tilknyttet offentlig nett

Avløp: Privat stikk tilknyttet offentlig nett

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse. Området er avsatt til næringsbebyggelse. Dette inkluderer drift, utvidelse av eksisterende bensinstasjon, samt elbilladestasjoner. Det kan oppføres minst 10 ladepunkter som skal være lett tilgjengelige og plassert for å minimere visuell innvirkning på omgivelsene. Maksimal byggehøyde for nye strukturer skal ikke overstige 15 meter. For strukturer som piper, siloer og tekniske anlegg på inntil 5% av bebyggelsen, tillates høyder opp til maksimalt 25 meter.

For felt NÆ skal utnyttelsesgrad (BYA) ikke overstige 30%.

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner

grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

3,5% Provisjon
5 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr
5 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen

Daglig leder/Eiendomsmegler

johnny.sivertsen@aktiv.no

Tlf: 996 46 718

Ansvarlig megler bistås av

Stevan Vukovic

Eiendomsmeglerfullmektig

stevan.vukovic@aktiv.no

Tlf: 901 69 641

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704

Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

11.02.2026













Vedlegg

VERDITAKST

Butikk

Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

Gnr 70: Bnr 26

1812 SØMNA 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: 24.11.2025
Utskriftsdato: 06.02.2026
Dato verdisetting: 22.12.2025
Oppdrag nr: 7788



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Bensinstasjon	8
4	Verdigrunnlag	18
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2	Maskiner og inventar	19
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	19
4.4	Inntekter/kostnader	20
5	Verdisetting	22
5.1	Tomteverdi	22
5.2	Teknisk verdi	22
5.3	Nettokapitalisering	23
5.4	Følsomhetsanalyse	24

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen ligger på Berg på Sømna. Berg er et lite tettsted med eneboliger, småhus og noen nyere boligfelt på Helgeland. I 2023 hadde tettstedet ca. 620 innbyggere. Gjennom Berg går kystveien (Fylkesvei 17), som binder stedet til resten av Helgelandskysten. Berg har både industri-/næringsvirksomhet og landbruk: bl.a. meieri, betongvarefabrikk og andre landbruksrelaterte bedrifter. Tettstedet bærer preg av småby-/bygdekarakter med kystnæring og jordbruk, noe som er typisk for flere steder på Helgeland.

Denne eiendommen er et næringsbygg oppført ca 1930 og senere tilbygget i flere perioder 40-50-90 tallet og tilpasset dagens bruk som bensinstasjon. Bygget holder i hovedsak normal slitasjegrade og standard. Det er ledige arealer i hele bygget, og det kan påregnes noe modernisering. Bensinpumper er utleide, og det er opplyst at avtalen er i hovedsak slik at inntekter og kostnader er tilnærmet like.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Klakkjeveien 1, 8920 Sømna: Kr. 2 000 000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Kunde:

Coop Nordland SA
City Nord Stormyra, 8008 BODØ

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. I denne sammenheng er kontantstrømanalysen medtatt kun som et referanseparameter. 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.

For dette oppdraget er det benyttet nettokapitalisering.

Egne forutsetninger:

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

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 fullverdifsikret.
- 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 takstopppdraget, og forutsetts i nåværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Verdi:

Kr. 2 000 000

Dato verdisetting:

22.12.2025

Takstingeniør:

Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 06.02.2026



Kenn C. ARNTSEN
Ingeniør

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Leiekontrakt				
bensinstasjon				
Eier			Fremvist	
Infoland.no		Matrikkelinformasjon.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er en kombinert butikk/ bensinstasjon med lager over to etasjer og kjeller. Beliggende på Berg i Sømna kommune. Direkte adkomst fra kommunalt areal og romslig parkering. Eiendommen er over to plan og ble opprinnelig bygget i ca 1930 og utvidet over flere perioder, 40-50-90 tallet. Tettstedet er variert bebygd med eneboliger, småhus og noen nyere boligfelt. Berg har både industri-/næringsvirksomhet og landbruk: bl.a. meieri, betongvarefabrikk og andre landbruksrelaterte bedrifter
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
Kunde:	Coop Nordland SA City Nord Stormyra, 8008 BODØ
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 70: Bnr 26
Kommune: 1812 SØMNA KOMMUNE
Adresse: Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

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/tilstedet:

Befaringsdato: 24.11.2025
Eivind Nygård. Coop Nordland SA.
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:	Butikk
Adkomst	Eiendommen befinner på Berg i Sømna kommune. Adkomst direkte fra offentlig vei. Kystveien FV 17 går gjennom Berg.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Avløp	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Regulering	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Nedenfor er et lite utdrag fra denne. Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse Reguleringsplan for Berg sentrum, Sømna Reguleringsbestemmelser Områderegulering PlanID: 202301 Saksnummer: 2023/972 §4.6. Næringsbebyggelse (NÆ) Området er avsatt til næringsbebyggelse. Dette inkluderer drift, utvidelse av eksisterende bensinstasjon, samt elbilladestasjoner. Det kan oppføres minst 10 ladepunkter som skal være lett tilgjengelige og plassert for å minimere visuell innvirkning på omgivelsene. Maksimal byggehøyde for nye strukturer skal ikke overstige 15 meter. For strukturer som piper, siloer og tekniske anlegg på inntil 5% av bebyggelsen, tillates høyder opp til maksimalt 25 meter. For felt NÆ skal utnyttelsesgrad (BYA) ikke overstige 30%. §9. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER §9.1. Kvikkleire (H310_1) For K3 og K4-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs kvikkleireveileder NVE 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere utgaver legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon. §9.2. Snøskred (H310_2) For S2 og S3-tiltak innenfor hensynssonen er det krav om detaljregulering. Ved bygging av tiltak som berører hensynssonen, skal sikkerhetskravene jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 dokumenteres. NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» legges til grunn i forbindelse med dokumentasjon.



Kommuneplan

Det anbefales å ta kontakt med Sømna kommune

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1812 SØMNA Gnr: 70 Bnr: 26
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 976,4 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Ambita AS.
Hjemmelshaver:	Coop Nordland SA
Adresse:	Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Om tomten	Oppgitt tomteareal med referanse til Infoland - Sømna kommune. Adkomst til eiendommen fra asfaltert hovedvei FV 17. Parkeringsområder og innkjørsel er asfaltert, det er bensinstasjon og tanker nedgravd.
Tomtens form	Tomten er lett hellende/ flat.
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil morene/ leiregrunn.
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. Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhåndskonferanse med Sømna kommune.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1930-2020
Områdene rundt	Berg er et lite tettsted på Helgeland, med areal på ca. 0,64 km². I 2023 hadde tettstedet ca. 620 innbyggere. Gjennom Berg går kystveien (Fylkesvei 17), som binder stedet til resten av Helgelandskysten. Tettstedet er variert bebyggt med eneboliger, småhus og noen nyere boligfelt. Berg har også industri-/næringsvirksomhet og landbruk: bl.a. meieri, betongvarefabrikk og andre landbruksrelaterte bedrifter. Selv om Berg er lite, fungerer det som et lokalt knutepunkt for omliggende områder både med bosteder, næring og veiforbindelse. Tettstedet bærer preg av småby-/bygdekarakter med kystnæring og jordbruk, noe som er typisk for flere steder på Helgeland.
Transport og kommunikasjon	I hovedsak adkomst med bil eller med lokal rutebuss.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier, og utbygget område til forretning og boliger.

Parkering Det er opparbeidet romslige parkeringsarealer på tomten.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Forsikringspolisen er ikke fremlagt.

Ligningsverdi: Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bensinstasjon

Bygningsdata:

Byggeår: 1930 Kilde: I følge opplysninger fra eier

Tilbygg: Bygningen er opplyst tilbygget ca 40,50 og 90 tallet.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje	162	155	Tidligere kontorer
1. etasje	415	400	Bensinstasjon/ gatekjøkken. Lager, gangareal, kjølerom, fryserom, kontor, wc-rom. To garasjer med delvis hems og kontorer.
Kjeller	220	203	Boder og teknisk rom
Sum bygning:	797	758	

Kommentar areal

Arealene oppgis etter info fra eier, tegninger eller gab-register i den grad det finnes.

Det er foretatt enkelte mål på stedet, dette medfører at arealer må betraktes som ca, og at risiko ved feil areal går over på kjøper.

Takstmannen har ikke foretatt komplett oppmåling av arealer. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette, og at risiko for avvik i arealer vil gå over på kjøper.

BTA er omregnet ut fra BRA.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opprinnelig bygning fra ca 1930 og tilbygget i 40,50 og 90 tallet, tidvis noe ombygget og oppgradert.

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

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

Drenering

Hovedfunksjonen til drensrør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drensledninger.

Drenering er mest sannsynlig fra byggeåret/ utbyggingsårene.

Taknedløp er noen steder ikke tilkoblet drensrør



Grunn og fundamenter

Bygningen er fundamentert på antatt stabil morenegrunn.

Det er plasstøpte betongfundamenter.

Kjellervegger/ bæresystem

Plasstøpte betongvegger i kjeller med støpt plate på mark.

Det er betongsøyler under dekke i garasjer, og det er stål søyle/ drager i deler av eldre del hvor det er trebjelkelag.

Tilbygget trapperom har lecamur som ikke er pusset

Det er noe avsalting på kjellervegger og fuktmerker/ råde der det er bordkledde flater.

Det er enkelte steder med synlig armering og litt rust.



Ikke pusset leca





Hull i vegg som ikke er tettet

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverk med liggende bordkledning. Det er ikke kjent om der kan være tømmer/ plankkonstruksjon i de eldste deler av bygningen.

Det er ikke montert museband bak kledning og kledning er stedvis noe slitt, har oppsprekninger og mindre råte.

Generelt videre vedlikehold må påregnes.



Utvendige dører og vinduer

Det er to Windsor leddporter av aluminium med portåpner, noe bulker ble registrert.

Aluminium inngangsdør og malt inngangsdør til kjeller.

Det er automatikk og skyvefelt ved inngang til bensinstasjon.

Vinduer er av eldre dato, og hvor noe utskiftinger må påregnes. Det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.

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

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



Vindu er nært bakken

Takkonstruksjon/ taktekke

Taktekke er med plater, det er montert snøfangere.

Det er utvendige takrenner og nedløp. Det var snødekte flater slik at besikting er begrenset. Det ble opplyst at taktekke er skiftet på 90 tallet.

Det er adkomst til kaldloft via luke og trapp, konstruksjonen er med W-sperrer og trobord, det ble registrert noe fuktmerker i tro, det er ikke kjent om der er aktive lekkasjer. Noe muselort ble registrert på loft.

Inngangsparti som er tilbygget bensinstasjonen har noe fuktmerker i himling- mer undersøkelse bør utføres.



Inngangsparti til bensinstasjon



Innerveggskonstruksjon

Plassbygde vegger og betongvegger/ murte vegger.

Etasjeskillere

Etasje over kjeller og 1 etasje i bensinstasjon er med trebjelkelag. Etasjeskille over kjeller i garasjer er i betong.

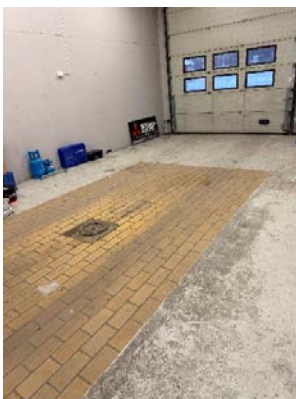
Det er vinyl på gulv i bensinstasjon, samt i tilbygg er der malt betong og stedvis fliser.

Noe generell slitasje på overflater.

Det er et metalllokk på gulvet i garasjer, og under der er det stålsøyler- uvisst hvilken funksjon disse har, må undersøkes nærmere.

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 26
Kommune: 1812 SØMNA KOMMUNE
Adresse: Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

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

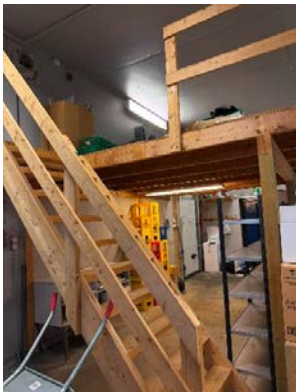


Heis/ trapper

Det er ikke heis i bygget

Internt trapp er i tre ned til kjeller fra gang i bakrommet til bensinstasjon, og en tretrapp fra butikk opp til 2 etasje i tre.

Det er trapp av tre til hems, i enkel utførelse uten rekkverk.



Hemstrapp



Hems trapp



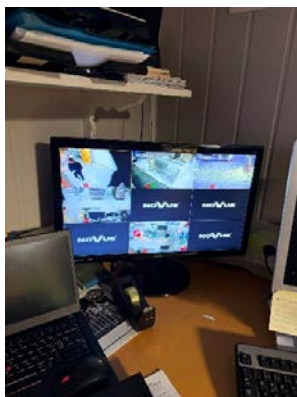
Trapperom til 2 etasje

Signal og alarmsystem

Det er monter overvåkingskamera

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 26
Kommune: 1812 SØMNA KOMMUNE
Adresse: Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

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



Innredninger gatekjøkken

Det er bygget en bensinstasjon med gatekjøkken, som har egen storkjøkkenutrustning med avtrekk og slukkeanlegg. Slukkeanlegg er sist kontrollert i mars 2025. Det er eget kjølerom/ fryserom.

Tilstand på utstyr og innredninger er ukjent, det anbefales en kontroll/ service for å kunne verifisere tilstand.



Slukkeanlegg



Slukkeanlegg over komfyrplass med avtrekk



Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk.

Det er plast og soilrør i avløp og både plast rør i rør anlegg og kobberør til vannledninger.

Det er wc-rom i bensinstasjon og i ene garasjen.

Det er en fettavskiller plassert i kjeller.

Det ble opplyst at der er montert oljeutskiller- ukjent tilstand.

Det er to 200 liter VVB i kjeller.

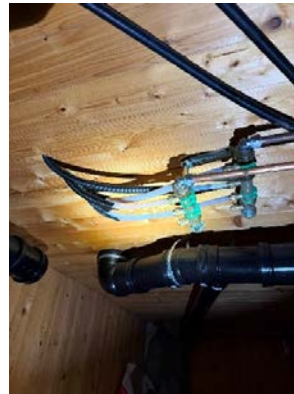
Det er en 120 liter VVB i ene garasjen.

Det står en del eldre VVB i kjeller og et dieselaggregat i kjeller, samt en kompressor. Disse får tilførsel via ståltank i kjeller.

Tilstand er ukjent på disse.



Fettavskiller i kjeller



Rør i rør på vannledninger og
plast avløpsrør



Wc-rom på bensinstasjon



Eldre VVB



Eldre aggregat og kompressor



Oljetank i kjeller

Ventilasjon primæranlegg

Det er et ventilasjonsanlegg i bygget, dette står i kjeller og betjener bensinstasjonen.

Anlegget er et Flexit Albatros S 30, som har forvarming med 17,8 kW el.batteri. Anlegget er fra 2004.

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 26
Kommune: 1812 SØMNA KOMMUNE
Adresse: Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

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



Elektrisk primæransett

Det er 230 Volts anlegg med automatsikringer og fordelerskap.

Belysning er med LED i ene garasjen, armaturer med lysstoffrør. Det er viktig å merke seg at lysene må påregnes utskiftning da det ikke selges lysstoffrør etter januar 2023.

Det elektriske er ikke sjekket etter bensinstasjon er nedlagt, så her er det ikke kjent om det kan være avvik. Det anbefales en el.kontroll av bygningen.

Det er ikke strøm tilkoblet i 2 etasje.



Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vare
1	Stikk kontaktstasjon - utvortes utstyr	10 G
2	Stikk kontaktstasjon - utvortes utstyr	10 G
3	Lys og varme i garasje	10 G
4	Åbner og lukker i garasje	10 G
5	Lys og utvortes utstyr	10 G
6	Styring i garasje	10 G
7	Lys i garasje	10 G
8	Lys i garasje	10 G
9	Stikk kontaktstasjon	10 G
10	Kontaktstasjon	10 G
11	Stikk kontaktstasjon	10 G
12	Stikk kontaktstasjon	10 G
13	Lys i garasje	10 G
14	Stikk kontaktstasjon	10 G
15	Stikk kontaktstasjon	10 G
16	Stikk kontaktstasjon	10 G
17	Stikk kontaktstasjon	10 G
18	Stikk kontaktstasjon	10 G
19	Stikk kontaktstasjon	10 G
20	Stikk kontaktstasjon	10 G
21	Stikk kontaktstasjon	10 G
22	Stikk kontaktstasjon	10 G
23	Stikk kontaktstasjon	10 G

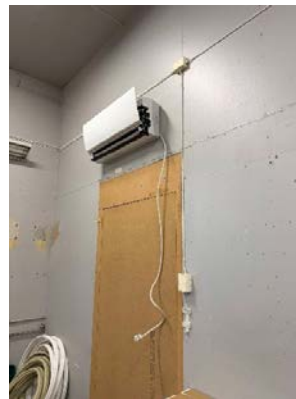
Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vare
23	Oppvarmingsanlegg og utvortes utstyr	10 G
24	Oppvarmingsanlegg	10 G
25	Ventilasjon	10 G
26	Ventilasjon	10 G
27	Ventilasjon	10 G
28	Ventilasjon	10 G
29	Ventilasjon	10 G
30	Ventilasjon	10 G
31	Ventilasjon	10 G
32	Ventilasjon	10 G
33	Ventilasjon	10 G
34	Ventilasjon	10 G
35	Ventilasjon	10 G
36	Ventilasjon	10 G
37	Ventilasjon	10 G
38	Ventilasjon	10 G
39	Ventilasjon	10 G
40	Ventilasjon	10 G

Varme generelt

Bygningen blir oppvarmet med panelovner. Det er takpanel på bensinstasjon

Det er en kaldrasvifte ved inngang til bensinstasjon, og det er forvarming av luft i ventilasjonsanlegg.

Det er varmepumpe i garasjer, det er usikker tilstand på disse. Service bør avholdes. Det er varmevifter på vegg i garasje.



Deksel er teipet fast



3 kW kaldrasvifte

2 etasje over bensinstasjon

Det er en delvis revet 2 etasje med hull i gulv, og strøm som ikke var tilkoblet.

Betydelig modernisering må påregnes.



Brannseksjonering/rømning

Forutsettes å være i henhold til aktuelle forskrifter - ikke nærmere vurdert.

Utvendig drivstoff/ pumpeanlegg - drift

Det er en driftsavtale med Circle K, som bør gjennomgås av interessenter. Avtalen gjelder frem til 30. juni 2030.

På Eiendommen har Anleggseier (Coop) etablert et drivstoffanlegg som består av blant annet overbygning over pumpeområdet, tanker med unntak av tank 6, ledninger, rør og øvrig utstyr / innretninger.

Circle K eier all profilering, alle pumper, ad-Blue tank, tank 6, betalingsterminaler (betalingssystemene og kortlesere), TLG (fjernpeiling) og Id-mast.

Anleggseier skal i hele Avtaleperioden stille Drivstoffanlegget og det området som benyttes til Drivstoffanlegget til disposisjon for Circle K. Circle K har rett til å ha nødvendig utstyr som router, PSS 5000 osv. plassert i bygget slik som det har vært under

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 26
Kommune: 1812 SØMNA KOMMUNE
Adresse: Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

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



perioden hvor det har vært Circle K butikk.



Andre forhold:

Standard

Bygningsmessig standard vurderes som normal med behov for noe oppgradering.

Tilstand

Bygningsmassens tilstand vurderes som normal med behov for noe oppgradering.

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 %
Bensinstasjon											
-Butikk											
Eier	kjeller	220 m ²						50	11 000	2/2026	100
Eier	2	162 m ²						50	8 100	2/2026	100
Eier	1	415 m ²						900	373 500	2/2026	100
-Tomt utvendig - bensinpumpe											
Circle K	Utvendig	1 stk	10 000	10 000	6/2025	5/2030	100			6/2030	100
Sum:			10 000						392 600		
Total:			10 000						392 600		

Bransjer/leiekontrakter:

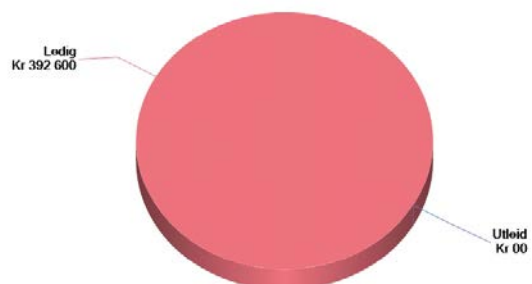
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bensinstasjon											
-Ledig											
Eier	kjeller	220 m ²						50	11 000	2/2026	100
Eier	2	162 m ²						50	8 100	2/2026	100
Eier	1	415 m ²						900	373 500	2/2026	100
-Bensinpumpe											
Circle K	Utvendig	1 stk	10 000	10 000	6/2025	5/2030	100			6/2030	100
Sum:			10 000						392 600		
Total:			10 000						392 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	2 x 1 tonns traverskraner med årlige kontroller og sertifiseringer.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er stipulert inn leie for ledige arealer og markedspris.

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

1. Når det gjelder leieinntekt fra CK så er dette en litt sammensatt sak. Leie av grunn gir inntekt basert på omsatt volum, forventet inntekt skissert av CK på ca kr. 850 000,- de første 5 årene.

I tillegg har CK behov for en lokal «tilsynsmann» som følger med pumper, rydder søppel, fyller papir etc. Opplysninger fra Coop uten at de har 100% bekreftet det, mener de at CK betaler ca 200.000,- pr år for dette.

2. Kostnader med å eventuelt avvike anlegget etter 5 år er beskrevet i en egen epost fra Coop, de viser anslagsvis at med 5 års drift på anlegget vil det i beste fall være et null-sum-spill for eiendommen sett opp mot leieinntekt.

Coop har forpliktet seg til å ta kostnad ved forurensede masser. Dette er et avvik fra «normalen», men CK nektet å godta noe annet i frykt for at eiendommen kjøpes av en mindre aktør uten evne eller vilje til å ta disse kostnadene.

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.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype	Kontrakter		Markedsleie			
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Butikk				415	900	373 500
Butikk				220	50	11 000
Butikk				162	50	8 100
Sum				797		392 600
Areatype	Kontrakter		Markedsleie			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Tomt utvendig - bensinpumpe	1	10 000	10 000	1		
Sum			10 000			
Total			10 000			392 600

Inntektsoverskudd						
Inntekter (overført)						392 600
Tap ved ledighet, %						
Normale eierkostnader, årlig						
Forsikring bygg stipulert med kr. 35,-/ m2					28 000	
Forvaltning, drift og administrasjon kr. 115,-/m2					91 000	
Eiendomsskatt					8 000	
Avsetning fremtidig vedlikehold kr. 55,-/m2					44 000	171 000
Eiendommens inntektsoverskudd						221 600

Vedlikehold er antatt utfra normal situasjon, og har ikke hensyntatt nødvendige påkostninger.

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 de snittet av Basale's registrerte forsikringskostnader i vårt verdigrunnlag med kr. 35,-/ m2.

Takstmannen er ikke forelagt alle eierkostnadene til hjemmelshaver, og det er med bakgrunn i dette delvis tatt utgangspunkt i Basalerapporten 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 beskrevne 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.

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.

Kommentar eierkostnader:

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 (se vedlagt leieavtale), 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 80 kr/m2.

Administrasjon, forvaltning og daglig drift:

Herunder økonomisk og teknisk forvaltning, leietakeroppfølging og styreadministrasjon. Vi forutsetter at IT- og forvaltningssystem som i stor grad påvirkes av stordriftsfordeler ikke er en del av beskrevne eiendom, og at man utkontrakterer denne delen av driften. Kostnader som følge av daglig drift antas å være betydelig lavere enn snittet for kontoreiendommer. Vi har følgelig lagt til grunne en administrasjonskostnad på 35 kr/m2 som gjenspeiler snittet for Basale sine eiendommer.

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 ansettes i dette tilfellet ca. kr 55,-/m2, noe som anses å være beliggende innen for normalnivå, hensyntatt bebyggelsens størrelse og tilstand.

Gitt de parameterne vi viser til ovenfor, er "totale eierkostnader" fastsatt til ca. kr. 214,- pr.kvm, noe som er høyere enn snittet for eiendommene medtatt i rapporten. Dette skyldes blant annet at eiendommen har tilleggskostnader som avsetninger for fremtidig vedlikehold.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området og erfaringspriser.

Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger, men med opparbeidelseskostnader som tilført verdi.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **4 976,4 m²**

Sum areal: **4 976,4 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 492 920**

Verdi tomt: **1 492 920**

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 2025/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg

Bensinstasjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 26 301 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 12 000 000

Sum teknisk verdi – Bensinstasjon 14 301 000

Sum teknisk verdi bygninger 14 301 000

5.3 Nettokapitalisering

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

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%) God beliggenhet, leieforhold i leilighet og fleksibilitet mht inredningsmuligheter. Objektrisiko er satt til 1,8 %.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Tillegg for mindre sentrale områder. Bygningen har ikke noe utleide arealer og området har noe risiko for ledighet. Markedsrisiko er derfor satt til 3,0 %.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%). Bygningen er opprinnelig fra ca 1930 og bærer preg av å ha noe behov for generelt intervallmessig vedlikehold. Eiendomsrisiko er derfor satt til 2,5 %.

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	10,24 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	221 600
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 221 600) når realrenten er 10,24%	2 164 063
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 164 063
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 160 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkuponrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juni 2025

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

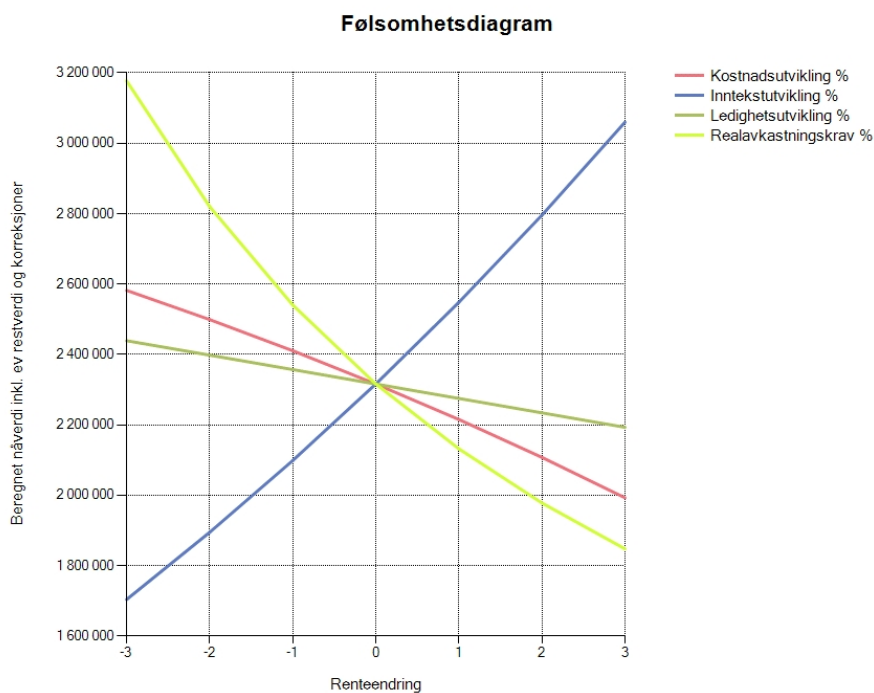
Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

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

5.4 Følsomhetsanalyse

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

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



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



Adresse

Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA

Dato for energimerking
26.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-250156

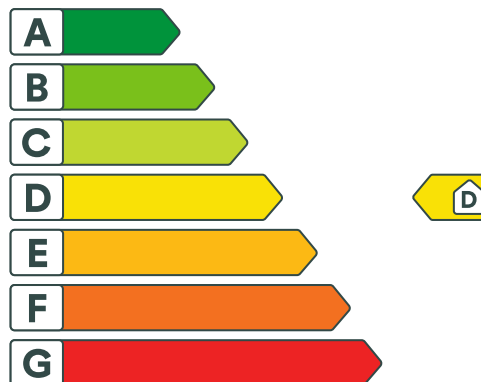
Byggeår
1935

Bygningsnummer
187547652

Gårdsnummer
70

Bruksnummer
26

Seksjonsnummer
—

Bolignummer
—


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard, og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Bygningsinformasjon

Bruksareal
758 kvm

Oppvarmet bruksareal
758 kvm

Bygningstype
Industribygning


Energi

Beregnet levert energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

200.23 kWh/m² per år

Energikarakter
D

Beregnet levert energi i lokalt klima

228.44 kWh/m² per år

Målt forbruk per energivare. Snitt siste 3 år.

Ingen målt energibruk oppgitt

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.



Klakkjeveien 1, 8920 SØMNA



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Ingen tiltak er planlagt per dags dato

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Klakkjeveien 1	187547652		0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	LettIndustribygningVerksted
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Industribygning
Byggeår	1935
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.027
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Byggcon Nord AS
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Sømna
Korreksjonsfaktor	1.20
Årsmiddeltemperatur	5.40 °C
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	26.01.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	456,88 m ²
Areal tak	0,00 m ²
Areal gulv	862,00 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	100,12 m ²
Oppvarmet BRA	758,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	1 970,00 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,26 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,21 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	21,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	6,00 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	60 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,33 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	8,27 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	2,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	10,55 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	10,55 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	23,13 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	23,13 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	5,01 kWh/(m ² ·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	1,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	45,48 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00
		Inndata
Installert effekt		131,93
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

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

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen veking
Lvert elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,90	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall
1	Vegger	0,24 W/(m ² ·K)
2	Tak	0,00 W/(m ² ·K)
3	Gulv	0,24 W/(m ² ·K)
4	Vinduer og dører	0,17 W/(m ² ·K)
5	Kuldebroer	0,09 W/(m ² ·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	0,74 W/(m²·K)
6	Infiltrasjon	0,36 W/(m ² ·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	1,10 W/(m²·K)
7	Ventilasjon	0,49 W/(m ² ·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	1,59 W/(m²·K)

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m ² ·år)]	kWh/(m ²)	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
Romoppvarming	169,29	0,00	169,29	1,00	169,29
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	2	10	12	1,0	12
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	13	0	13	1,0	13
Pumper	0	0	0	1,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	23	0	23	1,0	23
Totalt	218	10	228	-	228

Lever og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Lever og eksportert energi	Spesifikk lever og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år)
Lever energi	Lever elektrisitet	173 158	228
	Lever fossil olje	0	0
	Lever fossil gass	0	0
	Lever fossil fast brensel	0	0
	Lever bioolje	0	0
	Lever biogass	0	0
	Lever bio fast brensel	0	0
	Totalt lever brensel	0	0
	Lever fjernvarme	0	0
	Lever fjernkjøling	0	0
	Andre lever energibærere	0	0
	Totalt lever energi	173 158	228
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Lever energi	Totalt netto lever energi	173 158	228

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	36 076	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	128 322	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	8 760	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Lvert elektrisitet	173 158	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto lvert elektrisitet	173 158	0

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Lever- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
Lever elektrisitet	200,23	1,00	200,23
Lever fosils olje	0,00	1,00	0,00
Lever fosil gass	0,00	1,00	0,00
Lever fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Lever bioolje	0,00	0,45	0,00
Lever biogass	0,00	0,45	0,00
Lever fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Lever Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Lever fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Lever fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifikt vektet levert energi	200,23 kWh/(m ² ·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	151 770,67 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

Arbeid av dagbok nr. 1177/66-112 791.
Vedlegg til
Brønnøy seierskrivereide
Erklæring.

VEGSJEFEN I NORDLAND
02838 /-3.6.66
ARK. NR. 741-14

Undertegnede Brødrene Knutsen Eftf., eier av eiendommen Strømsjøen 70 26/97 i Brønnøy herred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av servicebygg 18 m fra midtlinje av riksveg nr. 17 på Berg i Helgeland godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen, nedennevnte vilkår:

- 1) Vi fraskriver oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på vegen, eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
- 2) Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs vegen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
- 3) Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra vegen og vann-, kloakk-, eller elektriske ledninger gjennom vegen er brakt i orden.
- 4) Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
- 5) Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
- 6) Vi vil rette oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og vegen.

Berg i Helgeland... den 25.5.1966
Ola Strømsnes-Hallgrim Strømsnes
søkerens underskrift.

Undertegnede hjemmelsinnehaver til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

..... den

.....

Til vittherlighet:
.....
.....

792.

Avskrift av dagbok nr. 3437/70-24/12 547
Vedlegg til

Brønnøy sørnskriverembete

STATENS VEGVESEN
NORDLAND FYLKE

VEGSJEFEN I NORDLAND
08655 22.11.73
ARK. NR. 771-14

Erklæring

Undertegnede Brødrene Knutsen Eftf. v/Olag og Hallgrim Strømsnes
8920 Berg i Helgeland
eier/leier av eiendommen "Straumsjøen II" g.nr. 70 b.nr. 26/97
i Brønnøy herred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om
dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av tilbygg til verk-
sted og oppføring av "lakkboks"
i avstand 22 m (målt horisontalt og vinkelrett på vegen) fra midtlinjen av riks/fylkesveg
nr. 17 godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
følgende generelle og spesielle vilkår:

Generelle vilkår:

- Jeg/vi fraskriver meg/oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på vegen eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
- Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs vegen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
- Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra vegen og vann- og kloakk- eller elektriske ledninger gjennom vegen er brakt i orden.
- Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
- Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
- Jeg/vi vil rette meg/oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og vegen.

Spesielle vilkår:

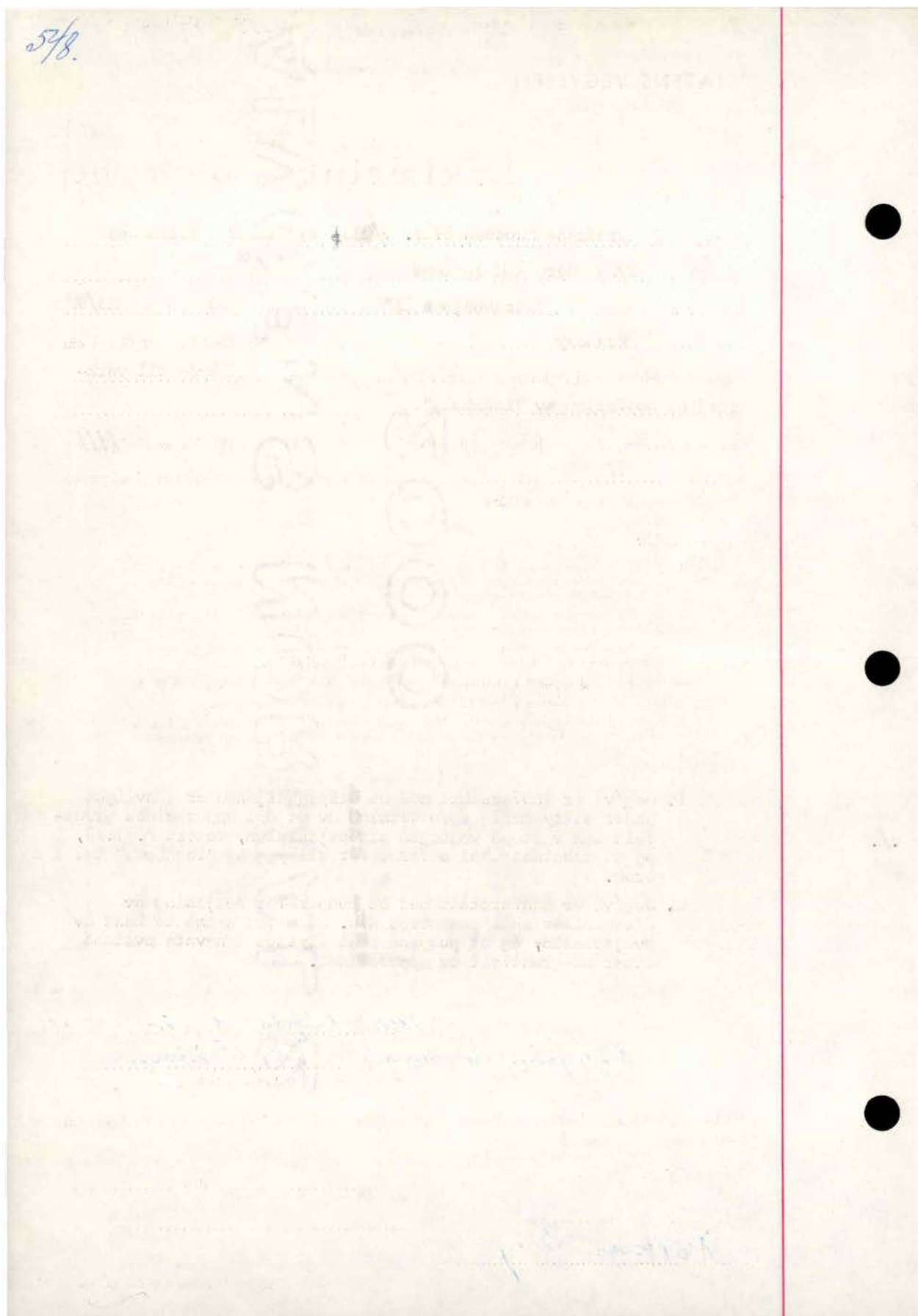
- Jeg/vi er innforstått med at dispensasjonen er innvilget under uttrykkelig forutsetning av at det opparbeides grøntfelt som vist på vedlagte situasjonsplan, datert 7.11.73, og at arbeidet skal utføres før tilbygg og "lakkboks" tas i bruk.
- Jeg/vi er innforstått med at pumper for betjening av dieselmotorer skal plasseres min. 25 m fra nærmeste kant av avkjørselen, og at pumpene skal flyttes i nevnte avstand etter at grøntfelt er opparbeidet.

Berg i Helgeland den 22.11.1973
Hallgrim Strømsnes Olag Strømsnes
(søkerens underskrift)

Undertegnede hjemmelsinnehavere til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Til vitnerlighet: Harry I. Sørensen den
Kristian Berg

Nordland Boktrykkeri A.s. Bodø



Avskrift av dagbok nr. 763 10 75-13/3 31
~~Vedlegg til~~
Brønnøy sorenskriverembete

(Skp.m. nr. 5.-)

Overenskomst

mellom

Helgeland Kraftlag A/L

og

Olaf og Halgrim Strömsnes

nedenfor kalt henholdsvis Kraftlaget og grunneier.

1. Kraftlaget og rettsetterfølger gis stedsevarende rett til oppføring og drift av
Transformormast m/ 22 kV transformator

over g.nr. 70 br.nr. 26/97 i Brønnøy kommune

Det gis også stedsevarende rett til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av anlegget. Videre rett til fornyelse eller hel ombygging så sant dette arbeide ikke medfører utvidelse av arealet eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg.

Overenskomsten omfatter:

Oppsetting av trafomast og trafo i tidligere bygget høyspentlinje.

Anleggets utførelse framgår av tegn.nr. og påvist trace.

2. Som vederlag betaler Kraftlaget kr. 200.-
-kroner-tohundre----- en gang for alle.

3. Der hvor ledningen går gjennom skog, har Kraftlaget rett til å holde ryddiggjort et belte på normalt ...6.12 m, ...6... m til hver side for midtlinjen. I skråterreng kan ryddebeltet forskyves på tvers av linjen.

4. Kraftlaget har rett til også utenfor det ryddede belte å hogge enkelte trær som ansees farlige for ledningen. Erstatning for dette fastsettes ved overenskomst. Kan partene ikke bli enige om erstatningen, fastsettes denne ved voldgiftsskjønn av lensmannen og to menn oppnevnt av sorenskriveren.

5. Grunneieren skal ha adgang til å nyttiggjøre seg de trær som senere vokser i beltet. Hvis ikke beltet ved eierens hogst holdes så ryddiggjort som nødvendig for ledningens drift, har Kraftlaget rett til, selv å foreta hogsten og beholder da virket.

38.

6. Grunneieren kan dyrke og nyttiggjøre seg all den grunn som ledningen går over med den innskrenkning som følger av offentlige bestemmelser og Kraftlagets rett til reparasjon, ettersyn m. v. Dette innebærer blant annet at Kraftlaget har rett til i en horisontal avstand av .6. meter til hver side av ytterste ledning å forby:
At det oppføres hus eller andre faste eller provisoriske innretninger.
At det nyttes større maskiner, kraner, taubaner o. l.
At det anlegges lekeplasser, idrettsplasser, campingplasser o. l.
At terrenget på noen måte forandres uten festerens samtykke.
7. Kraftlaget skal ha rett til overalt å komme til og langs etter ledningen for ettersyn og vedlikehold og i den anledning benytte de veger og stier som fører over eiendommen for transport av materiell. Det forutsettes at vedlikeholdsarbeidet i dyrket mark fortrinnsvis foretas i tiden etter innhøstingen. Eventuelle skader erstattes etter overenskomst. Kan partene ikke bli enige om erstatningen, fastsettes denne ved voldgiftsskjønn av lensmannen og to menn oppnevnt av sorenskriveren.
8. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved foretagender fra hans side påføres ledningen, således ved sprengningsarbeider, felling av trær etc. Grunneieren er dog fri for ansvar dersom han før slike arbeider settes i gang, gir Kraftlaget 14 dagers varsel og han retter seg etter de bestemmelser og sikkerhetsforanstaltninger Kraftlaget finner nødvendig. Disse foranstaltninger skal ikke føre til økte utgifter for grunneieren.
9. Hvis en av partene ønsker kontrakten tinglyst bæres alle omkostninger med dette av Kraftlaget.
10. Denne overenskomst er utferdiget i tre eksemplarer, et til hver av partene og et for eventuell tinglysing.

Berg den 6/3 1975.

Ola Strömberg
grunneier

Hallgrim Strömberg

Mosjøen, den 11/3 1975
pr. pr. Helge A/L Kraftlag A/L
Kraftlaget

Godkjent av
Justisdepartementet
til innhefting i
pantebøkene.

**Avtale om grunnrettigheter
mot vederlag**

Vedlegg nr.

TELEVERKET

Grunneier (navn)	Olaf og Halgrim Strømsnes			Født (dato og år)	26/10 1924
Eier av (gårdsnavn)	Strømsjøen	G.nr.	70	Br.nr.	26
				Kommune	Brønnøy

Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester				Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog		Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.		m	60 m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

60 m Utmark	à kr. 0,25	= kr. 15,00
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 15,00

Summen med bokstaver

Femten kroner 0/100

som er betalt

Televerket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greinerm på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger medmerker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Berg 10/3 1976

Sted, dato årstall

For Televerket

Janle Lyngestad.
Underskrift

H. Strømsnes
O. Strømsnes

Underskrift av grunneier

Underskrivern er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Televerkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget

N80 Brønnøysund - Vik.

Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført
(måned og år)

760

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10,
med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordske forgrenings- eller spredningskabler gjennom almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov. Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafalder for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennom hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Twist om, hvorvidt og i hvilken Udstrekning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbakebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføyning over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Under Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbejder paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

STATENS VEGVESEN
NORDLAND FYLKE

DAGBOKEFORT

15.FEB84 00576

SORENSKRIVEREN I
BRØNNØY

Erklæring

260344

Undertegnede Klakken A/S, v/Idar Rørmark, fødsels- og personnr.
8920 Børg i Helgeland

eier/leier av eiendommen Klakken A/S g.nr. 70 b.nr. 26,97,145

i ~~Helgeland~~ SØMNA herred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om

dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av

..... takbaldakin over drivstoffpumper

i avstand 12,10 m (målt horisontalt og vinkelrett på veggen) fra midtlinjen av riksveg

nr. 17 godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen

følgende generelle og spesielle vilkår:

Generelle vilkår:

1. Jeg/vi fraskriver meg/oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på veggen eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs veggen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra veggen og vann- og kloakk- eller elektriske ledninger gjennom veggen er brakt i orden.
4. Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
5. Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
6. Jeg/vi vil rette meg/oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og veggen.

Spesielle vilkår:

BERG den 7/2-84

KLAKKEN A/S

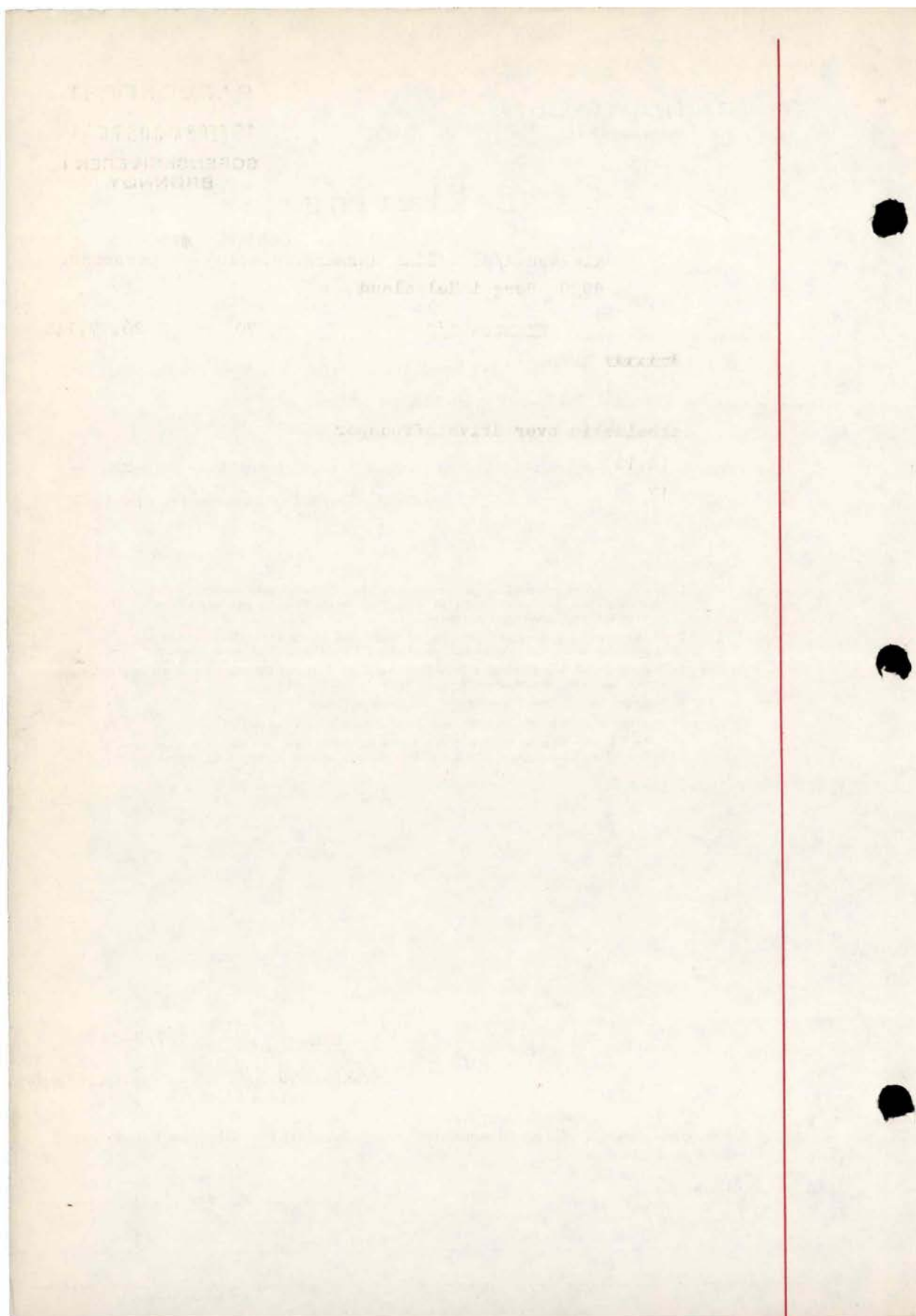
(søkerens underskrift)

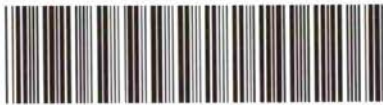
Undertegnede hjemmelsinnehavere til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Til vitnerlighet:

..... den

.....



Doknr: 503 Tinglyst: 13.03.2003 Emb. 070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

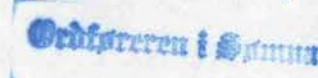
13 MARS 2003

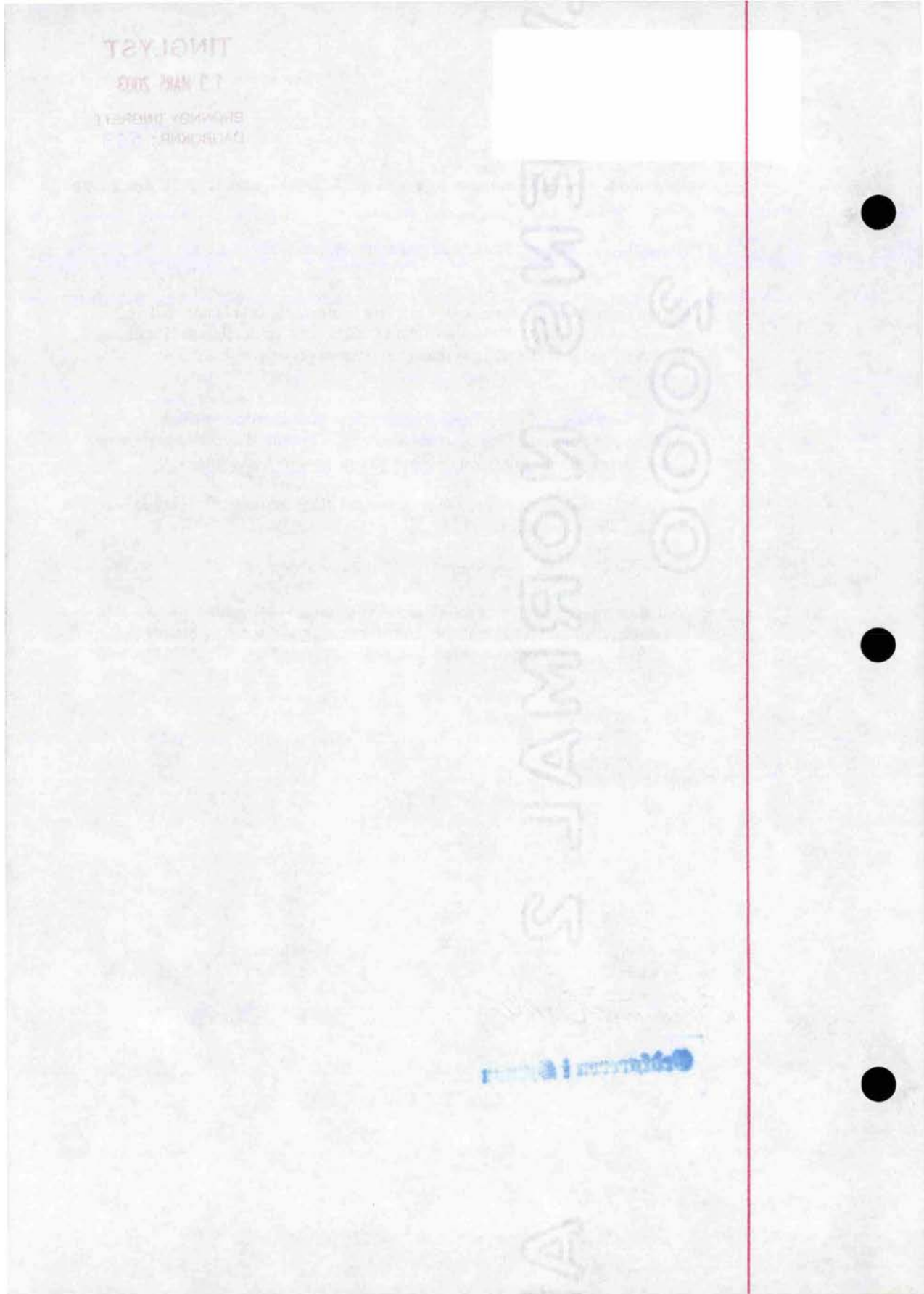
BRØNNØY TINGRETT
DAGBOKNR.: 503**Avtale mellom Sømna Kommune og grunneier Idar Rørmark Gnr. 70 Bnr.26, 97 og 145 i Sømna.**

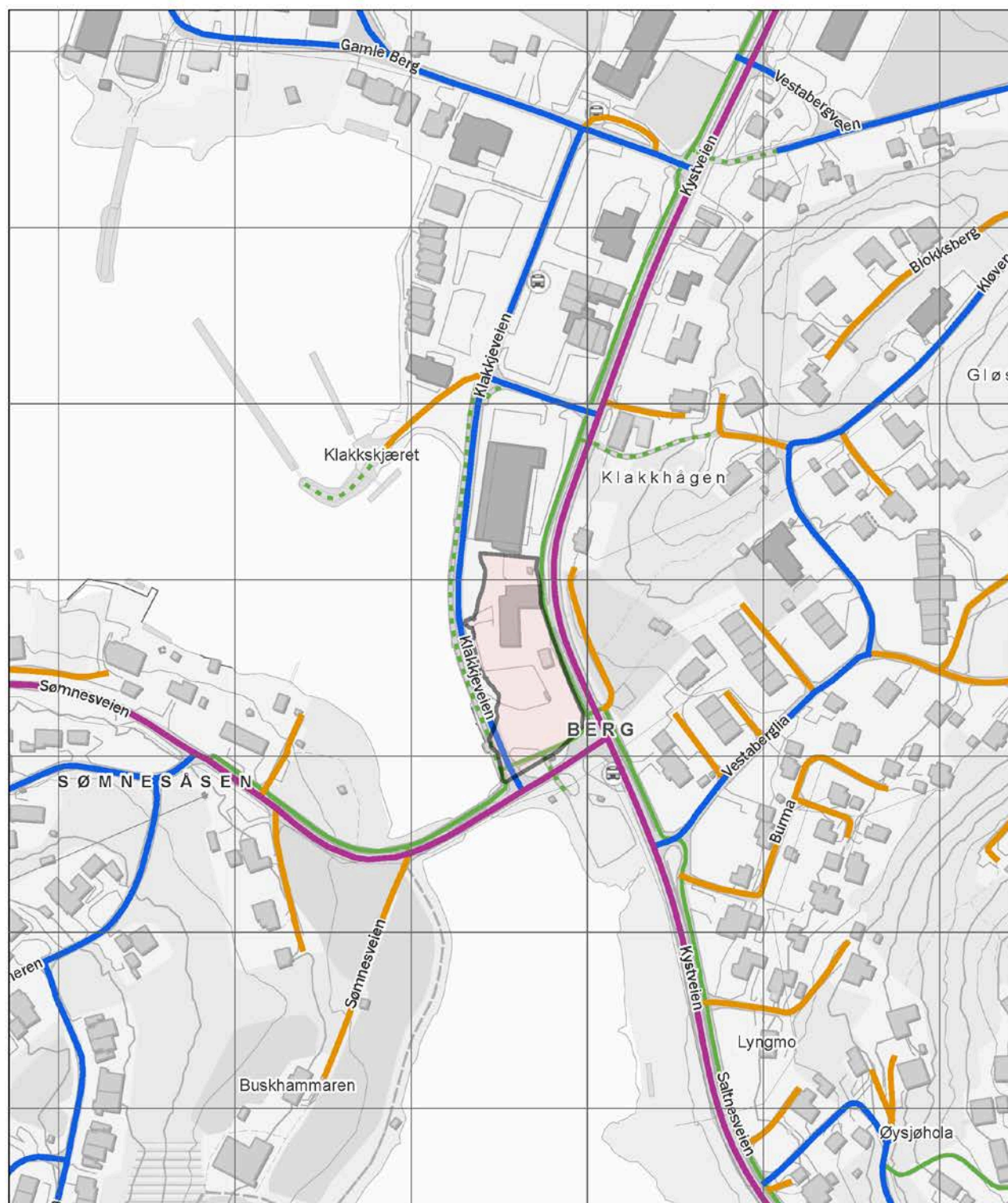
Avtalen gjelder spesielle forhold rundt planlagte sentrumsplan på Berg.

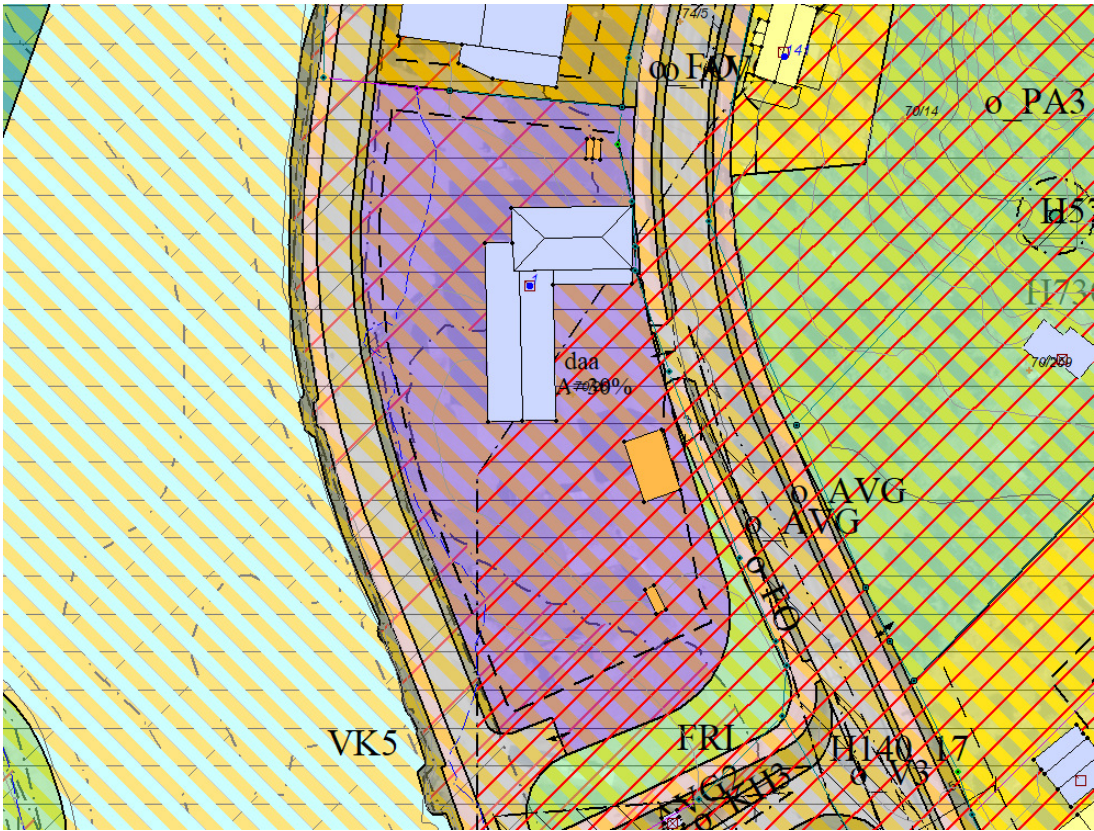
1. Sømna Kommune gis tillatelse til å plassere kommunale vei i henhold til vedlagte skisse datert den 28.02.03 og utarbeidet av ark. Roger Tokle. Sømna Kommune disponerer grunn under ny kommunal vei samt grunn på ytersiden av ny kommunal vei.
2. Sømna Kommune fyller opp med sprengt stein (grov avrettet) i mellom ny plassering av kommunal vei og eksisterende fyllingskant tilhørende eiendommen Idar Rørmark. Fyllingshøyden blir den samme som ny kommunal vei.
3. Avkjørsel i fra fylkesvei Fv. 37 (Sømnesveien) til eiendommen tilhørende Idar Rørmark blir som dagens avkjørsel.
4. Denne avtalen gjelder også som nabovarsel for arbeidene.
5. Ved plassering av bygg mot Rv-17 nærmere en dagens byggelinje må det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene og godkjennes av Statens Vegvesen. Sømna Kommune skal være behjelpelig med å få søknaden behandlet positivt.
6. Denne avtalen skal tinglyses.

Sømna, den 06.03.03

Ordfører Edmund Dahle
Sømna Kommune
Idar Rørmark
Eier av Gnr. 70 Bnr. 26,97,145







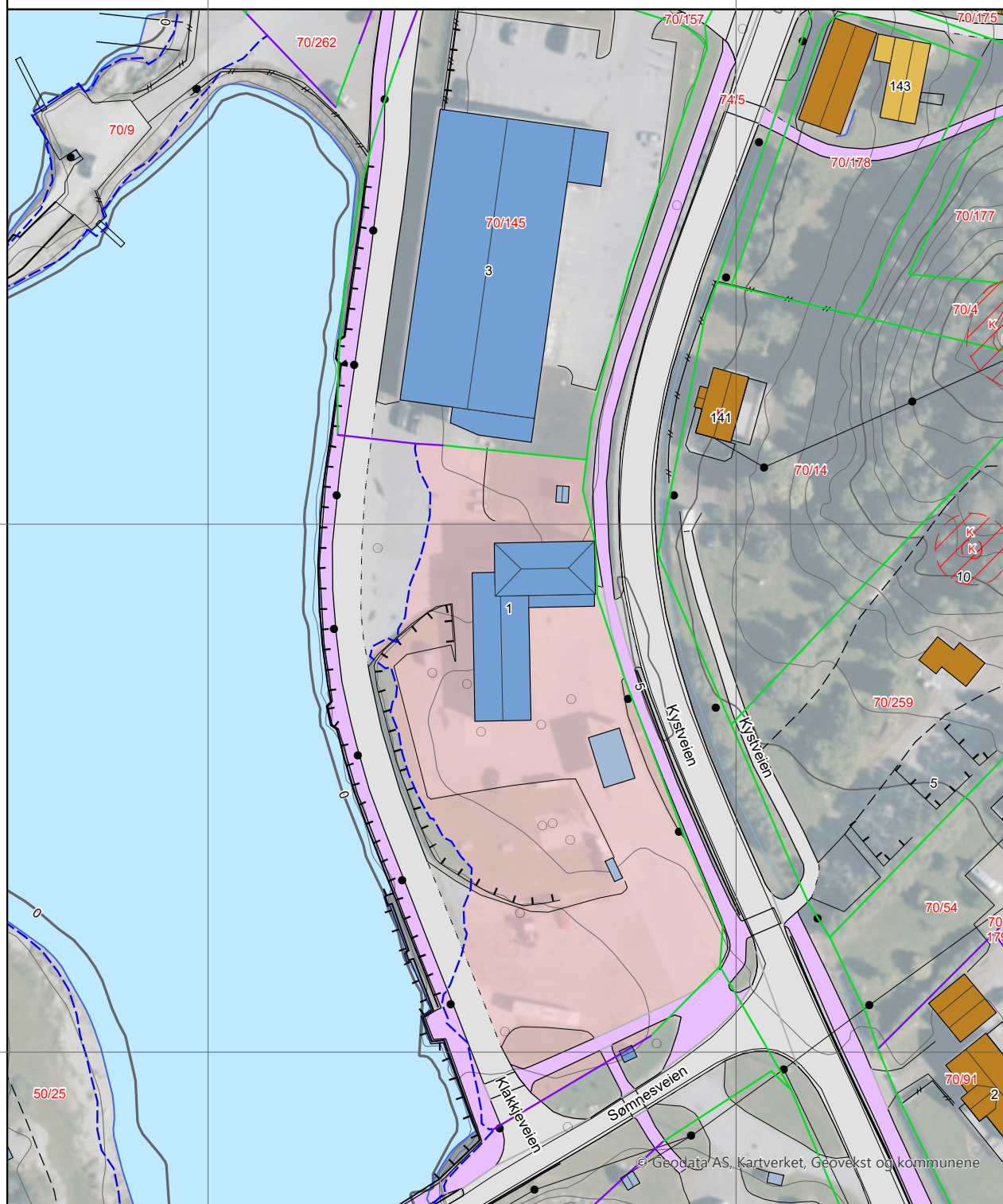
Kommune: 1812 Sømna
Eiendom: 1812/70/26/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

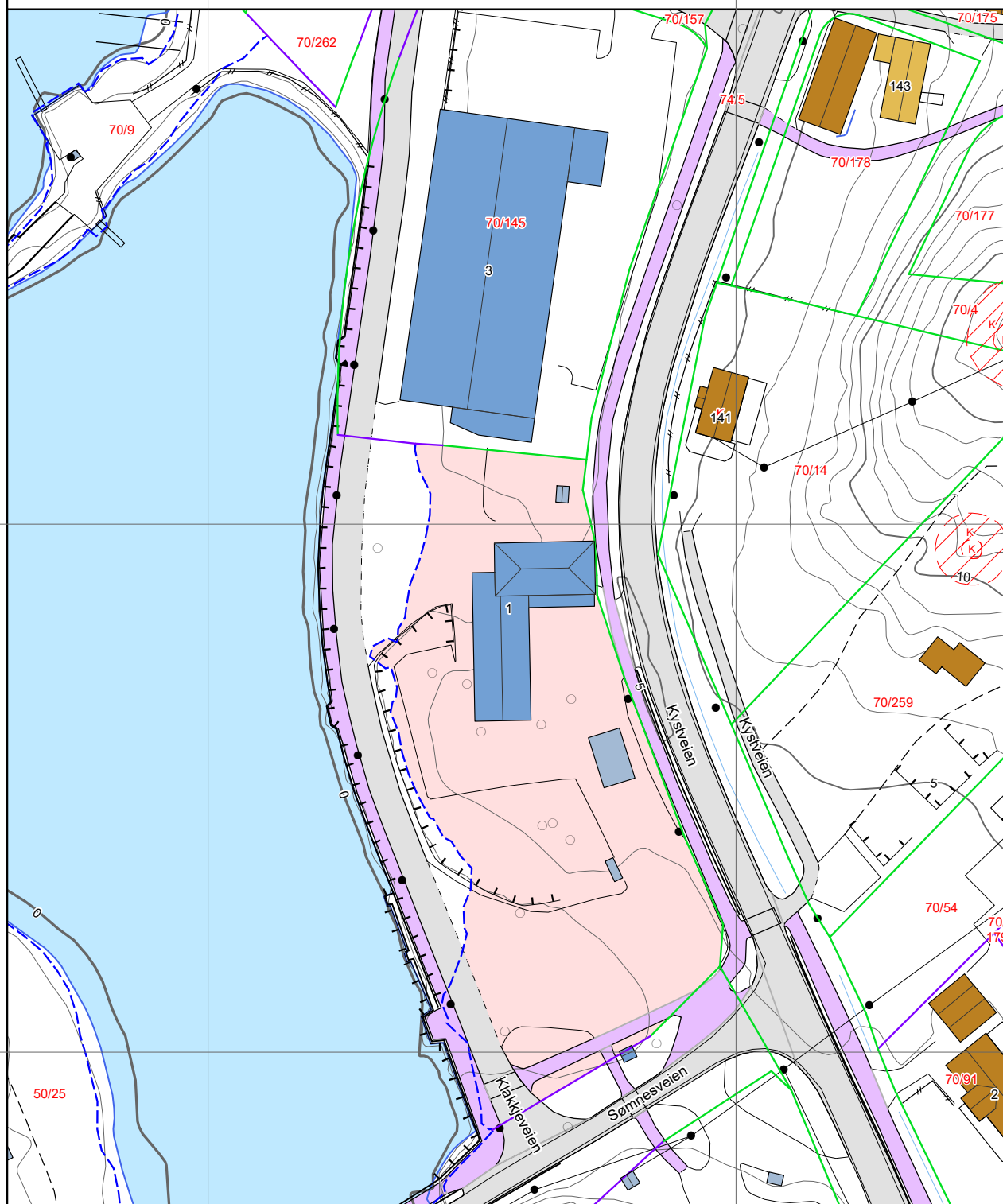
Kommune: 1812 Sømna
Eiendom: 1812/70/26/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nabolagsprofil

Klakkjeveien 1

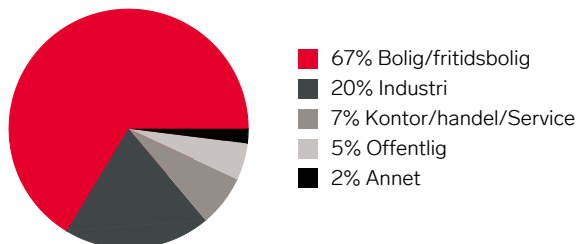
Lokal transport

🚶 Sømnesbrua	2 min 🚶
Linje 18-144, 23-701	0.1 km
🚶 Berg	3 min 🚶
Linje 18-144, 23-701	0.3 km

Transport for lengre reiser

🚢 Vennesund ferjekai	18 min 🚗
Linje 18-115	21.8 km
🚢 Brønnøysund kystuterkai	27 min 🚗
Linje HAV, HUR	28 km
✈ Brønnøysund lufthavn Brønnøy	31 min 🚗

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

🚗 PWR UP - Coop Berg	2 min 🚶
----------------------	---------

Største bedrifter i området

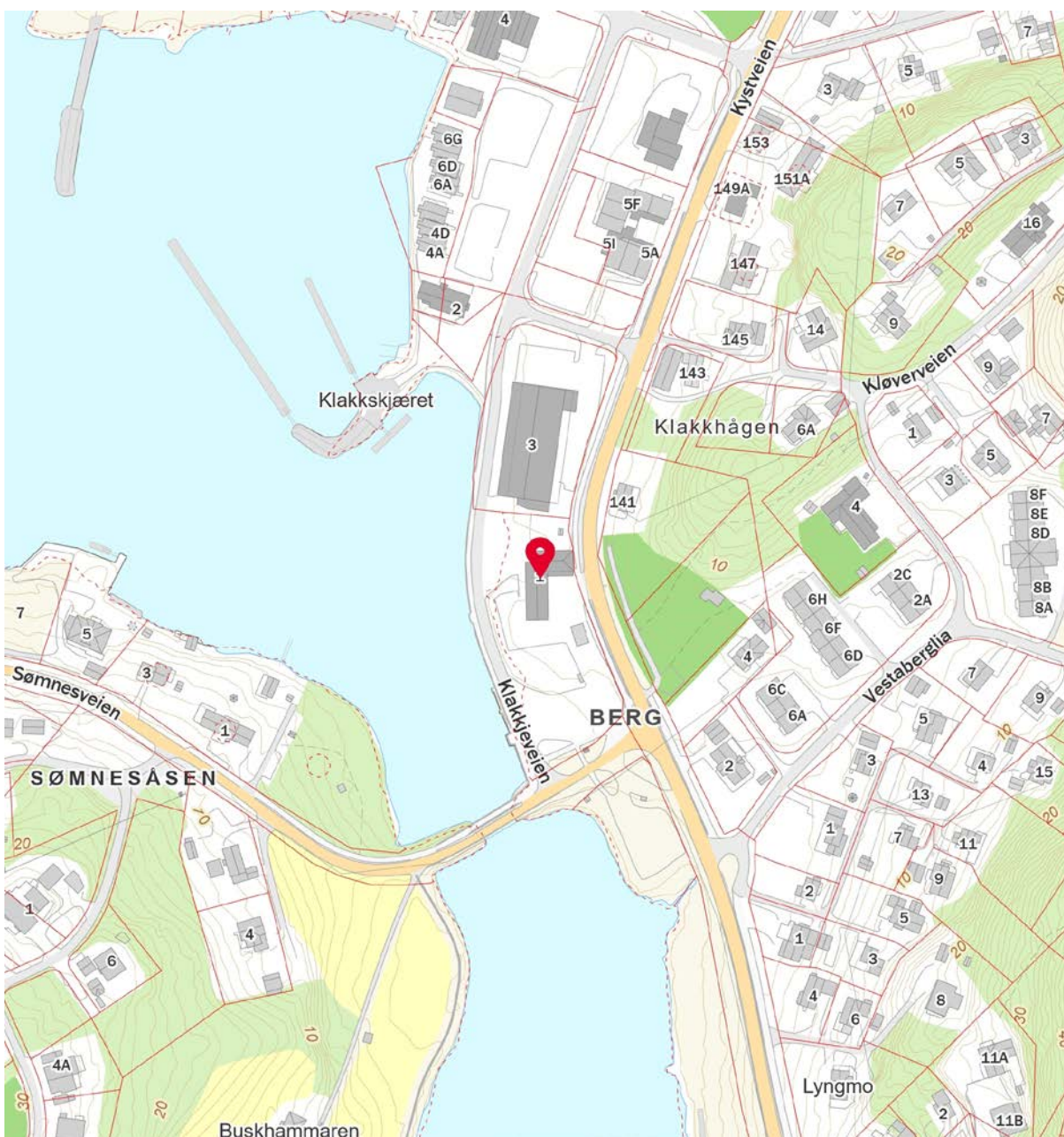
	Ansatte
Akva Group Land Based Sømna ...	54
Berg Skole	32
Berg Vekstra Sa	22
Berg Barnehage	21
Rørmark Rør og Varme AS	9
Felleskjøpet Berg 1880 Butikk og Lager	5
Reinfjord Elektro AS	3
Walstad Maskin AS	3
Norrde Tech Team AS	2
Kenans Matverden AS	2
Logomaskin AS	2
Sømna Hud- og Fotklinikk AS	1
John Reinfjord AS	1
Barlien Eiendom AS	
Sømna Idrettslag	

Treningscenter

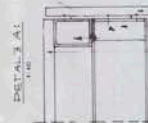
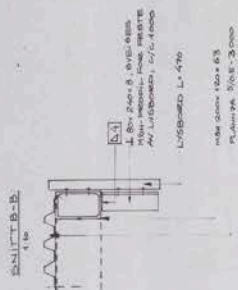
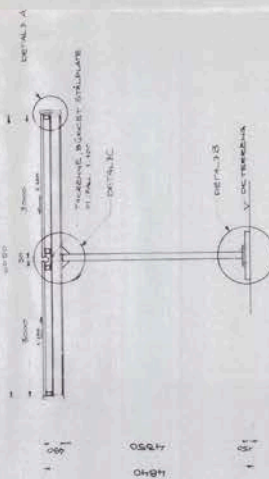
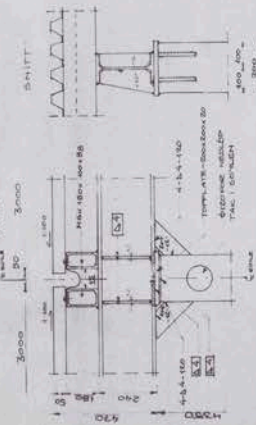
🏊 Feel24 Salhus	24 min 🚗
🏊 Brygga Trimsenter	28 min 🚗

Dagligvare

Coop Prix Berg	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km



PLAN - 150



STÅLKVALITET: ST 37

LEWIS & CLARK, INC. 1 BROADWAY NEW YORK, N.Y. 10004

L.F. 44225 GARDEN CITY, N.Y. 1 DIME REVENUE

02 LIT PLANT & THORATEM OCEANOSOL, M
Zones - 300m

25/03/2000

[illegible]

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

84 mg	84 mg
84 mg	84 mg

8.4. 1976	10. 10. 1976
(A. T.)	(A. T.)

A/S COMPANY - _____

ANTALL NØRVEN SMØR 74

PUMPE TAK 1 ST

INTERLAST KOMP _____

6. _____
ELATION 73
BRO BURE i Helo

DATE	01/20/2009
TIME	11:20

UTP AL	—	KARL KNUDSEN	MAN
--------	---	--------------	-----

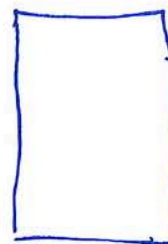
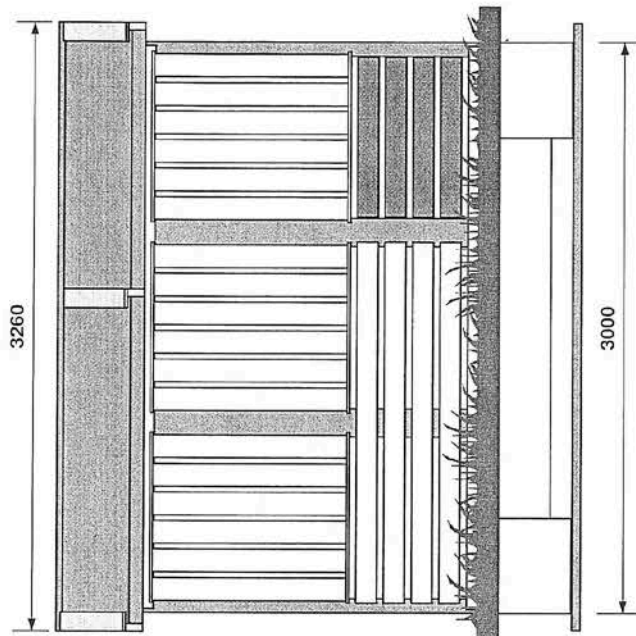
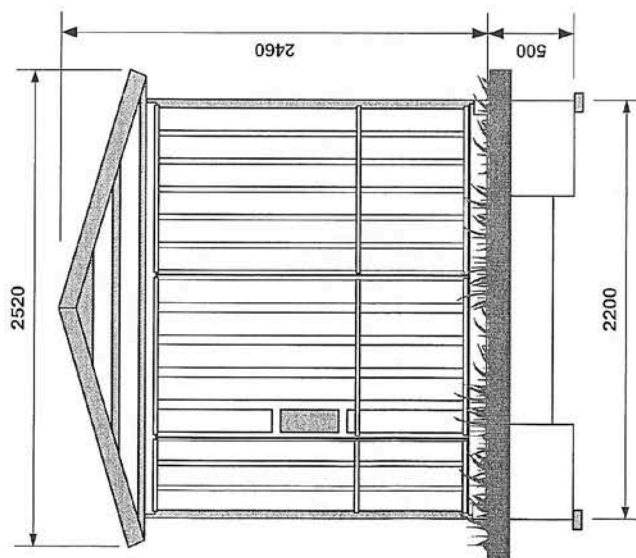
SP. NO. _____

[illegible]

ABB

MÅLSKISSE
Innvendig betjent nettstasjon

E-2



SØNNVA KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
8920 SØNNVA
1504/08

Målskisse_Magnum 300

30.08.2007/Magnum_ELINOR_05.xls

10.08.07

10.08.07

6 | 6.6.66

lenox & regner 20



BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Berg		70/26, 97, 145		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
		16.2.84		
Nybygg	takbaldakin over pumper	12.3.84		10/84
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Klakken A/S	8920 BERG			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Klakken A/S v/Idar Rørmark	8920 BERG			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Idar Rørmark	8920 BERG			

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Viser forøvrig til vedlagte utskrift i sak 10/84.

Sted og dato	Stempel
Vik	12.3.84
	
Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

SØMNA KOMMUNE

TEKNISK ETAT
8924 VIK I HELGELAND
Tlf. *(086) 29200

BEHANDLET AV:	DATO	SAK NR:
BYGNINGSRÅDET	12.3.84	10/84

ARKIV NR:		SAKSBEHANDLER: B. Bremset	
	DATO:	FRA:	JNR:
DOKUMENTER			

SAKFRAMLEGG - INNSTILLING

SØKNAD FRA KLAKKEN A/S OM OPPFØRING AV TAKBALDAKIN OVER
PUMPER, GNR. 70/26, 97 og 145.

Saksframlegg:

1. Søknad om byggetillatelse datert 16.2.1984.
2. Kvittering for levert nabovarsel datert 16.2.1984.
3. Søknad fra Idar Rørmark om ansvarsrett for byggingen
4. Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggelinjer fra Statens Vegvesen datert 24.2.1984.
5. Situasjonsplan.
6. Tegninger som viser plan, snitt og fasader.

Fullmaktsvedtak:

1. Byggemeldinga godkjennes under forutsetning av at utførelsen skjer i henhold til bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser utarbeidet herav.
2. Idar Rørmark godkjennes som ansvarshavende.

B. Bremset

SIGNATUR:

SØMNA KOMMUNE

TEKNISK ETAT
8924 VIK I HELGELAND
Tlf. *(086) 29200

BEHANDLET AV:	DATO	SAK NR
B. Bremset	1.6.1982	74/82
BYGNINGSRÅDET		

ARKIV NR:		SAKSBEHANDLER:	
	DATO:	FRA:	JNR:
DOKUMENTER			

SAKFRAMLEGG INNSTILLING

SØKNAD FRA KLAKKEN A/S v/ STEINAR RØRMARK OM
ENDRING AV FASADE PÅ FORETTNINGSBYGG PÅ BERG.

Saksframlegg:

1. Byggemelding datert 26.5.1982
2. Nabovarsel datert 26.5.1982
3. Tegninger .
4. Søknad om ansvarsrett fra Steinar Rørmark

Fullmaktsvedtak:

1. Bygningssjefen godkjenner byggemeldinga om fasadeendringer med tegninger under forutsetning av at utførelsen skjer i henhold til bygningsloven, dens forskrifter og vedtekter, samt bestemmelser som er utarbeidet herav.
2. Steinar Rørmark godkjennes som ansvarshavende.

SIGNATUR:



Melding om vedtak

Statoil Service Berg

Berg
8920 SØMNA

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Utvalgssaknr.	Arkivkode:	Dato:
	05/00243-2	75015034Tor Ottesen	024/05	70/26	29.03.05

Søknad om tillatelse - nedgraving av ny dieseltank. Statoil Berg

Plan og Utviklingssjefen har fattet følgende vedtak:

1. Det gis tillatelse til nedgraving av en 12 m3 GUP-tank for C-væske, (diesel), på eiendommen 70/26 Statoil Service Berg, i henhold til søknad.
2. Brev fra Helgelandskraft AS om flytting av høyspentanlegget tas til etterretning.
3. Før arbeidene starter må firmaet som skal utføre arbeidene fylle ut skjema for ansvarsrett.

Bakgrunn:

1. Søknad om nedgraving av tank datert 160305.
2. Situasjonsplan.
3. Følgebrev til søknad.

Saksframlegg:

Søknaden gjelder montering og nedgraving av en ny dieseltank hos Statoil Service Berg. Tanken som skal monteres er på 12 m3 og er produsert i GUP (Plast).

Dette tiltaket behandles etter 2 lovverk. Utplasseringen og nedgravingen behandles etter Plan og Bygningsloven mens lagring av c-væske, (diesel), behandles etter Forskrift om brannfarlig vare.

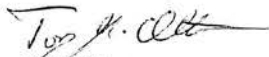
Det eneste punktet som anses som problematisk i denne saken er høyspentmasten. Så lenge Helgelandskraft skriver at denne skal flyttes i 2005 kan dette godtas. Når det gjelder oppbevaringen kan kommunen godkjenne mengder som er av så begrenset størrelse som dette. Den planlagte tanken holder seg innenfor de krav til avstander som kreves.

Det må fremlegges ansvarsrettsøknad fra firmaet som skal utføre nedgravingen før arbeidene kan starte. Det er tilstrekkelig at de kommer innom når de kommer for å gjøre jobben.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen



Tør Ottesen

AvdelingsingeniørII

Postadresse:
8920 Semna

Telefon: 75 02 98 00
Telefaks: 75 02 98 90

Bankgiro: 4536 05 00601
Postgiro: 0807 5961503
Org.nr: 00944 810 277



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Klakkjeveien 1
8920 SØMNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Johnny Sivertsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre