

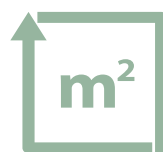
Industriveien 8



Næringstomt



Takst
4 900 000,-



5 580 m²



Om oss

Advokatfelleskapet Brønnøysund AS tilbyr eiendomsmeglertjenester med våre advokater som ansvarlige meglere, med fokus på trygghet for kjøper og selger til en riktig pris.

Du får nytte av et innarbeidet system for oppfølging og kontakt med kjøpere og selgere, rådgivning basert på lokalkunnskap og juridisk kompetanse, med trygghet i bud- og oppgjørsprosess.



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering og eiendomsgrense
- Tomtetakst
- Reguleringsplan
- Budskjema





Næringstomt på Salhus

Stor, oppfylt og planert næringstomt i et populært etablert industriområde på Salhus.

Tomten er på 5 580 m² med beliggenhet 2,2 km nord for Brønnøysund sentrum. På Salhus finner man boligbebyggelse, lett industriområde, treningssenter, butikker, bilverksteder og lagerbygg.

Eiendommen er oppfylt med steinmasser som slik og leire. Industriveien går parallelt med fylkesvei 76 som er innfartsveien til Brønnøysund.

Lagrede bygg, containere, metall og kjøretøy vil bli fjernet før overtagelse av eiendommen.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/105/641

EIER

Brønnøy Kranservice AS

TOMT

5 508 m2 Eiet tomt

REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan: Reguleringsendring nr. 1 Salhusmarka.

Formål: Industri/Lager.

Se vedlagt reguleringsplan for detaljer.

TAKST

kr 4 900 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 122 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 5 023 590 ,-

FORMUESVERDI

kr 3 920 000 for 2026 som næringstomt

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



AREAL/INNHOLD

Arealmåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tomtetakst:

Tomteareal: 5 580m² eiet tomt

Innhold: Ubebygde tomt

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

Lagrede bygg, containere, metall og kjøretøy vil bli fjernet før overtagelse av eiendommen.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning. Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.

TILSTAND

Det foreligger tomtetakst fra Drevland AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Utdrag fra tomtetakst:

Eiendommen ligger i et område med etablert infrastruktur slik som vann, avløp, overvann, el og tele. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, eller anvist påkoblingspunkt for dette.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Som et ledd i næring selges eiendommen som den er. Kjøper oppfordres alltid til å foreta en grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende dokumenter er gjennomgått før bud formidles.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

Lagrede bygg, containere, metall og kjøretøy vil bli fjernet før overtagelse av eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelser om eventuell forurensning i grunn. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg.

BETINGELSER



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepterte og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

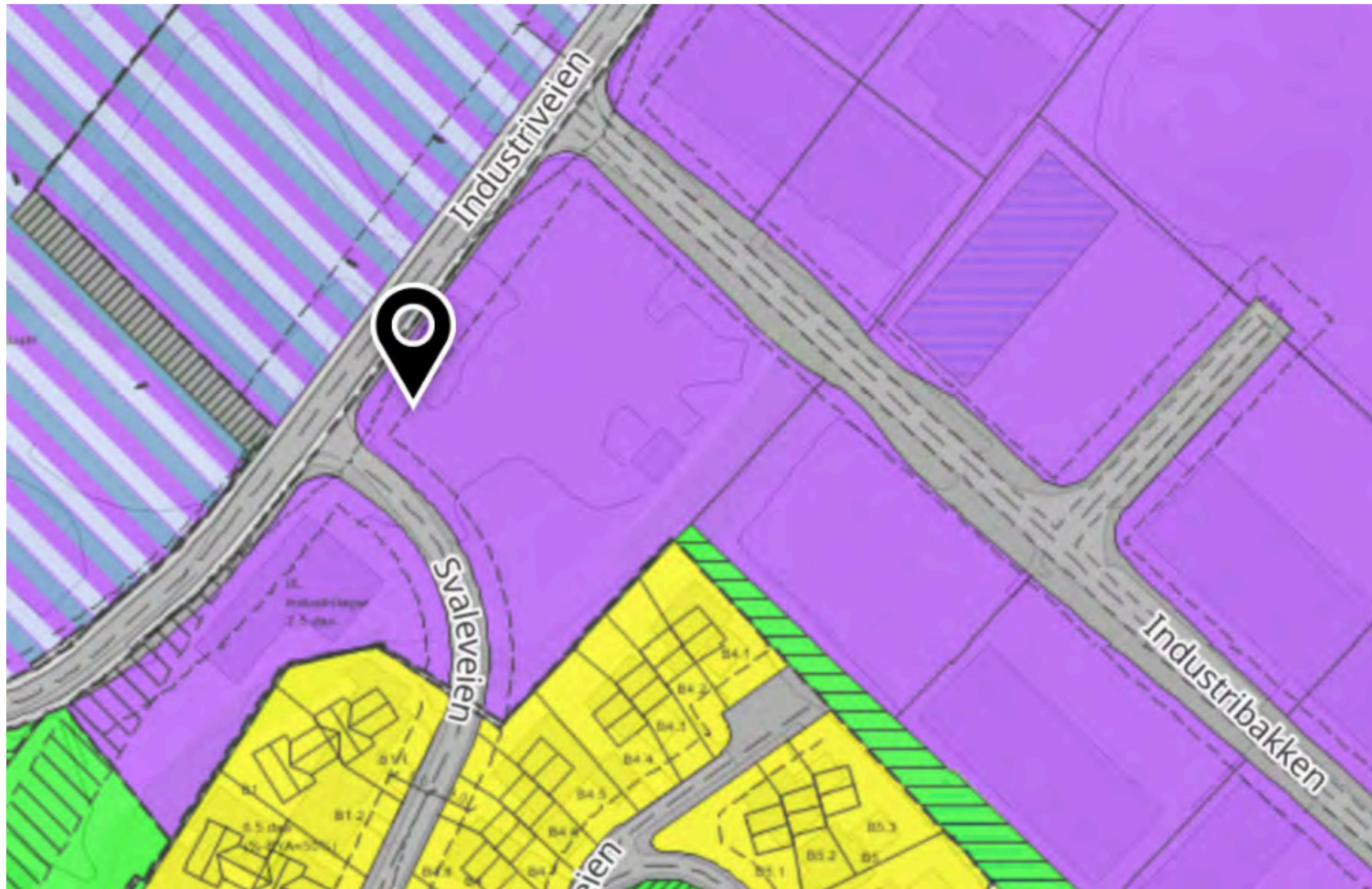
Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.**

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/ personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, det vil si kl. 08.00 – 15.30 mandag – fredag.

Kart: regulering og eiendomsgrense




For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunekart.no



 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367



Tomtetakst

Industriveien 8 8907 Brønnøysund

Gnr: 105 Bnr: 641



Bygningssakkyndig
Tom Ove Drevland

Rapport kode: 076115
Opprettet: 15.12.2025
Utskrift: 29.12.2025



Drevland AS

Foretaksnr.: 914414172
Adresse: Salhusoddan 19
8907 Brønnøysund
E-post: post@drevland.as
Telefon: 91635269



Innledning

Rapporten

Rapporten er en verditakst av tomt. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygningssakkyndig - Tom Ove Drevland

Bygningssakkyndig

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdannelse som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig samt skade/skjønn.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Takstmannen har fått i oppdrag å sette en normal markedsverdi for gjeldende eiendom.

Forutsetninger

Verdien er satt med vurderinger av plassering, størrelse og sammenlignbare salg.

Oppsummering av tomten

Konklusjon

Stor eiendom som er oppfylt og planert. Beliggende i Industriveien på Salhus. Populært industriområde med både forretninger og lagerbygg.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Johan Ormøy

Rekvirert dato: 12.12.2025

Besiktigelse

Til stede: Johan Ormøy
Tom Ove Drevland

Besiktigelsesdato: 17.12.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Industriveien 8, 8907 Brønnøysund

Kommunnr: 1813

Kommune: Brønnøy

Gnr	Bnr
105	641

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Brønnøy Kranservice AS



Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Eiendomsverdi	15.12.25	
Flyfoto av området		varierende år
Reguleringsbestemmelser		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	5 580
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi as

Tomtebeskrivelse

Grunnarbeider

Eiendommen er oppfylt med steinmasser. Disse er opplyst å være oppfylt på stedlige masser slik som silt og leire. Jordlaget ble fjernet for oppfylling.

Grunnen har stått slik i ca 25 år uten betydelige setninger. Tomten har vært belastet med lett bru, foruten ett hjørne det det har vært lagret steinmasser di siste årene.

Infrastruktur

Eiendommen ligger i område med etablert infrastruktur slik som vann/avløp/overvann el og tele.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, eller anvist påkoblingspunkt for dette i forbindelse med befaringen

Annet

Lagede bygg, containere, metall og rester er bekreftet av eier at de fjernes før salg av eiendommen.

Teknisk beregning

Verdi av tomt(e)

Tomt(er) - Råtomt, opparbeidelse osv.	Verdi
Eiendommen slik den er regulert.	5 400 000,- 0,-
Sum verdi tomt(er):	5 400 000,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen. Salget skal være offentlig, forekomme på vanlige

Industriveien 8

8907 Brønnøysund

Gnr.: 105 Bnr.: 641

Bygningsansvarlig:

Tom Ove Drevland

Opprettet: 15.12.2025

Utskrift: 29.12.2025

Drevland AS

Foretaksnr.: 914414172

Adresse: Salhusoddan 19
8907 Brønnøysund

E-post: post@drevland.as

Telefon: 91635269



markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Markedet for investeringer i eiendom er for tiden rolig, men markedsverdien er satt basert på dette. Stor eiendom med fin og sentral beliggenhet i industriområdet på Salhus.

Områdebeskrivelse

Tomten er beliggende på salhus, ca 2,2 km sør for Brønnøysunds bysentrum. Salhus er bestående av boligområder, industriområder med lettere industri, bilverksteder, snekkerbedrifter, lager bygg mv.

Salhus har også flere matbutikker, treningssenter og andre forretninger.

Tomten er beliggende i Industriveien som inneholder næringsbygg/ lett industri og forretningsområder. Industriveien går parallelt med FV76 som er innfartsveien til Brønnøysund sentrum.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Brønnøysund sentrum	2,2 km

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan: Reguleringsendring nr. 1 Salhusmarka.

Formål: Industri/Lager

å merke seg i reguleringsplanen er spesielt:

§3 b)

Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller til andre områder. Spesielt er det viktig å unngå bedrifter som kan bli til skjenanse, på områdene som grenser opp mot parkbelte.

§3 c)

Bygningens grunnflate må ikke overstige 50% av tomtens nettoareal.

**Sammenlignbare objekter**

Adresse	Areal tomt	Solgt dato	Salgssum
Industribakken 1, opparbeidet	2 467 m2	11.06.2021	3 200 000,-
Industribakken 2, delvis opparbeidet	2 767 m2	15.01.2020	2 650 000,-
Industribakken 19, enkel opparbeidelse/ fylling	1 641 m2	28.08.2018	1 100 000,-
Salhusmarka 7, råtomt	1 879 m2	11.03.2022	911 218,-

Kommentar til sammenlignbare objekter

Omsatte industritomter i området er omsatt for mellom 1300 og 670,- pr m2. Billigste tomt er da med "dårligste beliggenhet" og utnyttelse, med dårligste grunnarbeider. Gjennomsnittlig verdi på disse er da ca Kr. 975,- pr m2. Disse omsetninger er da tilbake minst 4 til 6 år tilbake i tid.

Basert på eiendommens areal gir da dette en kalkulert verdi på kr. 5 400 000,- men siden eiendommens grunnarbeider ikke er dokumentert, samt dagens relativt labre aktivitet gjøres det fradrag for kr. 500 000,- slik at markedsverdien settes til Kr. 4 900 000,-

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 900 000,-

Signatur**Signatur**

Brønnøysund - 29.12.2025

Sted - Dato

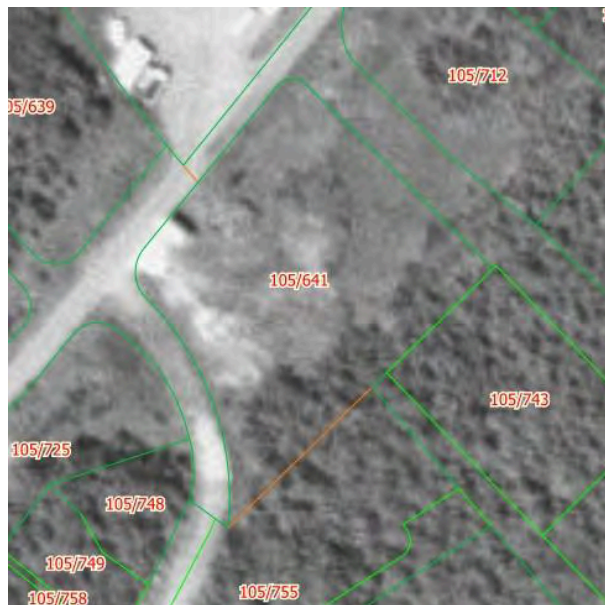
BYGNINGSSAKKYNDIG TOM OVE DREVLAND

Bilder

Utdrag av reguleringskart



Eldre flyfoto, fra 1995



Flyfoto fra 2001



Eiendommen virker da å være planert/oppfylt slik den fremstår pr i dag

Aktsomhetskart- kvikkleire



Fra Georange og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred, eller kvikkleire i grunnen.

Industriveien 8

8907 Brønnøysund

Gnr.: 105 Bnr.: 641

Bygningsansvarlig:

Tom Ove Drevland

Opprettet: 15.12.2025

Utskrift: 29.12.2025

Drevland AS

Foretaksnr.: 914414172

Adresse: Salhusodden 19

8907 Brønnøysund

post@drevland.as

E-post:

Telefon:

91635269



Radon

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Eiendommen ligger i område med moderat til lav forekomst av radon.

Bilde fra befaring



Bilde fra befaring



REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
REGULERINGSPLAN SALHUSMARKA, INKLUDERT ENDRING NR. 1, DATERT 03.05.99.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Område for boliger.

- a) I området skal oppføres bolighus med tilhørende anlegg. Bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje.
- b) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
- c) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygg og kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m².

§ 3.

Forretning/Industriområder.

- a) I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg. Innenfor disse områdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller til andre områder. Spesielt er det viktig å unngå bedrifter, som kan bli til sjenanse, på områdene som grenser opp mot parkbelte.
- c) Bygningenes grunnflate må ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal.
- d) Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til skjemmende lagring.

§ 4.

Områder for offentlige formål.

I området 0 I skal det oppføres kommunalteknisk innretninger. Tilhørende bygninger og anlegg kan oppføres. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 5.

Trafikkområder.

Veg 2 skal nyttes som felles adkomstveg til boligtomten B I og de tre industritomtene som grenser til vegen.

§ 6.

Friområder.

Friområdet skal benyttes til park. Nødvendige bygninger og anlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av planutvalget.

§ 7.

Fareområder.

Fareområdet i planen består av sikringssone for høyspentlinje.

§ 8.

Parkbelte i industristrøk.

Området skal fungere som en buffersone og eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter planutvalgets skjønn er til hinder for områdets bruk som park og bufferområde.

§ 9.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsmyndighetene skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og det kan kreves at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b) Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsmyndighetene kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.
- c) Farge på bygninger og gjerder såvel som gjerdenes utførelse, skal være tilpasset omgivelsene. Teknisk sjef sin godkjennelse må foreligge i hvert enkelt tilfelle.
- d) De ubebygde områder skal gis en tiltalende behandling.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal ha en geometrisk utforming i samsvar med Vegdirektoratets vegnormaler.
- f) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

PlanID: **1999003**
V.dato: **15.12.1999**

BUDSKJEMA

Eiendommen

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	<u>kr</u>	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund, epost: gulbrandsen@advokatenehla.no