

Kongens plass 4

notar

SENTRALT KOMBINASJONSBYGG MED ETABLERT SERVERINGSDRIFT | BURGER KING, RESTAURANT,
OVERNATTING OG LEILIGHET | POTENSIELL LEIENNTEKT 2,7 MNOK



Prisantydning Kr 20 000 000 BRA-i/BRA total 823/823 m² Eiendomstype Bygård/flermannsbolig
Megler Anders Havneraas | Tlf 938 82 954

NOTAR.NO



Fasade



Fasade

Kongens plass 4

6509 KRISTIANSUND N

Adresse

Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N

Matrikkel

Gnr. 1, Bnr. 67 i Kristiansund kommune.

Type lokale

Bygård/flermannsbolig

Byggeår

1953 i følge opplysninger fra Kristiansund kommune.

Tomt

293.8 m². Eiertomt

Areal

Samlet areal ca. 823 m² BRA

Prisantydning

NOK 20 000 000

Eier

Astrid Brunvol
Aslaug Borøchstein
Shira Borøchstein
Elias Borøchstein Syslak
Bendik Brunvoll

Oppdragsnummer

4-0145/26

SENTRALT KOMBINASJONSBYGG MED ETABLERT SERVERINGSDRIFT | BURGER KING, RESTAURANT, OVERNATTING OG LEILIGHET | POTENSIELL LEIEINNTÉKT 2,7 MNOK

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas presenterer Kongens Plass 4!

Eiendommen består av fem etasjer inkludert underetasje, med etablert serveringsvirksomhet i de nedre etasjene, overnattingsdel/gjestehus og leilighet i øvre del av bygget. Dagens bruk gir flere inntektsbein og gjør eiendommen aktuell både for investorer, eiendomsutviklere og aktører som ønsker en sentral kombinasjonseiendom med videre potensial.

Det foreligger aktive leieforhold for Burger King og China House. Øvrige arealer gir mulighet for videre utleie, egen drift eller videreutvikling. Antatt samlet leieinntekt ved fullt utnyttede arealer er ca. 2,7 MNOK, jf. verddivurdering.

Bygget har gjennomgått flere vesentlige oppgraderinger de senere årene, herunder omlegging av tak, nye takvinduer/beslag og oppgraderinger av avløp/rør i 2022. Enkelte vinduer er også skiftet i 2021/2022.

Eiendommen har en meget sentral plassering ved Kongens plass, med kort avstand til handel, servering, kollektivtilbud, offentlige funksjoner og Campus Kristiansund.

Nordmøre Eiendomsmegling AS

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N
Tlf: 71 30 47 50



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no





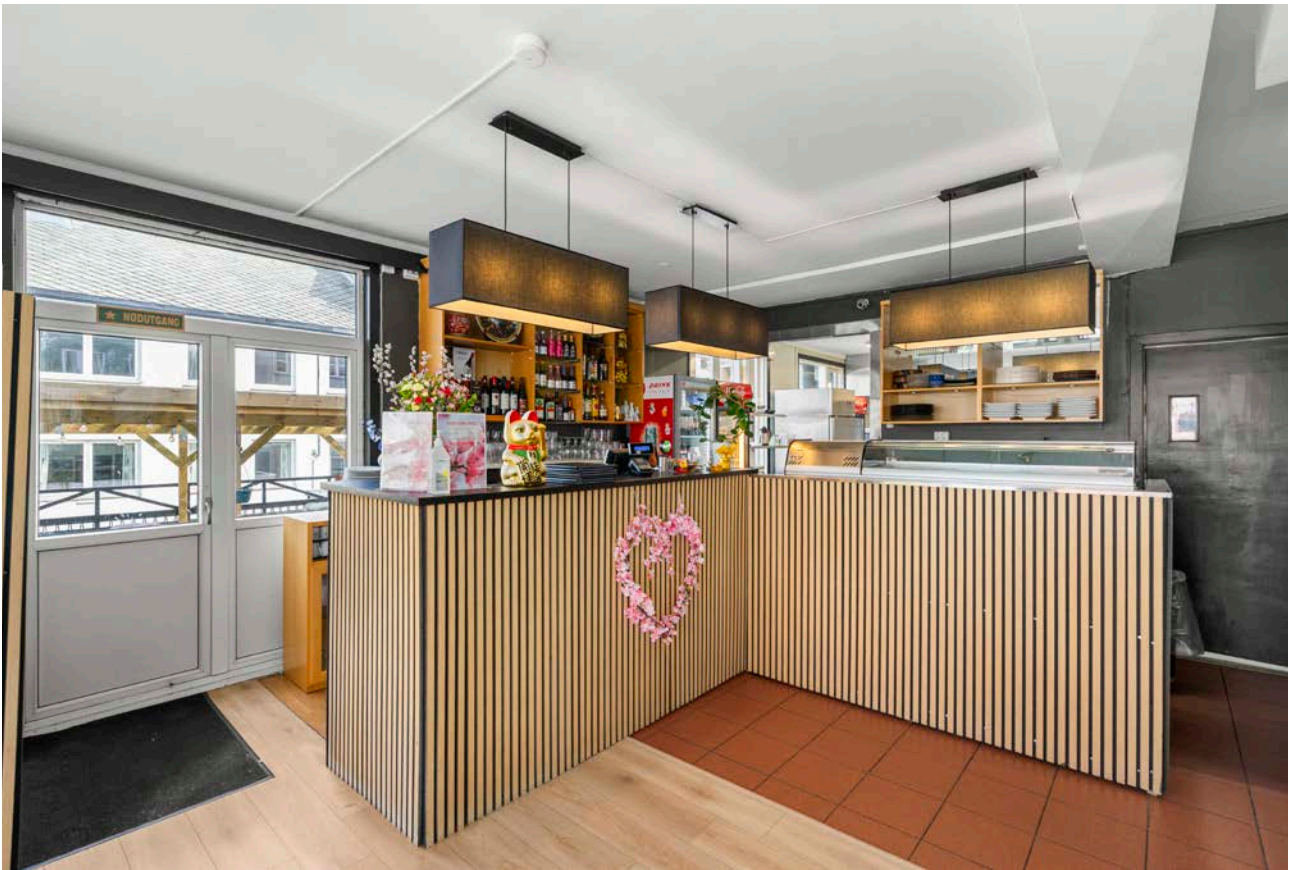




Utleie 3



Utleie 3



Utleie 4



Utleie 4



Utleie 5



Utleie 5

Nøkkelinformasjon

OPPDRAG

4-0145/26

EIENDOM

Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N

MATRIKSEL

Gårdsnummer 1, bruksnummer 67 i Kristiansund kommune.

EIER

Astrid Brunvoll

Aslaug Borøchstein

Shira Borøchstein

Elias Borøchstein Syslak

Bendik Brunvoll

KORT OM EIENDOMMEN

Din lokale eiendomsmeidler Notar v/Anders Havneraas presenterer Kongens Plass 4!

Eiendommen består av fem etasjer inkludert underetasje, med etablert serveringsvirksomhet i de nedre etasjene, overnattingsdel/gjestehus og leilighet i øvre del av bygget. Dagens bruk gir flere inntektsbein og gjør eiendommen aktuell både for investorer, eiendomsutviklere og aktører som ønsker en sentral kombinasjonseiendom med videre potensial.

Det foreligger aktive leieforhold for Burger King og China House. Øvrige arealer gir mulighet for videre utleie, egen drift eller videreutvikling. Antatt samlet leieinntekt ved fullt utnyttede arealer er ca. 2,7 MNOK, jf. verddivurdering.

Bygget har gjennomgått flere vesentlige oppgraderinger de senere årene, herunder omlegging av tak, nye takvinduer/beslag og oppgraderinger av avløp/rør i 2022. Enkelte vinduer er også skiftet i 2021/2022.

Eiendommen har en meget sentral plassering ved Kongens plass, med kort avstand til handel, servering, kollektivtilbud, offentlige funksjoner og Campus Kristiansund.

BELIGGENHET

På Nordvestkysten av Norge, helt ut mot havet, ligger Kristiansund. Den vakre naturlige havna er hjertet i byen, som er omgitt av fire øyer bundet sammen av bruer og sundbåten. Kristiansund har over 270 års by-historie bak seg, men er i høyeste grad en moderne by. Med sine knappe 25.000 innbyggere er den beskjedne i størrelse, men har mye av storbyens lynne i seg. Nærliggende nabokommuner gjør at Kristiansund også er et regionsenter for over 40-50.000 innbyggere.

Med sin unike beliggenhet har både marin og maritim virksomhet alltid vært en naturlig og viktig del av næringslivet i byen. Kristiansund har de siste tiårene hatt en rivende utvikling som drifts- og leverandørsenter for offshorevirksomheten utenfor Midt-Norge, og olje og gassindustrien utgjør i dag den største næringsgrenen i byen. I denne perioden har også Kristiansund satsset på å styrke byens posisjon innen fiskeri og havbruk ved blant annet å etablere Kristiansund Fiskeribase. Dette er en av videregående skoler på Nordmøre og omfatter hele regionen Nordmøre samt deler av Romsdal. Campus Kristiansund er nå blitt etablert og virke veldig positivt for hele regionen Nordmøre og Romsdal.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

PRISANTYDNING

Kr 20 000 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 501 090,-

kr. 20 000 000,- (Prisantydning)

kr. 500 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 501 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 20 501 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

TAKSTMANN

sertifisert takstmann Jan Soleim

TYPE TAKST

Verdi-/lånetakst

TAKSTDATO

26.03.2026.

KONSTRUKSJON

Bygningen er oppført med en støpt plate på mark og har en grunnmur i betong. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og byggegrunnen er derfor ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om utbedringer av dreneringen siden byggeåret. Ytterveggene består av mur, med malte betongfasader hvor det er påvist noe værslitasje. Takkonstruksjonen er et skråtak med takstoler, tekket med skiferstein som ble omlagt på lekter i 2022. Takrenner og utvendige beslag er utført i metall. Etasjeskillene i bygningen er av betong. Dører og vinduer er i aluminium. De fleste av disse er fra 1995, mens noen nyere er fra 2021 og 2022. Eiendommen har en utvendig terrasse i tilknytning til andre etasje, med et dekke av plast.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Elektrisk primæranlegg

Avvik: Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ukjent TG, takstmann er ikke el.fagmann, egen kontroll av el-takstmann anbefales.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

INNHold

Underetasje: Sanitærom, lager og boder

1. etasje: Burger King
2. etasje: China House
3. etasje: Gjestehus
4. etasje: Leilighet

AREAL

BRA totalt: 823 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA: 163 m² Sanitærom, lager og boder

1. etasje

BRA: 212 m² Burger King

2. etasje

BRA: 163 m² China House

3. etasje

BRA: 163 m² Gjestehus

4. etasje

BRA: 122 m² Leilighet

BYGGEÅR

Byggeår: 1953

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Bygget har gjennomgått flere vesentlige oppgraderinger de senere årene, herunder omlegging av tak, nye takvinduer/beslag og oppgraderinger av avløp/rør i 2022. Enkelte vinduer er også skiftet i 2021/2022.

BYGEMÅTE

Bygningen er oppført med en støpt plate på mark og har en grunnmur i betong. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og byggegrunnen er derfor ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om utbedringer av dreneringen siden byggeåret. Ytterveggene består av mur, med malte betongfasader hvor det er påvist noe værslitasje. Takkonstruksjonen er et skråtak med takstoler, tekket med skiferstein som ble omlagt på lekter i 2022. Takrenner og utvendige beslag er utført i metall. Etasjeskillene i bygningen er av betong. Dører og vinduer er i aluminium. De fleste av disse er fra 1995, mens noen nyere er fra 2021 og 2022. Eiendommen har en utvendig terrasse i tilknytning til andre etasje, med et dekke av plast.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Elektrisk primæranlegg

Avvik: Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ukjent TG, takstmann er ikke el.fagmann, egen kontroll av el-takstmann anbefales.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

GRUNNAREALER

Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med støpte fortau foran eiendommen og asfaltert område forøvrig.

Tomteareal: 293.8 kvm

Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

ENERGIMERKING

Energifarge Ukjent og bokstav F.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 382 949,-

Beløpet gjelder vannmålerleie, vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.

Gebyr for renovasjon fra ReMidt kommer i tillegg. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

INFO LEIEAVTALER

Det foreligger aktive leieavtaler for 1. og 2.etg. Kopi av leieavtaler kan ses ved henvendelse til meglerkontoret.

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

1505/1/67:

09.07.1946 - Dokumentnr: 300615 - Best. om adkomstrett
bestemmelse om opparbeidelse og vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere
"Plikt for eieren av denne eiendom til å delta forholdsvis i omkostninger med opparbeidelse og vedlikehold av
felles innkjørselsvei til kvartalet, dat. 5/7-46."

12.03.1952 - Dokumentnr: 300477 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg med Kongens Plass 3 og 4.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1953 - Dokumentnr: 300272 - Rettighet
Rettighetshaver: Utsyn China Restaurant AS
Org.nr: 917 038 996
LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Nye vilkår i leie
Kan pantsattes. Leieavtalen kan ikke utløpe så lenge
den er pantsatt til Nordmøre Sparebank eller annen
långiver

12.12.1996 - Dokumentnr: 11865 - Leie av næringslokale
Leietid: 10 år
Fra dato: 02/05-1996
Leie: NOK 330 000 pr. år
Rettighetshaver: Reitan Retail AS
Org.nr: 914 526 647
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien.
Kan ikke fremleies uten samtykke fra
hjemmelshaver/utleier, med flere bestemmelser.

13.03.2012 - Dokumentnr: 207644 - Urådighet
Rettighetshaver: Kongens Plass 4 Ans
Org.nr: 897 490 692
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

08.03.1948 - Dokumentnr: 300330 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:9004 Bnr:1

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres
oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt
tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "ett 3 etasjes forretnings og boligbygg av betong", datert 02.11.1954.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "bruksendring forr. til servering", datert 16.07.1996.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjent vedtak om "oppgradering og ominnredning av overnattingsdel", datert 17.12.2008. Det er ikke mottatt ferdigattest.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Følger reguleringsplan Kirkelandet sentrum (plan-ID R-007), som regulerer eiendommen til blandet formål, inkludert bolig., 07.01.1946

Eiendommen følger Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, med ikrafttredelse 26.08.2021. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til sentrumsformål - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø H570_230 Gjenreisningsbebyggelse og H570_1 NBI-område Kristiansund sentrum. Eiendommen er også berørt av rød og gul støysone i henhold til T-1442.

Det pågår arbeid med endring av Kommunedelplan for Kristiansund sentrum (plan-ID K-201201). Status for arbeidet er planforslag.

LOVANVENDELSE

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

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

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

BETALINGSBETINGELSER

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

MEGLERS VEDERLAG

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

SALGSOPPGAVE DATO

02.06.2026

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Verdivurdering
Attester kommunen
Tegninger
Kart

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

VERDIVURDERING

Næringsbygg Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N

Gnr 1: Bnr 67
1505 KRISTIANSUND KOMMUNE



UTFØRT AV:

Jan Soleim

Telefon: 906 38 404

E-post: js@eiendoms-analyse.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

Svein Erik Myrvang

Telefon: 932 56 766

E-post: svein@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør



Dato befaring: 26.03.2026

Utskriftsdato: 27.04.2026

Dato verdisetting: 26.04.2026

Oppdrag nr: 180838



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Næringsbygg	9
3.5 Utvendige forhold	12
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	15
5 Verdisetting	16
5.1 Tomteverdi	16
5.2 Teknisk verdi	16
5.3 Nettokapitalisering	17
5.4 Kontantstrømsanalyse	18

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen med meget sentralt beliggende i sentrum av Kristiansund. Eiendommen har god adkomst fra offentlig vei og nærme offentlig parkeringsplass.
Sentral beliggenhet med tanke på buss, hurtigbåt, hurtigrute og all Kristiansund sin infrastruktur.

AREALFORMÅL:

Eiendommen er på 294 m² og er regulert til butikk og forretningsbygg.

BESKRIVELSE AV BYGNINGSMASSEN:

Eiendommen er en eldre bygård fra 1953, oppført i betongkonstruksjoner. Serveringsted i 1 og 2 etg, utleie til bolig og overnatting i 3 og 4 etg.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Normal standard på bygningsmassen.
Bygningsmassen fremstår normalt godt vedlikeholdt utvendig og innvendig i henhold til alder og bruk. Taket er lagt om i 2022, og nye takvinduer og beslag i 2022. Nye avløp og rør i 2022.
Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

ENERGIMERKING:

Vil bli utarbeidet vedrørende salget.

KOMMENTAR LEIEKONTRAKTER:

Det foreligger leiekontrakter for 1 og 2 etg, men for 3 og 4 etg er det pr i dag ingen leiekontrakter fremlagt. Derfor legges normale markedsleie inn i kalkulasjonen i rapporten.
Merverdiavgift kommer i tillegg til leie på næringsforholdene.

KOMMENTAR MARKEDSLEIE:

Leiepriser avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.
Markedet for utleie av næringsseiendom er lite transparent. Flere næringsseiendommer benyttes av egne brukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen.
For næringslokaler normal standard er årlig leie oppgitt:

- sentralt pris/BTA kr 1500/2500 per m² per år
- randsone pris/BTA kr 950/1500 per m² per år
- usentralt pris/BTA kr 500/1000 per m² per år
- lagerleie pris/BTA kr 250/400 per m² per år.

Sammenligningsgrunnlaget for forretningslokaler er hentet ut i fra andre næringsbygg i nærområdet. Denne eiendommen ligger meget sentralt til i sentrum av Kristiansund, og vil ligge i det øvre sjiktet i leiekostnader, da bygget er hovedsak normalt godt vedlikeholdt.

KOMMENTAR AVKASTNINGSKRAV:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:

Utbyggingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging på eiendommen.

2. Markedsrisiko:

Investering i næringsseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot handels-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

3. Bygning/kuransrisiko:

Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasjer, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en åpen og romslig planløsning, men noe lav takhøyde noen plasser.

4. Renterisiko/fortjeneste:

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrek for eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge. Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield.

DNB Markets operer med Prime yield for ulike segmenter i de største byene i Norge. Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringsseiendom i denne regionen.

JS Eiendoms-Analyse As er kjent med at normal intervallet for yield i regionen i dagens marked er fra 6,5 % til 10 %, da slik at yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametere for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametere for den takserte eiendommen.

1. TOMTEVERDI

Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtepriser hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebygg barhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad kommer frem ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Normale tomtekostnader settes til kr. 5000,- pr m² noe som gir en tomteverdi på kr 1.470.000,-.

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelses kostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessig het, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi kr. 31.045.000,-

Teknisk verdi er beregnet ut ifra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I markedsleie er også hensyntatt de kvaliteter som tomten gir mht. beliggenhet, adkomst med kollektiv transport, parkeringsmuligheter etc. Avkastningskravet er satt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer og markedsforhold.

Kapitalisert verdi kr. 20.575.000,-

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Derfor gjenspeiler kapitalisert verdi også som sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE/ SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm som stipulert leie.

Nåverdi av kontantstrøm er til kr 21.236.049, - for en 10-års analyseperiode inkl. restverdien

Diskonteringsrenten er satt til 9 %
(kapitaliseringsrente 7 % + inflasjon 2 %).

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET	
- tomteverdi	kr. 1.470.000,-
- teknisk verdi bygninger	kr 31.045.000-
- nåverdi av kontantstrøm-	kr. 21.236.049,-
- kapitalisert verdi	kr. 20.575.000,-

Teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende . avkastning gjennom leieinntektene.

KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Utfra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold som leiekontrakter, lagerleier og parkeringsplasser sette verdien etter beste skjønn til å ligge i sjiktet kr. 20.000.000, - til kr. 22.000.000, -.

Det bemerkes at Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige utviklingsprosjektene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Kunde: Kongens Plass 4 ANS
Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N. Tlf. 45199649

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befarings dagen. Denne rapporten er tiltenkt brukt ved offentlig salg.

Egne forutsetninger: Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/ tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen.

Verdi: **Kr. 32 000 000**

Dato verdisetting: 26.04.2026

Takstingeniører: **Jan Soleim Tlf.: 906 38 404**
Svein Erik Myrvang Tlf.: 932 56 766

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.

TUSTNA, 27.04.2026



Jan Soleim
Takstingeniør /MNT/REV
Telefon: 906 38 404



Svein Erik Myrvang
Sertifisert takstingeniør-REV
Telefon: 932 56 766

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	14.04.2026	Opplysninger oversendt pr mail fra eiers representant	Innhentet	
Seeiendom.no	26.03.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	26.03.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no	26.03.2026	Innhentet fra Eiendomsverdi.no	Innhentet	
Vann- og avløpsverk	14.04.2026	Opplysninger oversendt pr mail fra eiers representant	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	<p>Elias Borøchstein Syslak har på vegne av Kongens plass 4, anmodet JS Eiendoms-Analyse AS om å beregne markedsverdi av eiendommen.</p> <p>Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunlaget tar utgangspunkt i eiendommens normale markedsleier, fratrukket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha.</p> <p>Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.</p>
Kunde:	<p>Kongens Plass 4 ANS Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N. Tlf. 45199649</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 26.03.2026 Jan Soleim. Takstingeniør /MNT/REV. Tlf. 906 38 404 Elias Borockstein Syslak. Eier. Tlf. 451 99 649</p>
Status og erfaring takstmann.	<p>Jan Soleim er takst ingeniør bygg, med over 11 års praktisk erfaring innen utførelse av næringstakster. Jan Solheim sammen med Takstcon AS sertifiserte takstingeniører med sertifisert gjennom den europeiske takst organisasjonen TEGoVA med REV-anerkjente verdivurderere i Norge i tillegg energirådgiver gjennom og utfører oppdrag innen taksering og energi beregning av bolig- og næringseiendom.</p>

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:	Næringsbygg
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning.
Regulering/ kommuneplan	Regulert til butikk og forretningsbygg.
Servitutter	<p>Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun å ha historisk betydning eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.</p> <p>Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelings datoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereieendommen.</p>
Brann/ lyd	<p>Bygget har brannvarsling direkte til brannstasjon. Brannrapport fra 2024 og med frist til utbedre mangler i utgangen av 2026. Nytt varslingsanlegg i 2025.</p> <p>Lyd og brann skille er ikke kontrollert.</p> <p>Tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brann skillende konstruksjoner, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten.</p> <p>Dersom deler av bebyggelsen ikke er byggemeldt kan dette i verste fall medføre krav fra kommunen om riving, for eksempel dersom bygget ligger i flomutsatt område eller ikke oppfyller gjeldende brannkrav. Alternativt kan det bli krav om søknad via ansvarlig foretak, samt betaling av gebyrer til byggesaksavdelingen.</p>
Lovlighet	Takstmannens vurdering av eiendommens lovlige bruk er avgrenset til kontroll av sist godkjente byggetegninger for eiendommen, sammenholdt med eiendommens bruk på befaringstidspunktet.
Hjemmelsovergang:	Type: Annet

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1505 KRISTIANSUND Gnr: 1 Bnr: 67
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	294 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Kongens Plass 4 ANS
Adresse:	Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiendommen er på 294 m ² . Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med støpte fortau foran eiendommen og asfaltert områder forøvrig. .
Miljø og forurensning	Ved søk på Miljø direktoratet sine sider for grunn forurensning er det ikke registrert mistanke om grunn forurensning..
Utbyggingspotensiale	<p>Eiendommen er en bygård på 5 etasjer. lager i kjeller, næringsvirksomhet i 1,2 og 3 etg og leilighet i 4 etg.</p> <p>Utnyttelsesgraden som angitt i reguleringsplanen beregnes som forholdet mellom samlet gulvareal for bebyggelsen og brutto tomteareal.</p> <p>Med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan og videre utvikling må dette skje i samråd med kommunens bygningsmyndigheter.</p>
Radon	<p>Takstmannen har ikke kjennskap til at det er foretatt radonmåling av eiendommen.</p> <p>Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.</p> <p>Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.</p> <p>Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.</p>

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet	Eiendommen i det mest sentrale området i sentrum av Kristiansund by. Eiendommen ligger ved Kongens Plass i sentrum og med god parkeringsforhold og adkomst fra offentlig vei.
Transport og kommunikasjon	Eiendommen har enkel adkomst fra offentlig vei og gode parkeringsmuligheter på offentlig parkeringsplass.
Parkering	Eiendommen er opparbeidet med asfaltert offentlig parkeringsareal

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1953 Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse: Butikk og forretningsbygg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Krypekjeller	176	163	Sanitærom, lager og boder
1. etasje	232	212	Burger King
2. etasje	176	163	China Hous
3. etasje	176	163	Gjestehus
4. etasje	127	122	Leilighet
Sum bygning:	887	823	

Kommentar areal

Bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA) er beregnet ut i fra fremviste tegninger.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Støpt plate på mark. Grunnmur i betong. Etasje skiller i betong. Yttervegg i betong. Skråtak med takstoler. Takteking skifer stein. Takrenner i metall.

Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om utbedringer av drenering siden byggeår.

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og byggegrunn er ukjent

RADON:

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt plate på mark.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i mur.

Fasader

Malt betongvegger. noe værslitasjer er påvist.

Utvendige dører og vinduer

Aluminiums dører. Aluminiums vinduer. De fleste fra 1995 og noen nyere fra 2021 og 2022.

Takkonstruksjon

Mønet tak tekket med skifer stein.

Taktekking

Taktekking skifer tein. Omlagt på lekter i 2022.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner i metall. Utvendige beslag i metall.

Terrasser og balkonger

Utvendig terrasse fra 2 etg. Dekke av plast. Dette bær rengjøres og overflate tiltak må påregnes.

Etasjeskillere

Betong etasje skille

Innvendige overflater gulv

Flis, laminat og vinyl på gulv.

Innvendige overflater vegg

Malte murvegger, tapet og flis på våtrom.

Innvendige overflater himling

Malt betong, malte plater og system himling.

Innvendige trapper

Betong trapper.

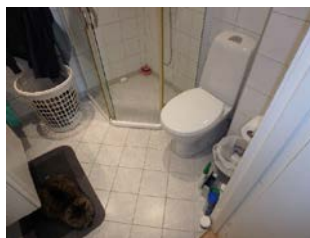
Kjøkkeninnredning

Industri kjøkken i 1 og 2 etg.

3 og 4 etg har malt innredning med over og underskap. avtrekksvifte over komfyr plass.

Baderomsinnredning

Våtrom med servant og wc. Dusj løsninger.



Ventilasjon primæranlegg

Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjons luften.



Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automat sikringer. Kontrollert 2026 av One Co

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ukjent TG, takstmann er ikke el.fagmann, egen kontroll av el-takstmann anbefales .
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) uttalte i 2008 at el-anlegg ikke kan påregnes med en levetid på mer enn 30 år.

Merk: Det er eiers plikt å sørge for at el-anlegget til en hver tid er godkjent.



Sanitær primæranlegg

Synlig plast avløpsrør, kobber vannrør.



Brann

Brann rapport utført i 2024. Det er krav om endring av innvendige dører til branddører. Dette vil bli utført i løpet av 2026 i følge eier.

Andre forhold:

Standard

Tilstand

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Asfaltert ute området gode parkerings muligheter på offentlig parkerings arealer.

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 %
Næringsbygg											
-Burger king											
Burger King	1 og 2	408 m ²	2 163 291	5 302	4/2026	12/2026	100	5 300	2 162 400	1/2027	100
-China Hous											
China House	2	176 m ²	214 620	1 219	4/2026	12/2026	100	1 250	220 000	1/2027	100
-Gjestehus											
Gjeste hus	3	176 m ²	214 620	1 219	4/2026	12/2026	100	1 250	220 000	1/2027	100
-Lilighet											
Leilighet	4	127 m ²	126 400	995	4/2026	12/2026	100	995	126 365	1/2027	100
Sum:			2 718 931						2 728 765		
Total:			2 718 931						2 728 765		

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 %
Næringsbygg											
-Leilighet											
Leilighet	4	127 m ²	126 400	995	4/2026	12/2026	100	995	126 365	1/2027	100
-Overnatting											
Gjeste hus	3	176 m ²	214 620	1 219	4/2026	12/2026	100	1 250	220 000	1/2027	100
-Servering											
Burger King	1 og 2	408 m ²	2 163 291	5 302	4/2026	12/2026	100	5 300	2 162 400	1/2027	100
China House	2	176 m ²	214 620	1 219	4/2026	12/2026	100	1 250	220 000	1/2027	100
Sum:			2 718 931						2 728 765		
Total:			2 718 931						2 728 765		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedskommentar

Norges Bank besluttet på møtet 26 mars i år å holde styringsrenten uendret på 4 prosent.

Renten har de siste årene bidratt til å kjøle ned norsk økonomi og til å dempe prisveksten. Prisveksten har kommet mye ned, men er fortsatt over målet på 2 prosent. Samtidig har arbeidsledigheten økt noe. Kapasitetsutnyttningen i økonomien har avtatt og er nær et normalt nivå. Renten ble i fjor satt ned fra 4,5 til 4 prosent.

Prognosen for styringsrenten som ble lagt frem i desember var forenlig med at renten settes ned, men én til to ganger i løpet av 2026. Den geopolitiske situasjonen bidrar til usikkerhet, og neste rente møte fra Norges Bank er 26. mars, 2026. torsdag kl. 10:00. Rente utsiktene er ikke vesentlig endret siden desember 2025.

Det videre forløpet for renten vil avhenge av den økonomiske utviklingen. Dersom utviklingen i arbeidsmarkedet blir svakere enn anslått eller det blir utsikter til at prisveksten kommer raskere ned til målet, kan renten settes raskere ned enn hva komiteen i Norges bank så for seg i desember. På den annen side, dersom veksten i bedriftenes kostnader holder seg høy lenger, eller kronen blir svakere enn anslått, kan prisveksten holde seg oppe lenger enn anslått i desember. Det kan da bli behov for en høyere rente enn hva prognosen for styringsrenten tilsier.

Direkte og indirekte transaksjons referanser indikerer, ifølge DNB Nærings megling, at prime yield i Oslo for tiden ligger rundt 4,5 %. Tilsvarende nivåer estimeres til om lag 5,25 % i

Bergen, 5,50 % i Trondheim og 5,75 % i Stavanger.
I området Kristiansund ligger prime yield fra 6,5 til 11,0.
Prime yield i Kristiansund kommune kan variere basert på markedstrender og andre faktorer i regionen. Det er pr i dag ingen offentlige statistikker som viser dette.

Avkastningskravene reflekterer en forventning om fallende renter, men det forventes ikke at eventuelle reduksjoner i styringsrenten vil gi umiddelbart utslag i lavere prime yield.

Samtidig bidrar høye bygge kostnader til at kvadratmeterpriser for bygg med god standard fremstår attraktive selv ved relativt skarpe yielder. For enkelte investorer understøttes dette av en forventning om at økte bygge kostnader vil bidra til høyere leienivåer over tid.

Som følge av økte utlånsrenter har avkastningskravene steget betydelig de siste årene. Eiendommer som i 2021 ble omsatt til yield rundt 7 %, kan i dagens marked ikke forventes solgt til en yield under 7,5 %. Yieldnivået påvirkes i stor grad av beliggenhet, eiendommens tekniske og funksjonelle standard samt leietakernes soliditet. Markedet fremstår i dag vesentlig mer selektivt enn for tre år siden.

Kommentar leiekontrakt

Det foreligger leiekontrakter på eiendommen i 1 og 2 etasjer.
1 etg er det avtalt 6,5 % av omsetningen pr år til grunn i leieforholdene.

Det er ingen leiekontrakter for 3 og 4 etg i dag.
Det vil i rapporten legges inn leiesummer samt eventuelt estimert markedsleie til grunn for verdisettingen.

Markedsleie

Leie priser avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.
Markedet for utleie av næringsseiendom er lite transparent. Flere næringsseiendommer benyttes av egenbrukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen. Eier av eiendommen står da mer fritt til å regulere leie.

For nærings lokaler normal standard er årlig leie oppgitt:

- sentralt pris/BTA kr 1500/2500 per m² per år
- randsone pris/BTA kr 950/1500 per m² per år
- usentralt pris/BTA kr 500/1000 per m² per år
- lagerleie pris BTA 250/400 per m² per år

Sammenligningsgrunnlaget for denne type lokaler er noe begrenset, men noen referanse tall er tilgjengelig.

Denne eiendommen består av eldre bygård som ligger meget sentralt til i sentrum av Kristiansund, og vil ligge i det øvre sjiktet i leiekostnader.

Vurdering av markedsleie

Eiendommen har en meget sentral og fin beliggenhet i sentrum av Kristiansund kommune. Vurderinger av markedsleier for lager, butikk/serverings lokaler og kontorlokaler kan variere noe.

Dette kan variere på grunn av eiendommen tilstand, adkomst og funksjonalitet.
Denne eiendommen består av eldre bygård som har gode adkomst muligheter og meget bra tilrettelagt for den driften som er der i dag.

Markedsleien for butikklokaler i dette området vurderes til å ligge i sjiktet kr. 1.800,- til kr. 2.500,- pr m² BTA.

Utleie til næring i sentrum av Kristiansund ligger i sjiktet kr. 1.200,- til kr 1.700,- pr m² BTA
Leiligheter i sentrum av Kristiansund ligger i sjiktet kr. 1.000,- til kr. 1.400,- pr m² BTA.

Det er for 1 etg er det avtalt 6,5 % av omsetningen som grunnlag for årlig leie.

Nøkkeltall

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield.

DNB Markets operer med Prime yield for ulike segmenter i de største byene i Norge. Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringsseiendom i denne regionen.

JS Eiendoms-Analyse As er kjent med at det ikke foreligger rapporter for yield for regionen i dagens marked.

Normalt vil yield være avhengig av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på evt. leieavtaler og leietakeres soliditet.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Burger king	408	5 302	2 163 291	408	5 300	2 162 400
China Hous	176	1 219	214 620	176	1 250	220 000
Gjestehus	176	1 219	214 620	176	1 250	220 000
Lilighet	127	995	126 400	127	995	126 365
Sum	887		2 718 931	887		2 728 765

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	2 728 765
Tap ved ledighet, 5%	136 438
Normale eierkostnader, årlig	
Kommunale avgifter	92 882
Forsikring	82 393
Eiendomskatt	38 423
Vedlikehold	50 000
Eiendommens inntektsoverskudd	2 328 629

Kommentar eierkostnader:

Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.
 Alle kostnader untatt eiendomskatt og forsikring er henført leietaker i rapporten.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 294,0 m²

Sum areal: 294,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 470 000

Verdi tomt: 1 470 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 31 045 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 31 045 000

Sum teknisk verdi bygninger 31 045 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:

Utbyggingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging på eiendommen.

2. Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot handels-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko:

Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen har en god planløsning til dagens bruk. Bygningsmassen er har en god planløsning og arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet.

4. Renterisiko/fortjeneste:

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrukk for eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield.

DNB Markets operer med Prime yield for ulike segmenter i de største byene i Norge. Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom i denne regionen.

JS Eiendoms-Analyse As er kjent med at normal intervallet for yield i distriktene i dagens marked er fra 6,50 % til 10,00 % da slik at yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,20 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,60 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,70 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 328 629
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 328 629) når realrenten er 7,50%	31 048 383
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	31 048 383
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	31 050 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.	

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,20 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,60 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,70 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	263 698	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %		År:	2026
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	5
Diskontert rente:	9,50 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	1 812 621	175 799		90 631	1 546 191	1 546 191
2027	2 783 340	268 972		139 167	2 375 201	2 169 134
2028	2 839 007	274 351		141 950	2 422 705	2 020 563
2029	2 895 787	279 838		144 789	2 471 159	1 882 168
2030	2 953 703	285 435		147 685	2 520 583	1 753 252
2031	3 012 777	291 144		150 639	2 570 994	1 633 167
2032	3 073 033	296 967		153 652	2 622 414	1 521 306
2033	3 134 493	302 906		156 725	2 674 862	1 417 107
2034	3 197 183	308 964		159 859	2 728 360	1 320 045
2035	3 261 127	315 144		163 056	2 782 927	1 229 631
2036	1 108 783	107 149		55 439	946 195	381 803
Nåverdi av resultat, sum:						16 874 366

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 67
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE
Adresse: Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N



Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

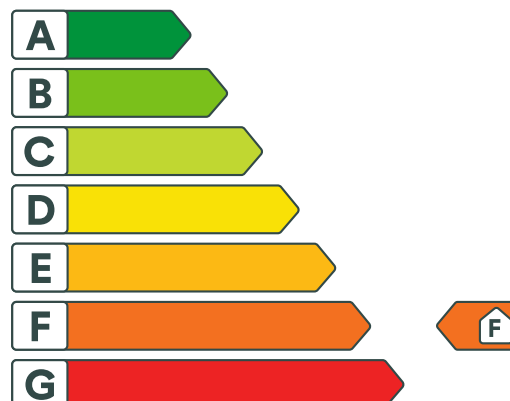
Estimert	Kalkulert
	37 847 806
	15 272 127
16 874 366	32 146 493

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	16 874 366	32 146 493
--	-------------------	-------------------



Adresse Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N	
Dato for energimerking 26.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-301837
Bygningskategori Hoteller	Bygningsnummer 12588410
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 67
Seksjonsnummer —	Bolignummer L0101



Energikarakteren

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



Energi

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
405,59

Beregnet totalt netto levert energi i lokalt klima

kWh/m ² per år 373,31	Totalt kWh per år 331 130
--	-------------------------------------

Målt forbruk per energivare. Snitt siste 3 år.

Ingen målt energibruk oppgitt



Bygningsinformasjon

Byggeår 1953	Bygningstype RestaurantBygning
Oppvarmet bruksareal 887,0 m²	
Benyttede energivarer Levert Elektrisitet	
Romoppvarming Elektrisitet varmekilde (lokal)	
Kjøling Kjølemaskin (lokal)	
Solceller Nei	



Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N



Tiltak

Tiltak 1: Etablere luft-luft varmepumper

Etablering av tilstrekkelig dimensjonerte luft-luft varmepumper i etasjene vil teoretisk sett som et enkeltstående tiltak redusere bygningens energibehov med om lag 30%

Tiltak 2: Etablere balansert ventilasjon

Skifte ut eksisterende ventilasjonsanlegg- samt etablere balansert ventilasjon med varmegjenvinner i øvrige deler av bygningen vil teoretisk sett som et enkeltstående tiltak redusere bygningens energibehov med om lag 35%

Tiltak 3: Skifte vinduer/dører

Skifte ut bygningens dører og vinduer til moderne vinduer med lavt varmetap vil teoretisk sett som et enkeltstående tiltak redusere bygningens energibehov med om lag 15%. Som en tiltakspakke hensyntatt tiltakenes effekt av hverandre vil tiltakene samlet redusere bygningens energibehov med om lag 65%. Tiltakspakken vil løfte energikarakteren fra F til C.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Hotellbygning
Bygningstype	Restaurantbygning
Byggeår	1953
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.20
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Norm AS
Beregningsdato	26.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Kristiansund
Klimakorreksjonsfaktor	0.90
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

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

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	374,36 m ²
Areal tak	185,60 m ²
Areal gulv	176,00 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	191,73 m ²
Oppvarmet BRA	887,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	2421,30 m ³
U-verdi for yttervegger	1,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,29 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,63 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,78 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,62 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	91,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	3,00 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	16 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,55 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	7,00 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	2,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	17,52 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	17,52 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	6,01 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	6,01 kWh/(m ² ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	18,05 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	30,08 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 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 NS 3031:2025

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

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

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

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		152,20 W/m ²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00 °C

Kjølesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Kjølefaktor	Energidekningsgrad
Lokal kjølemaskin	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling		6,77 W/m ²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		0,00 °C

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

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

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

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Leveret Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m ² ·K)
1	Vegger	0,51
2	Tak	0,06
3	Gulv	0,13
4	Vinduer og dører	0,60
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	1,43
6	Infiltrasjon	0,09
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	1,52
7	Ventilasjon	1,48
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	2,99

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

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)
1a Romoppvarming	246,99	0,00	246,99	1,00	246,99
1b Ventilasjonsvarme	42,47	0,00	42,47	0,98	43,33
2 Varmtvann	30,08	2,87	32,95	1,00	32,96
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,38	0,00	0,38	2,00	0,19
4a Vifter	19,16	0,00	19,16	1,00	19,16
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	24,68	0,00	24,68	1,00	24,68
6 Teknisk utstyr	6,01	0,00	6,01	1,00	6,01
Totalt	369,76	2,87	372,63	-	373,31

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

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	331 130	373,31
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	331 130	373,31
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		331 130	373

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

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
1 Ei-spesifikke energiposter	44 215	49,85
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	257 514	290,32
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	29 234	32,96
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	167	0,19
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
	Levert elektrisitet, sum 1-5	331 130
	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0
	Netto levert elektrisitet, sum 1-6	331 130

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

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1 Levert elektrisitet	405,59	1,00	405,59
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 EI-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	405,59		405,59

Grunnlag for energikarakter

Verdi

Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi

405,59 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert



FERDIGATTEST

BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for

J. Borschstein

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr. Kongens Plass 4

nemlig: Et 3-etasjes forretnings og boligbygg av betong inneholdene:

Kjeller: 1 tilfluktsrom, 1 garasje, 4 lagerrom, 1 fyrrum,
2 w.c. 2 matboder.

1 etasje: 3 butikker, 2 kontorrom.

2 etasje: 1 kafe m/ kj, 2 kontorrom, 2 stk w.c.

3 etasje: 9 boligrom, (for hotell) 1 bad lw.c.

Loft: En 3 romsleilighet m/ kj, bad og w.c.

er lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon av

24/5-49 og 22/3-50

Innflyttingstillatelse gitt 25/7-53

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet oyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet oyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Ansvarshavende er ansvarlig for byggets riktige og håndverksmessige utførelse.

Bygget må besørges inntegnet på målebrevet

Byggherren må være delaktig i opparbeidelsen og vedlikehold av felles innkjørselsvei.

Kristiansund N., den 2/11-54

Finn Blüvin

Bygningssjef

Kommune

KRISTIANSUND N

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anneider (navn, adresse)

Ark. MNAL Nils Magnus Øverbye
Nils Lassons vei 5

1343 EIKSMARKA

Byggherre (navn, adresse)

Narvesen Servering A/S
Postboks 6125 ETTERSTAD

0602 OSLO

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festernr.	Seksjonsnr.
Kongens Plass 4	1	67		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
02.04.96	Bruksendring forr. til servering	Forretning/pensjonat/servering	Bygningssjefen	23.04.96	B 149/96

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

 hele bygget følgende del av bygget: **1. etasje samt underetasje**

Ferdiggjøst må begjæres når nedenstående arbeid er utført.

- Utførelsen i henhold til reviderte tegninger godkjent den 16.07.96 må godkjennes av Arbeidstilsynet og Helseseksjonen.
- Brannsjefens, Arbeidstilsynets og Helseseksjonens eventuelle kommentarer må etterkommes.
- Det mangler ledelys over dører til rømningsvei i underetasje.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

01. August 1996

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kristiansund N	BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND N <i>Gunnar Odden</i> <i>Gunnar O. Strømme</i>
Dato	
16. Juli 1996	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Øyvind R. Liabø	Kremleveien 6, her
<input type="checkbox"/> andre	Brannsjefen	
	Helseseksjonen	Postagata 13, her
	Arbeidstilsynet	Postboks 291, her



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

**Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2008/795**

Siv.ing. Edvin Bakken AS
Postboks 872
6501 KRISTIANSUND N.

Vår ref
2008/4083-2

Saksbehandler
Gunnar Aune

Dato
17.12.2008

**KONGENS PLASS 4 - OPPGRADERING OG OMINNREDNING AV
OVERNATTINGSDELEN**

TILTAKSHAVER : SAMEIET KONGENS PLASS 4 V/ GUNNAR BRUNVOLL

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 05.12.2008 om tillatelse for tiltak. Vedlagt til søknaden fulgte tegninger, situasjonskart, opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, beskrivelse av tiltak, søknad om ansvarsrett, søknad om lokal godkjenning av foretak, kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer samt kopi av brev til Arbeidstilsynet.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Det søkes om tillatelse til tiltak for oppgradering og ominnredning av overnattingsdelen for "Utsyn", med dusj/WC for alle rom.

Det er ikke utstedt nabovarsel, da tiltaket dreier seg om innvendig ombyggingarbeider. (Det er kun en mindre endring der et vindu uten vertikal midtsprosse mot gårdsplassen skiftes ut til nytt med vertikal midtsprosse).

Søknad om samtykke er oversendt Arbeidstilsynet. Det er en forutsetning at Arbeidstilsynet samtykker i tiltaket før byggetillatelsen er gyldig.

Plangrunnlag

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Utgangspunktet for sakens behandling etter plan- og bygningsloven - og i samsvar med lovens intensjon - er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes dersom ikke vesentlige forhold taler imot dette. Med vesentlige forhold i denne forbindelse henvises til bestemmelser i lov og regelverk. Hva som må anses som vesentlig tilligger i stor grad bygningsmyndighetens skjønn og i hvilken grad tiltaket måtte være påregnelig i forhold til lov og regelverk.



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Kongens Plass 1
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om godkjenning av foretak (GOF).

Det søkes om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Tilt.kl.	Beskrivelse	Foretak
SØK,PRO,KPR,	3	Bygningstiltak	Siv.ing. Edvin Bakken AS
PRO,KPR,UTF,KUT	2	Innvendig sanitærinstallasjoner	VA-Kontroll AS v/Bjørn Kvisvik
PRO,KPR,UTF,KUT	3	Brannalarmanlegg, ledelys	Tingvoll Elektro AS v/Odd H. Sira
UTF,KUT	2	Bygningstiltak	Roar Bjerkestrand
PRO,KPR,UTF,KUT	2	Ventilasjonsanlegg	Averøy Ventilasjonsteknikk AS

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Alle som søker ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Branntekniske forhold

Bygningen plasseres i risikoklasse 6 og brannklasse 2.

Brannteknisk redegjørelse som fulgte søknaden godkjennes:

- Godkjent brannalarmanlegg/ledelys, flytting/tilpassing av røykvarslere.
- Nye vegger mellom overnattingsrom utføres i h.h.t. dagens brannkrav.
- Alle dører til korridor utskiftes til nye med lyd/brannklasse i h.h.t. dagens krav.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen gjøres slikt

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for oppgradering og ominnredning av overnattingsdelen for "Utsyn" - Kongens Plass 4, på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på følgende vilkår:

Behandlingsgebyr: 2x720,- = kr. 1.440,-
Lokal godkjenning av foretak 5x720,- = kr. 3.600,-
Kr. 5.040,-

Sivilingeniør Edvin Bakken AS gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte fagområde og tiltaksklasse.

VA-Kontroll AS gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte fagområde og tiltaksklasse.

Tingvoll Elektro AS gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte fagområde og tiltaksklasse.

Roar Bjerkestrand gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte fagområde og tiltaksklasse.

Averøy Ventilasjonsteknikk AS gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte fagområde og tiltaksklasse.

Det forutsettes at Arbeidstilsynet samtykker i tiltaket før arbeidet igangsettes. Arbeidene tillates ikke igangsatt før ovennevnte gebyrer er betalt.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal kontrollerklæring for utførelse av alle arbeider innsendes til bygningsjefen for etterkontroll. Dette for å danne grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen underretning om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune v/Bygningssjefen.

Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden

Gunnar Aune
saksbehandler

K. B. råd J. nr. $\frac{44}{1050}$

2730
V

FREMLAGT
22 MARS 1950

MR. SUND. H. BYGNINGSFÖ

1 FEB 1950

7. A. J. nr. 2/3

122
10

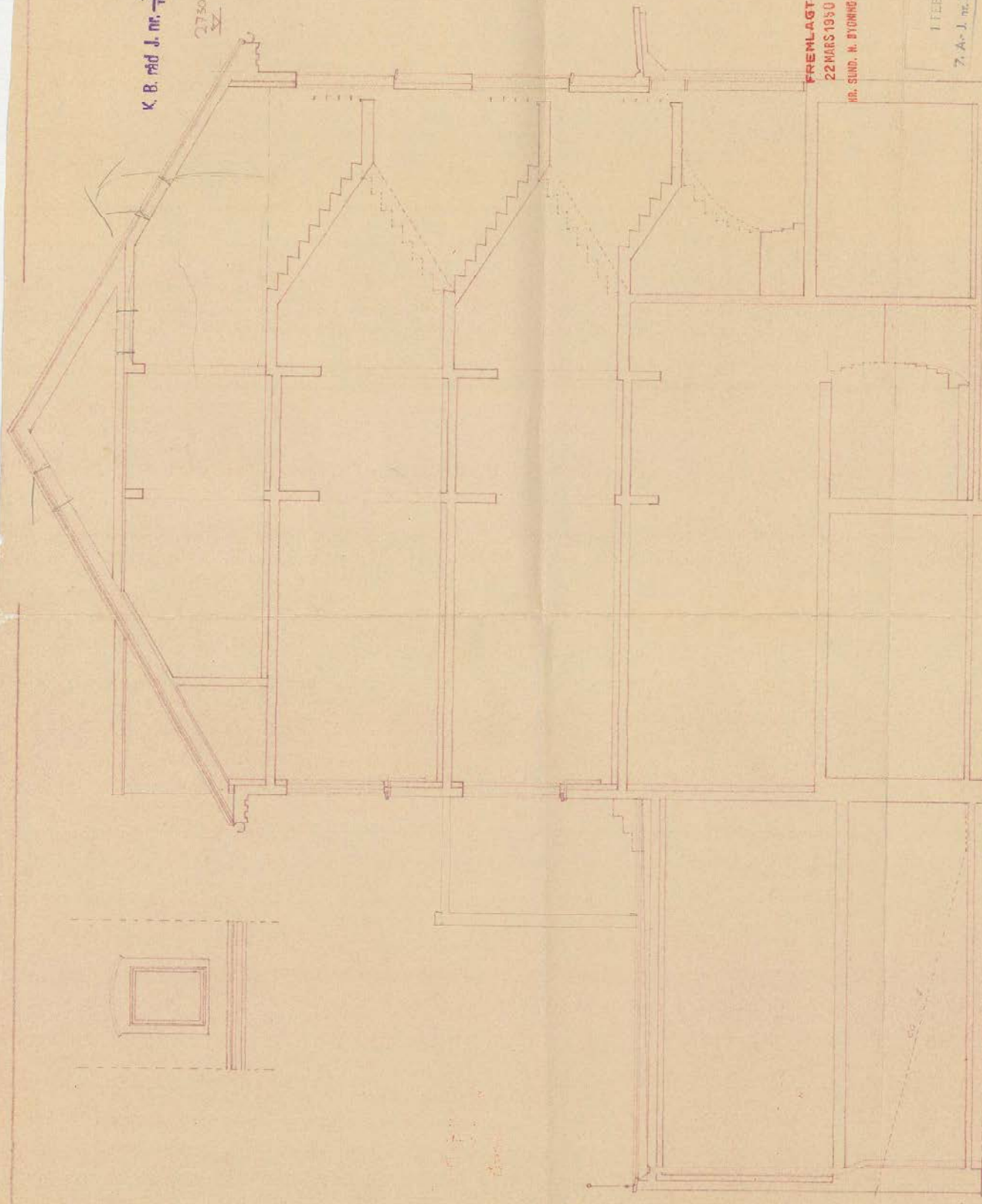
20/50

NYTT GLASSTOJN
MONTENT N. P. 4

1:50

*Åke J. Brändholm
Förstads
Förstads
Förstads*

*Förstadsbyggnad
Åke J. Brändholm*



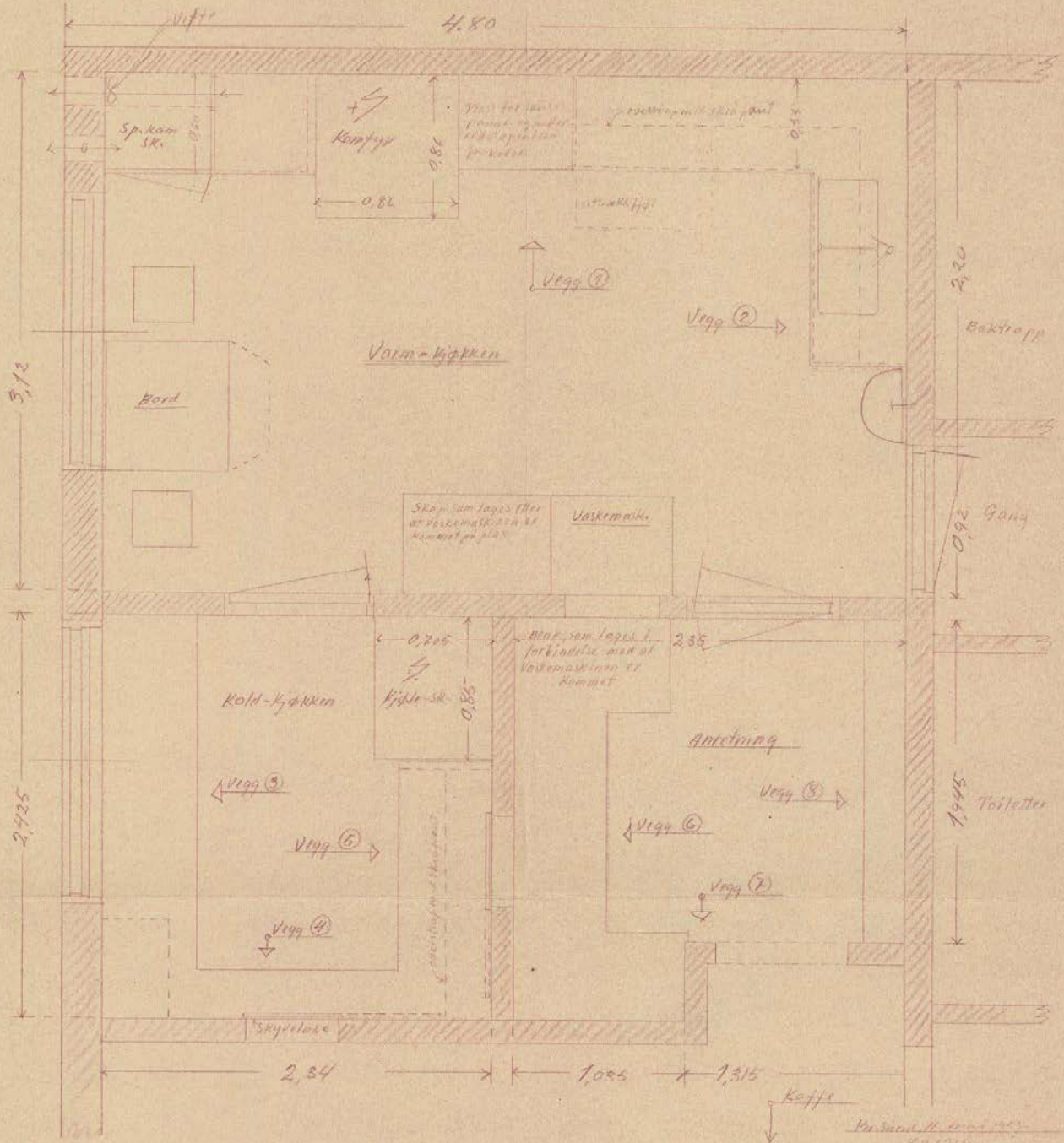
Bolshstein's Hus

Bl. I

Indredning av Kaffeendepartementet for Koffeen i 2. etg.

11-13-20

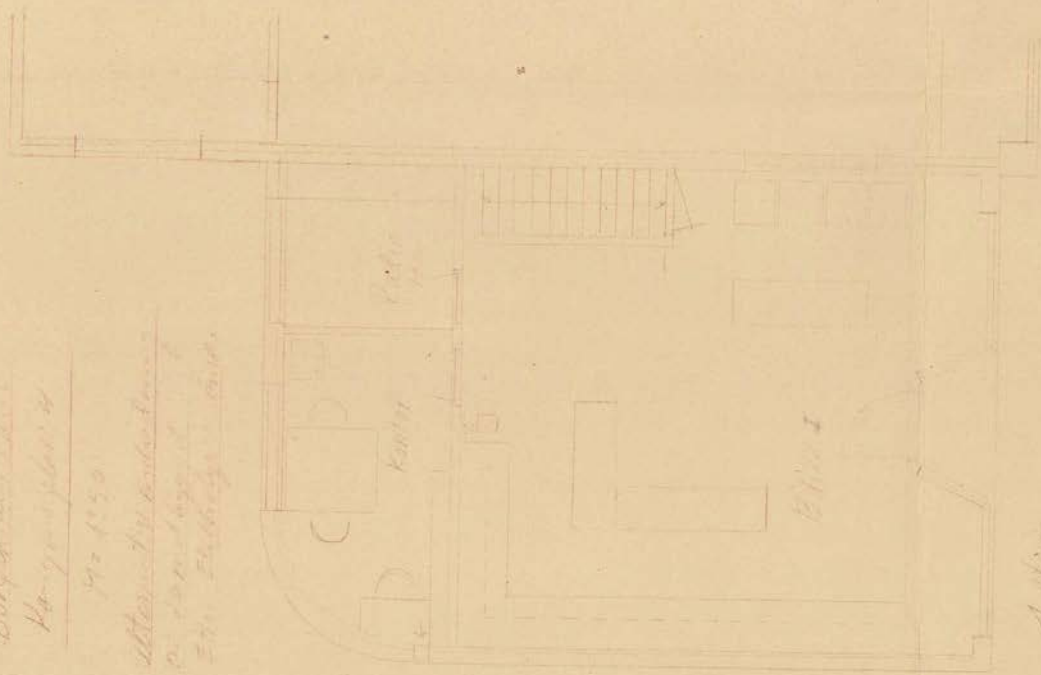
B. Alle mål kontrolleres på stedet av indredning = Spillkassen



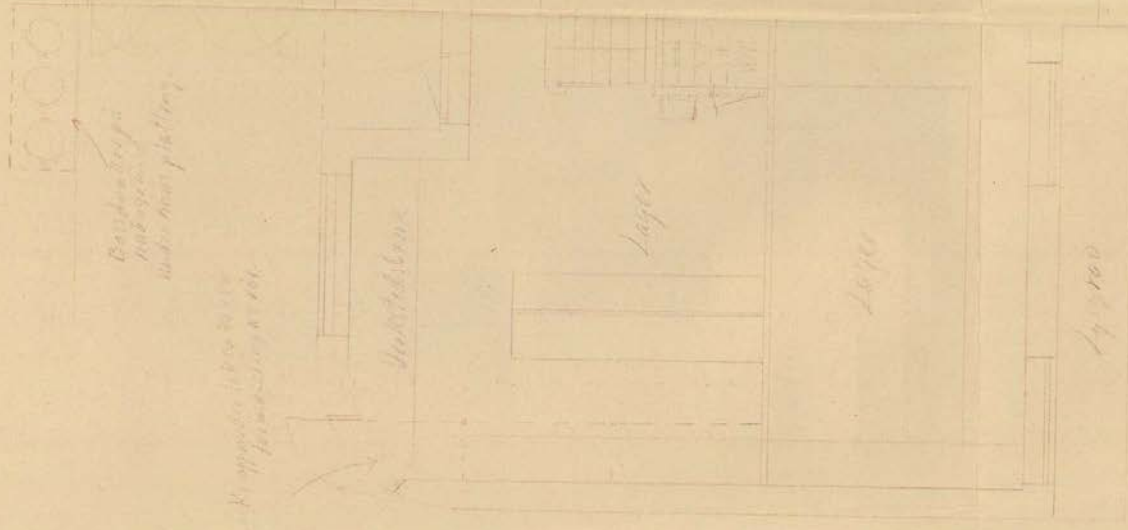
38450

K. Bolshstein
11/13/20
Arkitekt

Borg & Co. Ltd.
 44-45, Broad Street
 1912
 After the London
 Co. Ltd. had
 the building
 built.



4. Etage
 Landkuppel



Bauherren
 Bauherren
 Bauherren

1. Etage
 1. Etage
 1. Etage

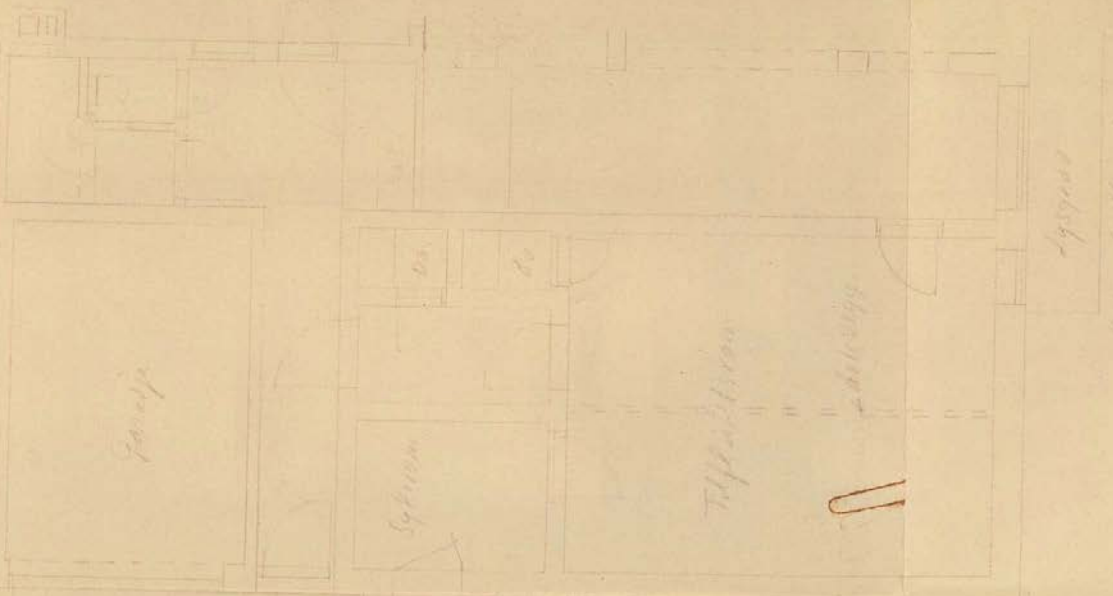
Wandkuppel

Lage

Lage

Lage

Galerie



Lage

Lage

Lage

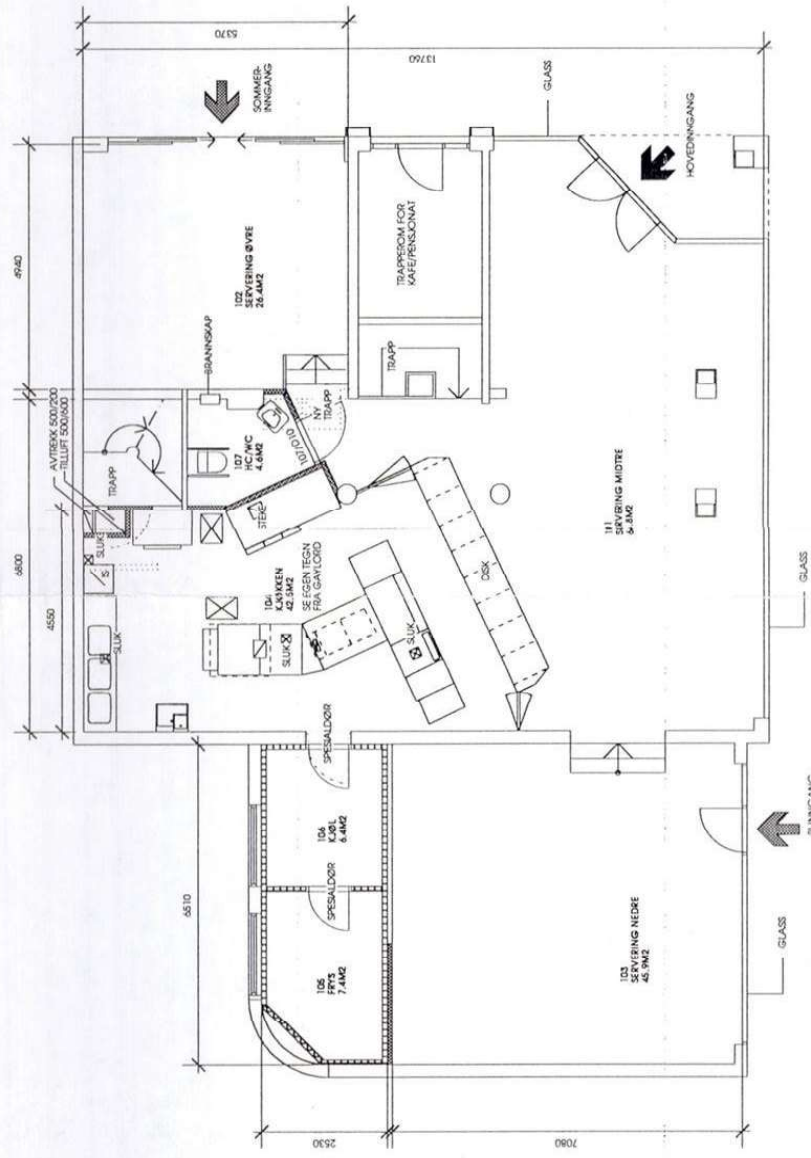
Lage

Lage

1. Etage
 1. Etage
 1. Etage

BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	Dato
J.nr. 96/8723	S.B.
Arkiv	

FREMLAGT
3 0 AUG. 1996
 PLAN- OG BYGNINGS
 RÅDET I KR.SUND



- EJERNET
- ===== EGGERENDE
- NYTT
- KJØLE/FRYSELEEM.

B DIV. MINDRE KORR.
 A BYGGEMELDING
 REV REVIDERENGEN GJELDER

19.06.96 | NMØ
 01.04.96 | NMØ

BURGER KING NARVESEN
 KONGENS Plass 4, KRISTIANSUND

SAKSNUMMER
96 024

REV.
101 B

PLAN 1. ETASJE

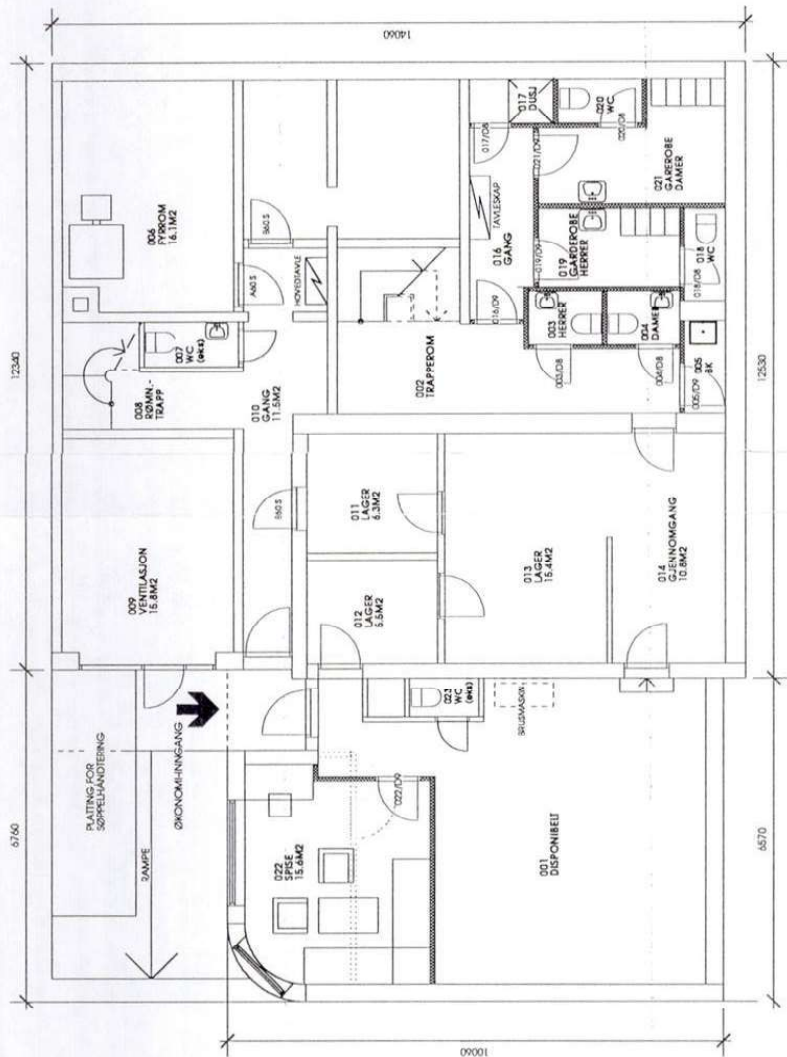
M 1:100

01.04.96 | NMØ.

ARKITEKTENE ENGH OG SEIP
 FLOREA KNUDSEN WIK ØVERBYE AS

NILS LASSONSV 5 1.43 EIKSMARKA
 TLF 67 14 28 90 FAX 67 14 32 91





BYGNINGSSJEFFEN KRISTIANSSUND N	Dato
J.nr. 96/8723	S.B.
Arkiv	

FREMLAGT
30 AUG. 1996
 PLAN OG BYGNINGS
 RADET I KR.SUND



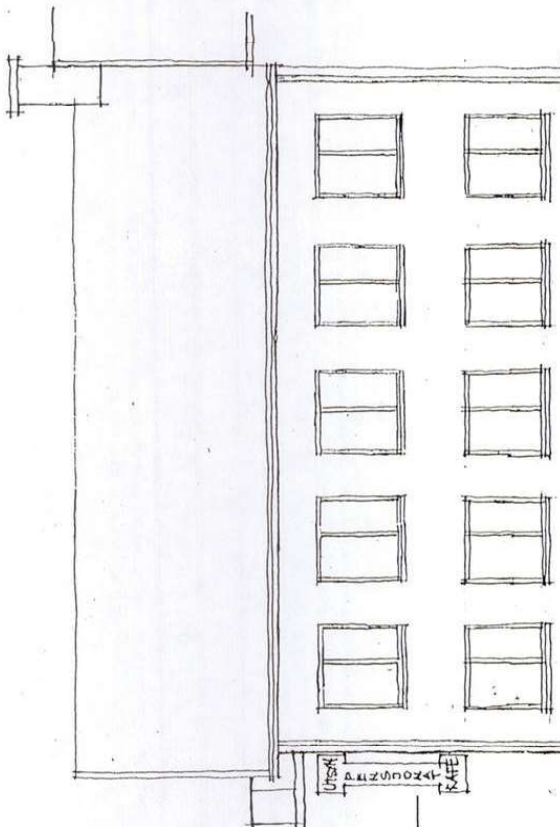
B	DIV. MINDRE KORR.	19.06.96	NMØ
A	BYGGEMELDING	01.04.96	NMØ
REV	REVIDERENGEN GJELDER		
SÅKSNUMMER		96 024	REV. B
PLAN U. ETASJE		M 1:100	NMØ
		01.04.96	NMØ

BURGER KING NARVESEN
 KONGENS Plass 4, KRISTIANSSUND

ARKITEKTENE ENGH OG SEIP
 FLOREA KNUDSEN WIK ØVERBYE AS

NILS LASSONSV 5 1343 EIKSMARKA
 TLF 87 14 28 90 FAX 87 14 32 91





UTSYN Kafe Pensjonat

BURGER KING

UTSYN Kafe Pensjonat

BURGER KING

FREMLAGT
09 MAI 1996
 PLAN- OG BYGNINGS
 RÅDET I KR.SUND

BYGNINGSJEFFEN KRISTIANSUND N	Dato	S.E.
J.nr. 96/5318		
Arkiv		

FASADE MOT KONGENS Plass

MENY-MONTER PÅ INNSIDE VINDU
 INNENDIG BELYST.
 FORMAT 750X1400X150MM.

LOGO-SKILT. INNENDIG BELYST
 FORMAT 400X400X100MM.

- B SKILT KORRIGERT
- A BYGGEMELDING

16.04.96 NM/2
 01.04.96 NM/2

SAKSNUMMER
96 024

REV.
103 B

M 1:100 01.04.96 NM/2

BURGER KING NARVESEN
 KONGENS Plass 4, KRISTIANSUND

SKILTING NY SITUASJON



NILS LASSONSV 5 1343 EIKSMARKA
 TLF 67 14 28 90 FAX 67 14 32 91

ARKITEKTENE ENGH OG SEIP
 FLOREA KNUDSEN WIK ØVERBYE AS

ENDEGAVL BALDAKIN
 MOT SYD

EKSISTERENDE VINGESKILT

EKSISTERENDE VINGESKILT

LOGO-SKILT. INNENDIG BELYST
 FORMAT 400X400X100MM.
 SAMME TYPE PÅ BALDAKIN-
 GAVLER

EKSISTERENDE VINGESKILT

BURGER KING

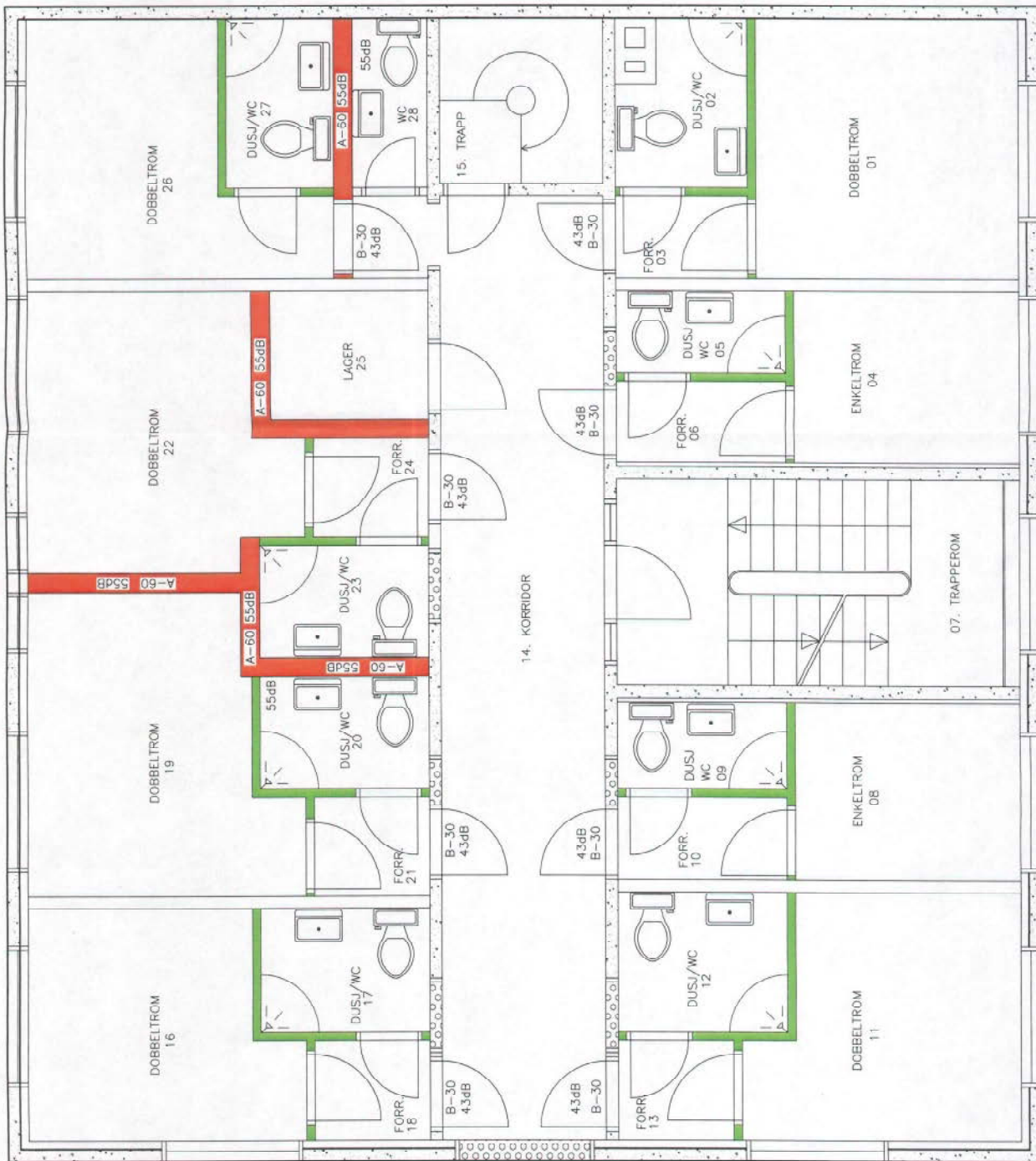
HVITE ENKELTBOKSTAVER H 480MM.

ENKELTBOKSTAVER MED HVIT OPALISERT PLAST FRONT,
 RUSTFRIE SIDER OG INNLAGT LYS
 DIREKTE PÅ FALSET METALLGESIMS
 BOKSTAVHØYDE 480MM

FASADE ØST

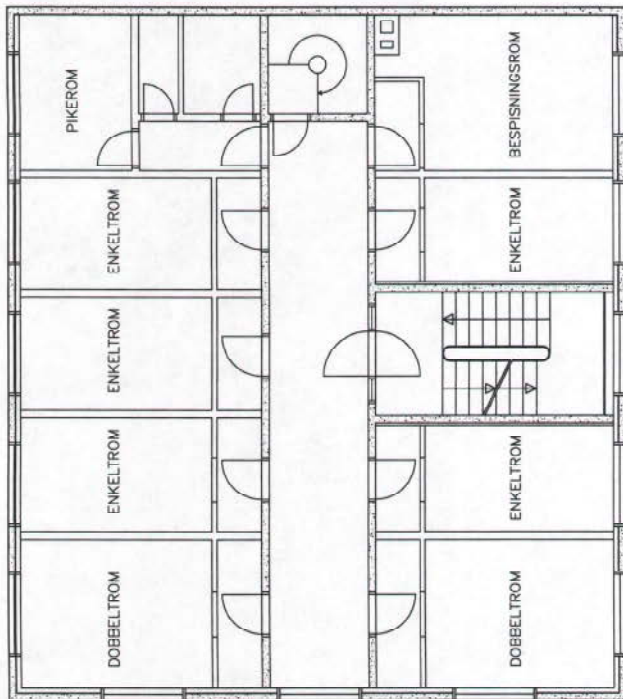
BURGER KING

FASADE MOT KAIBAKKEN

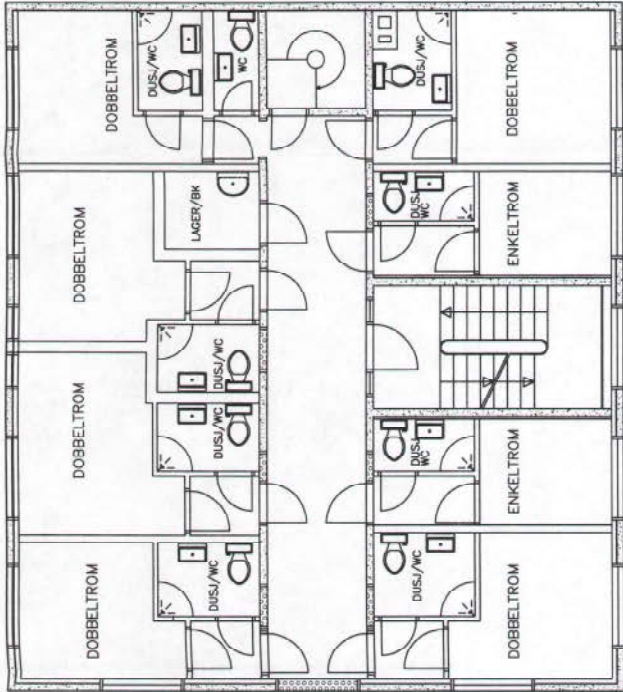


Eksisterende vegger
 Nye vegger:
 Tykkelse = 230mm
 Tykkelse = 100mm


UTSYN KAFE/ GJ.HUS AS	06051-02
KONGENS Plass 4	M=1:50
OMBYGGING	Ase 111108
BRANNPLAN 3. ETG.	EB 111108
06CS.ITD2.DWG	
SVILINGENOR EDVIN BAKKEN AS <small>INGENIØR- OG BYGGERÅDGIVNING</small>	



PLAN 3. ETG. - EKSISTERENDE



PLAN 3. ETG. - NY UTFØRELSE

D	Vask + BK	VB	051205
C	Dv. Justeringer	As	071105
B	Remisdeling, andret	As	211005
A	Imredning, andret	ELV	220505
UTSYN KAFE/ GJ.HUS AS		06051 -01D	
KONGENS Plass 4		M=1:100	
OMBYGGING		ILV 280905	
PLAN 3. ETG.		KTR. EB 280905	
06051TD1.DWG		 SIVILINGENIØR EDVIN BAKKEN AS PROSJEKTERING, REGULERINGS- OG BYGGEFØLGENDE	

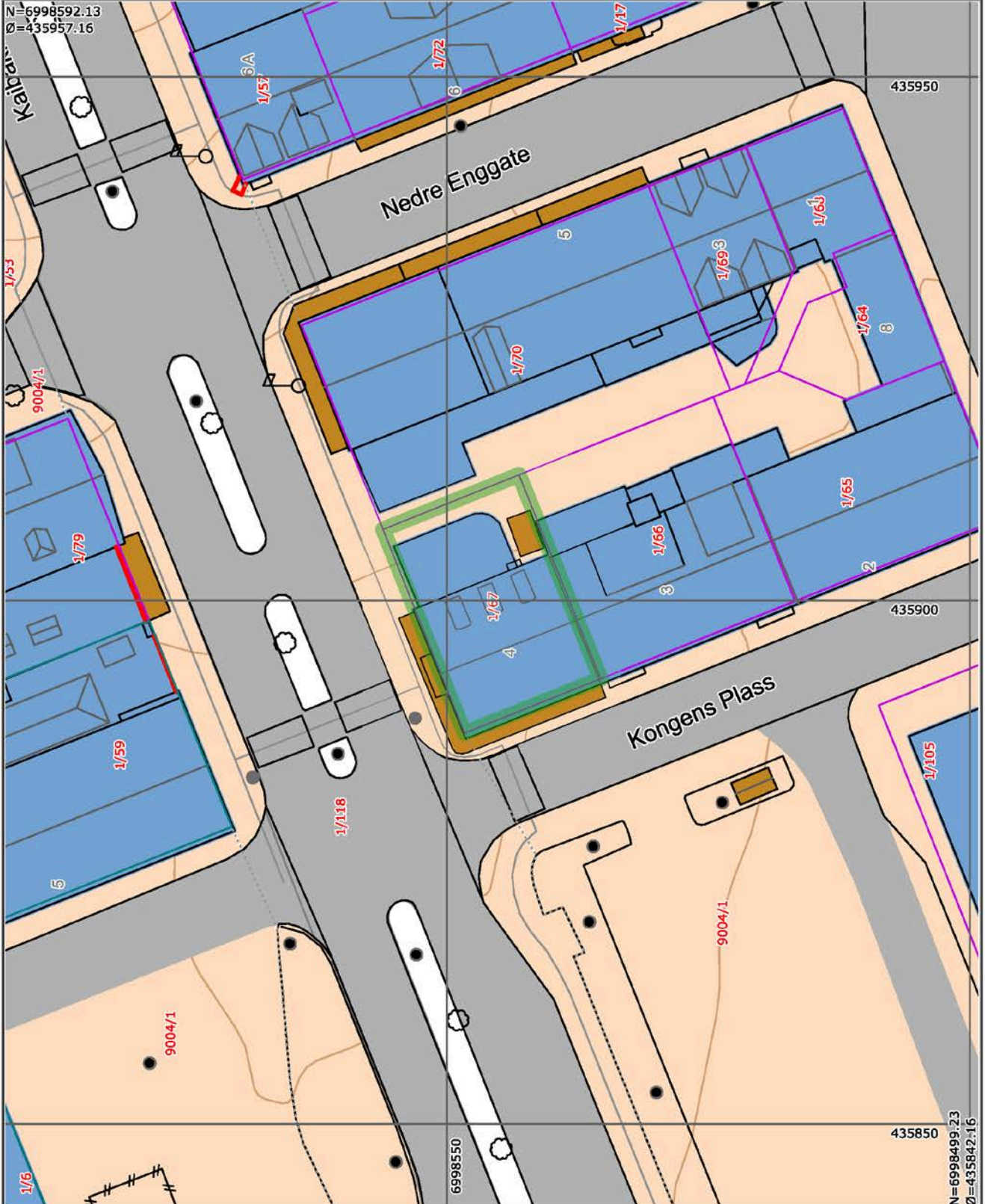


**KRISTIANSUND
KOMMUNE**



Målestokk
1:500

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 1

Bnr: 67

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N

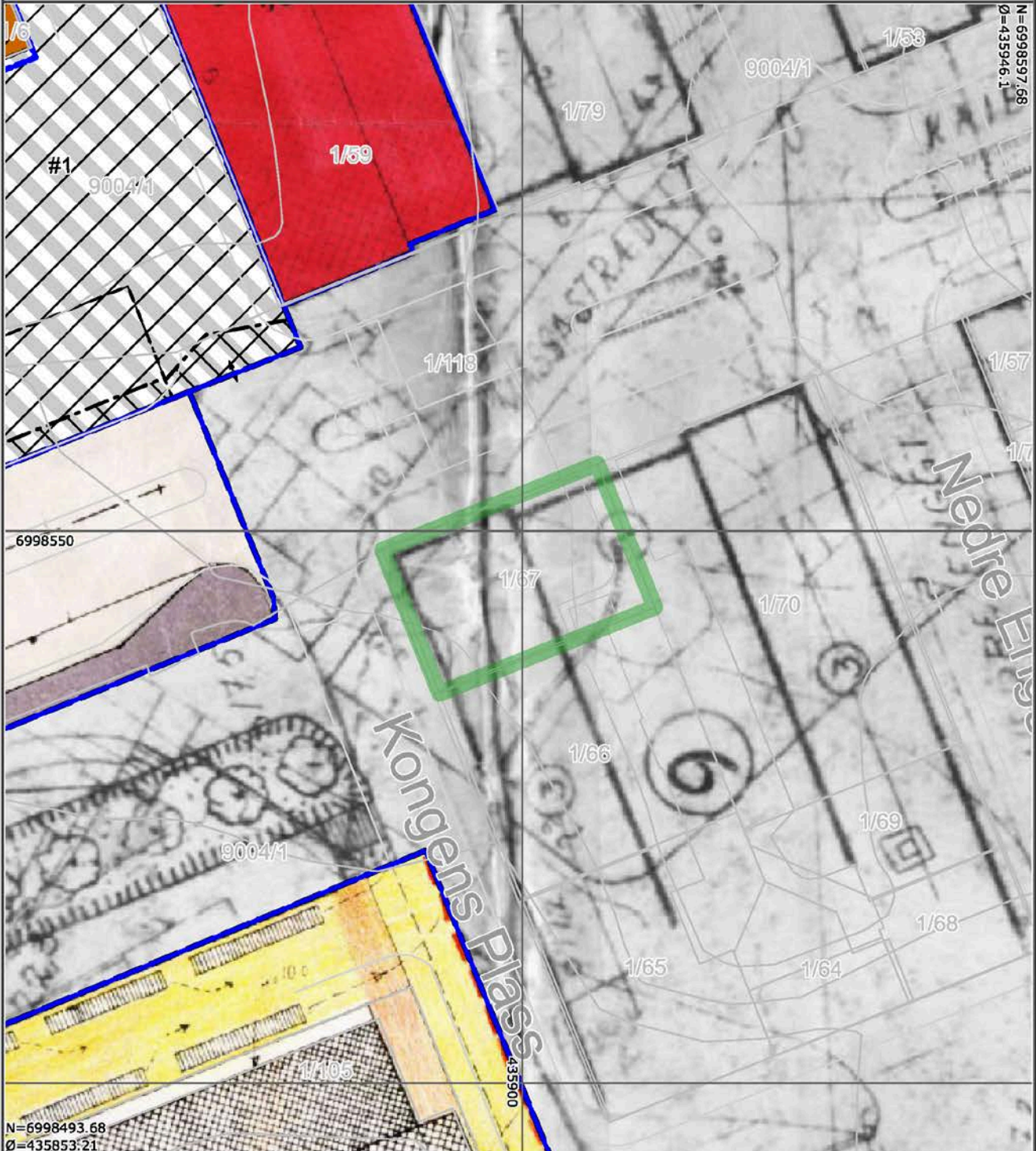
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 27/4-2026 Sign:

Målestokk
1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



KARTUTSNITT

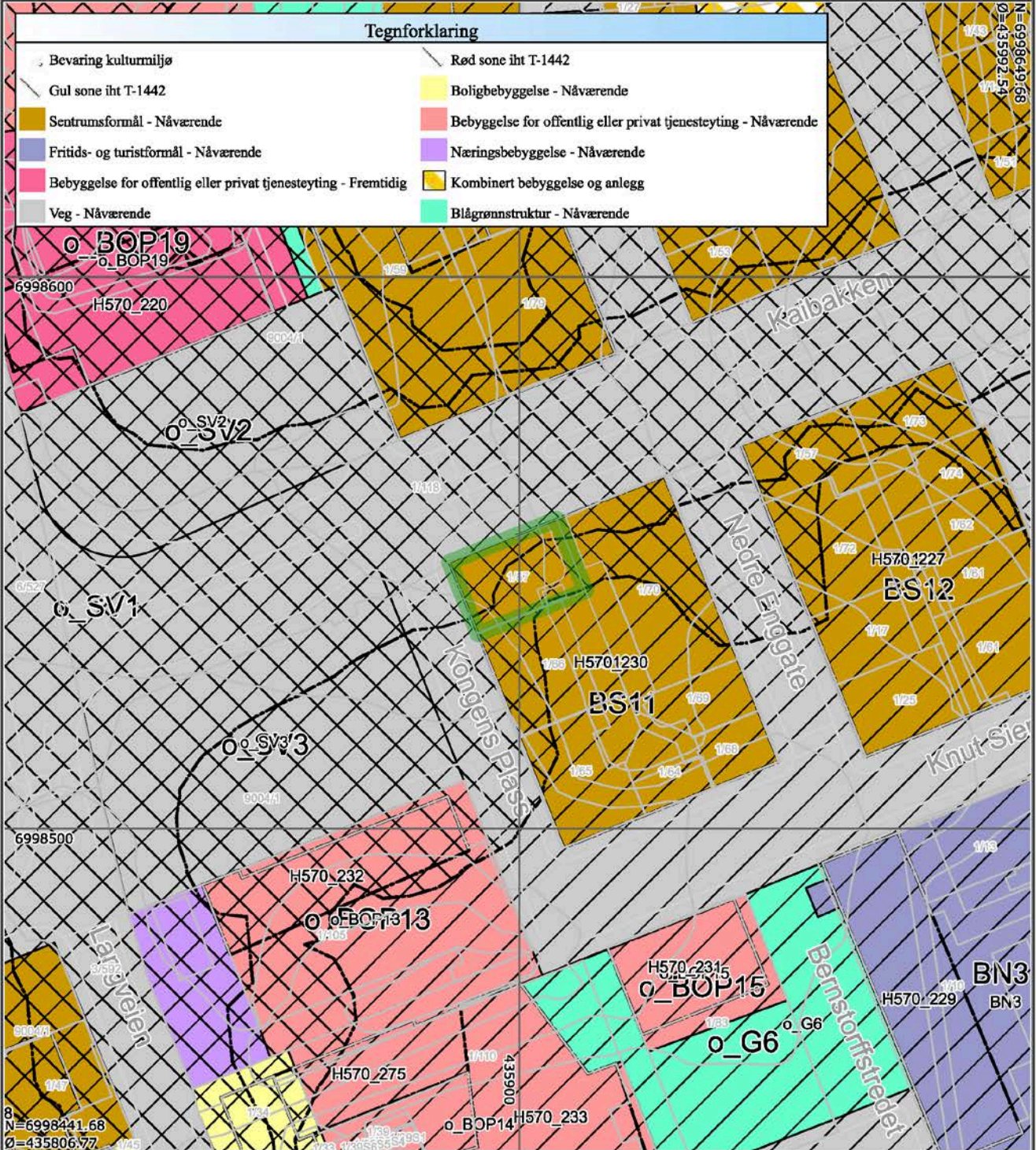
Eiendom: Gnr: 1 Bnr: 67 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Kongens plass 4, 6509 KRISTIANSUND N
Hj.haver/Fester:



KRISTIANSUND
KOMMUNE

Dato: 27/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



notar