

# Kongsveien 90

notar



Prisantydning Kr 7 500 000 Eiendomstype Annen næringsseidom  
Megler Aleksander Faksvåg Talgø | Tlf 990 26 362

NOTAR.NO



# Kongsveien 90

## 6524 FREI

**Innholdsrik næringseiendom med lager, boligdel med hybler og sentral beliggenhet på Storbakken**

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Kongsveien 90. Kombinert lager og boligbygg som inneholder kontor, lager og mesanin i første etasje. Andre etasje inneholder kontor og lager. Tredje etasje inneholder hybler. Sentral beliggenhet på Storbakken. Ekstra ubebyggt tomt som er regulert til næringsformål. Velkommen til visning!

Velkommen til visning!

### Adresse

Kongsveien 90, 6524 FREI

### Matrikkel

Gnr. 116, Bnr. 272 i Kristiansund kommune.

### Type lokale

Annen næringseiendom

### Byggeår

1970

### Tomt

1490.7 m<sup>2</sup>. Eiertomt

### Antydnet eiendomsverdi

NOK 7 500 000

### Eier

Jakobsen Utleie Og Eiendom Ans

### Oppdragsnummer

4-0132/26

## Nordmøre Eiendomsmegling AS

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



### Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
990 26 362 / aleksander@notar.no













# Nøkkelinformasjon

## OPPDRAG

4-0132/26

## EIENDOM

Kongsveien 90, 6524 FREI

## MATRIKSEL

Gårdsnummer 116, bruksnummer 272, seksjonsnummer 2 i Kristiansund kommune.

## EIER

Jakobsen Utleie Og Eiendom Ans

## KORT OM EIENDOMMEN

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Kongsveien 90. Kombinert lager og boligbygg som inneholder inneholder kontor, lager og mesanin i første etasje. Andre etasje inneholder kontor og lager. Tredje etasje inneholder hybler. Sentral beliggenhet på Storbakken. Ekstra ubebygde tomt som er regulert til næringsformål.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et regulert næringsområdet med flere næringseiendommer i nærheten. Boligfelt i nærheten samt butikk og bensinstasjon.

## ADKOMST

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

## PRISANTYDNING

Kr 7 500 000,-

## KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 188 590,-

kr. 7 500 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 187 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 188 590,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 7 688 590,- (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**

08.01.2026.

## **KONSTRUKSJON**

Stålkonstruksjoner over grunnmurer. Tekket med 25 cm sandwichs (Paroc) elementer. Tak av selvbærende stålkonstruksjon og tekket med selvbærende stålblater med overliggende isolasjon. Tekket med Protan folie med mekanisk innfesting. Vinduer fra 2011. Tilbygget i 2015-2016.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

## **INNHold**

Første etasje inneholder kontor, lager og mesanin. Andre etasje inneholder kontor og lager. Tredje etasje inneholder hybler.

## **STANDARD**

Innvendige overflater gulv

Produksjonslokalene har støpt dekke, kontor og fellesrom har laminat og parkett på gulv.

Innvendige overflater vegg

MDF panel på vegger.

Innvendige overflater himling

Malte gipsplater i tak.

Innvendige trapper

Tre trapper mellom etasjene i kontordelen.

Kjøkkeninnredning

Profilert innredning med over og underskap. Avtrekk over komfyr plass.

Ventilasjon primæranlegg

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Elektrisk primæranlegg

Nyere el-anlegg med automatsikringer.

Sanitær primæranlegg

Kobber vannrør og plast avløpsrør. VV-tank trolig fra renovering 2010-2011.

Takstdokument følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## **AREAL**

Bruttoareal

1. etasje: 430 m<sup>2</sup>. Kontor og lager

2. etasje: 154 m<sup>2</sup>. Kontor og lager

3. etasje: 157 m<sup>2</sup>. Hybler

## **BYGGEÅR**

Byggeår: 1970

## **BYGGEMÅTE**

Stålkonstruksjoner over grunnmurer. Tekket med 25 cm sandwichs (Paroc) elementer. Tak av selv bærende stålkonstruksjon og tekket med selv bærende stålplater med overliggende isolasjon. Tekket med Protan folie med mekanisk innfesting. Vinduer fra 2011. Tilbygget i 2015-2016.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

## **PARKERING**

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

## **GRUNNAREALER**

Opparbeidet, planert og asfaltert område. God adkomst for person- og lastebiler. Tomten er planert med grus og morene masser.

Tomteareal: 1490.7 kvm

Tomt/Eierform: Eiet tomt

## **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopaiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## **INFO STRØMFORBRUK**

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## **ENERGIMERKING**

Energifarge Ukjent og bokstav D.

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 44 157,-

Beløpet gjelder vannmålerleie, vann, kontroll slamavskiller og eiendomsskatt. Avgiften fordeles på fire terminer.

Eiendommen har vannmåler og avgiften vil variere med forbruk.

#### **INFO FORMUESVERDI**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### **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:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- 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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

##### **HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

##### **GRUNNDATA**

2016/604779-1/200 04.07.2016 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 923/1296

2019/626917-1/200 04.06.2019

RESEKSJONERING

SNR: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 688/1296

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt  
Overføring av areal fra snr.2 til snr. 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**  
Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

**VEI, VANN, AVLØP**

Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Offentlig vann 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.

Slamavskiller.

**FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

I eiendommens matrikkelrapport er bygningstypen registrert som verkstedsbygning, næringsgruppe varehandel og bygningsstatus tatt i bruk 15.06.1970.

Det foreligger søknad datert 01.03.1969 om lagerskur.

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 henlegges/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 søknad om tilbygg til lagerbygning datert 23.05.2013. Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende lagerbygning.

Det foreligger ferdigattest for ombygging av del av bygning i Kongsveien 90 til biloppretting og lakkerverksted, datert 13.01.2014.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av lager til produksjonslokale i Kongsveien 90, datert 08.05.2019.

Det foreligger ferdigattest for omdisponering deler av bygning til hybler, datert 04.11.2025.

Det gjøres oppmerksom på at det har blitt gjort fasadeendringer som ikke er omsøkte (vindu og dør).

**GRUNNBOKSDATO**

11.05.2026.

**OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT**

Eiendommen er regulert til industri iht. Reguleringsplan Halslihaugen vedtatt 23.03.1999.

Iht. Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024 så er eiendommen avsatt til næringsbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310\_4 Kvikkleire samt rød og gul støysone iht. T-1442.

**LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

#### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### 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 § 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 oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 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 (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3- ). 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 avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

#### 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**

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### **SALGSOPPGAVE DATO**

11.05.2026

#### **VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN**

Takstdokument  
Vedtak 1969  
Vedtak 2013  
Ferdigattest 2014  
Ferdigattest 2019  
Reseksjonering 2019  
Ferdigattest 2025  
Utsnitt av kommuneplan  
Utsnitt av reguleringsplan  
Grunnkart  
Energiattest

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.

# TAKSTDOKUMENT

**Næringsbygg.  
Kongsveien 90, 6523 FREI**

Gnr 116: Bnr 272 (snr: 2), bnr 379  
1505 KRISTIANSUND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Jan Soleim**  
Telefon: 906 38 404  
E-post: [js@eiendoms-analyse.no](mailto:js@eiendoms-analyse.no)  
Rolle: **Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK  
JS Eiendoms-analyse AS  
**Tømmervågvegen 3275, 6590 TUSTNA**  
Telefon: 906 38 404  
Organisasjonsnr: 936 451 896



Dato befarng: 08.01.2026  
Utskriftsdato: 25.03.2026  
Dato verdisetting: 04.02.2026  
Oppdrag nr: 180820



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg	7
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon	11
4.4 Inntekter/kostnader	11
5 Verdisetting	13
5.1 Teknisk verdi	13
5.2 Nettokapitalisering	13
5.3 Kontantstrømsanalyse	14

## 2 Sammendrag

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	<p>Innholdsrik næringseiendom med kontordel, kaldlager, hybelutleie og utelager på Storbakken på Frei i Kristiansund kommune.</p> <p>God adkomst etter offentlig vei og gode adkomst muligheter på tomten.</p> <p>Hoved eiendommen består av to seksjon enheter med felles tomt på 1.491 m<sup>2</sup>, og en egen selveiet tomt på 3012 m<sup>2</sup>.</p> <p>Vedrørende markedsverdi er det lite sammenlignbare priser på slike eiendommer i nærområdet, da det er få slike eiendommer ute for salg eller referanse tall for solgte eiendommer av denne type. For å beregne verdien benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder: kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.</p> <p>Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.</p> <p>Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.</p> <p>I denne rapporten er nettokapitalisering, kontantstrømanalyse og teknisk verdi lagt til grunn for verdisetting av eiendommen. Det er også lagt inn verdien av nabotomten Gnr. 116, Bnr. 379 i rapporten.</p> <p>Eiendommen er i dag brukt til eget bruk og ingen leieavtaler foreligger. Det er i denne rapporten lagt til grunn normale forventet leiepriser pr m<sup>2</sup> BTA i rapporten.</p> <p>Det er lagt inn verdien av gnr 116 bnr 379 som har et areal på 3012 m<sup>2</sup> i rapporten.</p> <p>Det er i rapporten tatt med et uteområdet på ca. 500 m<sup>2</sup> som kan brukes til ute lager. Erfaringstall for uteareal av denne typer ligger normalt på ca. kr. 250,- pr m<sup>2</sup>. Dette arealet har veldig god adkomst til alle type kjøretøyer og er gunstig plassert for utleie.</p> <p>Ut ifra normale markedsverdier for kontor lager og utleie, vil dette gi en antatt verdi i sjiktet kr. 9.000.000, - til kr. 11.000.000, -.</p> <p>Dette vil gi en ca. snittpris på kr. (10.000.000, - / 759 m<sup>2</sup>) en m<sup>2</sup> pris på ca. kr. 13.175, - pr m<sup>2</sup> BTA. Med en m<sup>2</sup> pris på ca. kr. 13.000, - mener vi at dette ligger innenfor det som kan forventes ved et eventuelt salg av denne type eiendom med den tekniske tilstanden slik den fremstår i dag.</p> <p>Ved en estimert verdi etter leieforhold på kr. 10.000.000, - + verdi for tomte gnr. 116 og bnr. 379 på ca. kr. 4.000.000, - vil dette gi en antatt markedsverdi for begge enhetene på kr. 14.000.000, -.</p> <p>Det bemerkes at Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige utviklingsprosjektene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene.</p>
<b>Kunde:</b>	Jabobsen Utleie og Eiendom ANS Kongsveien 90, 6523 FREI. Tlf. 90662112
<b>Formål med taksten:</b>	<p>Det er ønsket en verdivurdering av eiendommen Kongsveien 90, Gnr: 116 Bnr. 272, Snr 2, samt gnr 116 og bnr 379 i Kristiansund kommune.</p> <p>Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.</p> <p>Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.</p> <p>Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.</p> <p>Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.</p>
<b>Egne forutsetninger:</b>	Som grunnlag for denne rapporten er opplysninger gitt av eier eller eiers representant, egne observasjoner og opplysninger fra Eiendomsverdi. Beregnede arealer er beregnet ut i fra oversendte tegninger fra eier og oppmålinger på stedet.
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 14 000 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	04.02.2026
<b>Takstingeniør:</b>	<b>Jan Soleim Tlf.: 906 38 404</b>

Matrikkel: Gnr 116: Bnr 272 (snr: 2), bnr 379  
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE  
Adresse: Kongsveien 90, 6523 FREI

JS Eiendoms-analyse AS  
Tømmervågvegen 3275, 6590 TUSTNA  
Telefon: 906 38 404



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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

TUSTNA, 25.03.2026

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

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Leieferhold	12.01.2026	Oversendt fra regnskapsfører		
Tegninger	07.01.2026	Opplysninger oversendt pr mail fra eier.		
Eiendomsverdi.no	07.01.2026	Innhentet fra Eiendomsverdi		
Eier	08.01.2026	Opplysninger oversendt pr mail fra eier.		
Statens Kartverk	07.01.2026	Innhentet fra Kartverket.no		

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Næring og kontorbygg med oppførings tidspunkt 1970, renoveret i år 2010-2011 og tilbygget i år 2015-2016.  
Beliggenhet ved Storbakken Industri og bolig området. Oppført av støpt plate, grunnmurer og stål konstruksjoner over grunnmurer, tekket med 25 cm sandwichs (Paroc) elementer, eller er det 10 cm vegger. Tak av selv bærende stål konstruksjon og tekket med selv bærende stålplater med overliggende 15 cm isolasjon, tekket med Protan folie med mekanisk innfesting. Vinduer fra 2011, 2- lags i 1 og 2 etg og 3 lags vindu i 3 etg.

**Kunde:** Jabobsen Utleie og Eiendom ANS  
Kongsveien 90, 6523 FREI. Tlf. 90662112

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 08.01.2026  
Jan Soleim. Takstingeniør /MNT/REV. Tlf. 906 38 404  
Tonny Jakobsen. Eier. Tlf. 906 62 112

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

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

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

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

---

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

---

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næringsbygg.
<b>Adkomst</b>	God adkomst via offentlig vei.
<b>Vann</b>	Via privat vannverk.
<b>Avløp</b>	Offentlig
<b>Regulering</b>	Regulert til næringsvirksomhet.

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1505 KRISTIANSUND Gnr: 116 Bnr: 272 Seksjon: 2</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	Arealkilde: I følge Statens kartverk.
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 688/1296
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jakobsen Import og Service AS
<b>Adresse:</b>	Kongeveien 90, 6523 FREI
<b>Kommentar:</b>	Tomtestørrelse for snr 2 er 1491 m <sup>2</sup>
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1505 KRISTIANSUND Gnr: 116 Bnr: 379</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	3 012 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge Statens kartverk.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jakobsen Import og Service AS
<b>Adresse:</b>	Kongeveien 90, 6523 FREI

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Selveiet felles tomt på ca 1.491 kvm som er opparbeidet med asfaltert adkomst til eiendommen. Gnr 116 bnr 379 grenser inn til denne eiendommen og er på 3012 m <sup>2</sup> .
<b>Tomtens form</b>	Opparbeidet, planert og asfaltert områder. Gode adkomst for person og lastebiler.
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Tomten er planert med grus og morene masser.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Noe utbyggings potensialet kan være mulig, men dette må skje i henhold til reguleringsplaner og offentlige yndigheter.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Utbygging, år</b>	Oppført i 1970, renovert i 2010-2011 og tilbygget i bakkant i 2015-2016.
<b>Områdene rundt</b>	Eiendommen ligger i regulert næringsområdet med flere næringseiendommer i nærheten. Regulert boligfelt i nærheten samt butikk og bensinstasjon.
<b>Infrastruktur</b>	Ca.176 km til Trondheim, ca 55 km til Molde og ca.16 km til Kristiansund med tilhørende fasiliteter som flyplass, hurtigbåt og hurtigrute.
<b>Parkering</b>	Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Renovert og ombygd i 2011 og 2016

Anvendelse: Kontor, lager og bolig

Ombygging (i 2016) Tilbygget i bakkant som lager.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	430		Kontorer og lager.
2. etasje	154		Kontorer og lager
3. etasje	157		Utleie
Mesalin	18		Mesalin i kaldlager
Sum bygning:	759	0	

#### Kommentar areal

Areal er hentet ut i fra oversendte målsatte tegninger og stikk mål tatt på plassen..

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Stål konstruksjoner over grunnmurer, tekket med 25 cm sandwiches (Paroc) elementer, tak av selv bærende stål konstruksjon og tekket med selv bærende stålplater med overliggende isolasjon, tekket med Protan folie med mekanisk innfesting.

Vinduer fra 2011

Tilbygget i 2015-2016

### Grunn og fundamenter

Tomten er planert med sprengsteinsfylling på fjell. Støpt dekke og brystning ringmurer på tilbygg.

### Ytterveggskonstruksjon

Brystnings ringmurer og stål konstruksjoner over grunnmurer, tekket med 25 cm sandwiches (Paroc) elementer på tilbygg, eller 10 cm vegger.

### Utvendige dører og vinduer

Vinduer fra 2011, 2- lags i 1 og 2 etg og 3 lags vindu i 3 etg. Stål leddporter på 5x3,5 og 2 stk på 3x3,2.

### Takkonstruksjon

Selv bærende ståltak og tekket med selv bærende stålplater med overliggende 15 cm isolasjon.

### Taktekking

Taket er tekket med Protan folie med mekanisk innfesting.

### Innvendige overflater gulv

Produksjonslokalene har støpt dekke, kontor og felles rom har laminat og parkett gulv.

### Innvendige overflater vegg

MDF panel på vegger.

### Innvendige overflater himling

Malte gips plater i tak.

### Innvendige trapper

Tre trapper mellom etasjene i kontordelen.



### Kjøkkeninnredning

Profilert innredning med over og underskap. avtrekk over komfyr plass.



Innredning i utleiedel



Kjøkken kontordel

### Ventilasjon primæranlegg

Mekanisk avtrekk fra våtrom.



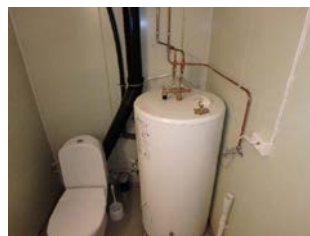
#### Elektrisk primæranlegg

Nyere el-anlegg med automat sikringer.



#### Sanitær primæranlegg

Kobber vannrør, plast avløpsrør. VV-tank trolig fra renovering 2010-2011



#### Varme generelt

Elektrisk oppvarming.

#### Andre forhold:

##### Standard

Normal standard på bygningsmassen. Oppført med støpt plate, 25 cm sandwich elementer på tilbygg, 10 cm forøvrig. 2-lags vinduer fra 2011 i 1 og 2 etg, 3 lags i 3 etg. , 15 cm isolert tak med utvendig tekking av protan duk.  
Innvendig er gulv dekket med laminat, parkett og flis, MDF plater på vegger og malte gips plater i tak.  
Stål ledd porter inn til lager lokalene.

##### Tilstand

Eiendommen fremstår uten store feil eller mangler sett ut i fra og normal bruksslitasjer.

##### Vedlikehold

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt uten store feil eller mangler.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Kontor</b>											
Jacobsen Utleie og Eiendom AS	2	154 m <sup>2</sup>	200 200	1 300	2/2026	12/2026	100	1 300	200 200	1/2027	100
<b>-Kontor og verksted</b>											
Jacobsen Utleie og Eiendom AS	1	430 m <sup>2</sup>	537 500	1 250	2/2026	12/2026	100	1 250	537 500	1/2027	100
<b>-Mesanin, Lager</b>											
Mesanin	2	18 m <sup>2</sup>	8 100	450	2/2026	12/2026	100	450	8 100	1/2027	100
<b>-Utelager</b>											
Uteområdet		500 m <sup>2</sup>	125 000	250	2/2026	12/2026	100	250	125 000	1/2027	100
<b>-Utleiehybler</b>											
Utleie enheter	3	4 stk	216 000	54 000	2/2026	12/2026	100	54 000	216 000	1/2027	100
Sum:			1 086 800						1 086 800		
<b>Total:</b>			<b>1 086 800</b>						<b>1 086 800</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg</b>											
<b>-Kontor og verksted</b>											
Jacobsen Utleie og Eiendom AS	1	430 m <sup>2</sup>	537 500	1 250	2/2026	12/2026	100	1 250	537 500	1/2027	100
<b>-Kontorer</b>											
Jacobsen Utleie og Eiendom AS	2	154 m <sup>2</sup>	200 200	1 300	2/2026	12/2026	100	1 300	200 200	1/2027	100
<b>-Lager</b>											
Mesanin	2	18 m <sup>2</sup>	8 100	450	2/2026	12/2026	100	450	8 100	1/2027	100
<b>-Utelager</b>											
Uteområdet		500 m <sup>2</sup>	125 000	250	2/2026	12/2026	100	250	125 000	1/2027	100
<b>-Utleieenheter</b>											
Utleie enheter	3	4 stk	216 000	54 000	2/2026	12/2026	100	54 000	216 000	1/2027	100
Sum:			1 086 800						1 086 800		
<b>Total:</b>			<b>1 086 800</b>						<b>1 086 800</b>		

## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Leiepriser utleieobjekter</b>	Det foreligger ingen leiekontrakter i dag da lokalene har vært brukt til eget bruk. Det blir derfor lagt til grunn normale markedsverdier i beregningen.
<b>Utleiepriser</b>	Utleieprisene på kontor og næringsvirksomhet har hatt en stabilt prisnivå de senere årene, og etterspørsel av slike eiendommer vurderes til fortsatt å være stabilt de nærmeste årene.
<b>Markedsutsikter</b>	Utleieprisene på produksjonslokaler og kontor for denne type næringsvirksomhet har hatt en stabilt prisnivå de senere årene, Arbeidsmarkedet i regionen har fortsatt stort behov for fagarbeidere.

## 4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

<b>Beskrivelse</b>	<p>På Nordvestkysten av Norge, helt ut mot havet ligger Frei. Frei ligger like i nærheten av Kristiansund som er knyttet sammen med Atlanterhavstunnelen. Videre er Frei knyttet sammen med Hustadvika kommune via den kjente Atlanterhavsveien og Krisfast tunnelen til Trondheim og Romsdal.</p> <p>Nordmøre har de siste femten år hatt en rivende utvikling som drifts- og leverandørsenter for offshorevirksomheten utenfor Midt-Norge, og olje og gassindustrien utgjør i dag den største næringsgrenen i området. I denne perioden har også Kristiansund og Frei satset på å styrke byens posisjon innen fiskeri og havbruk ved blant annet å etablere Kristiansund Fiskeribase. Det er i området Nordmøre mye Aqua relatert industri, og dette er en stor nærings aktivet for hele regionen.</p> <p>Fagskolen Campus Kristiansund er nå blitt etablert og virke veldig positivt fro hele regionen Nordmøre og Romsdal som ligger i kjernen av disse områdene.</p>
--------------------	---

## 4.4 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie pr år	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>		Kr./m <sup>2</sup>
Kontor	154	1 300	200 200	154	1 300	200 200
Kontor og verksted	430	1 250	537 500	430	1 250	537 500
Mesanin, Lager	18	450	8 100	18	450	8 100
Utelager	500	250	125 000	500	250	125 000
<b>Sum</b>	<b>1 102</b>		<b>870 800</b>	<b>1 102</b>		<b>870 800</b>

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie pr år	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet		Kr./enhet
Utleiehybler	4	54 000	216 000	4	54 000	216 000
<b>Sum</b>			<b>216 000</b>			<b>216 000</b>
<b>Total</b>			<b>1 086 800</b>			<b>1 086 800</b>

Matrikkel: Gnr 116: Bnr 272 (snr: 2), bnr 379  
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE  
Adresse: Kongsveien 90, 6523 FREI

JS Eiendoms-analyse AS  
Tømmervågvegen 3275, 6590 TUSTNA  
Telefon: 906 38 404



### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		<b>1 086 800</b>
Tap ved ledighet, 5%		54 340
Normale eierkostnader, årlig		
FDV kostnader	43 711	43 711
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		<b>988 749</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Teknisk verdi

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

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 523 500	
<b>Sum teknisk verdi – Næringsbygg</b>		<b>12 523 500</b>

---

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>		<b>12 523 500</b>
------------------------------------	--	-------------------

### 5.2 Nettokapitalisering

**Metode:** Nettokapitaliseringsmetoden er en forenklet metode hvor man forutsetter at kontantstrømmen er uendelig. Metoden er basert på at netto markedsleie (dvs. markedsleie minus normale eierkostnader) for eiendommen på vurderings tidspunktet divideres med en yield. Yelden representerer et avkastningskrav, og er en funksjon av risikoen knyttet til eiendommen.

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,11 %	
- Inflasjon:	2,50 %	
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,61 %</b>	
Objektrisiko	2,14 %	
Markedsrisiko	2,00 %	
Eiendomsrisiko	2,00 %	
Renteglidning	1,75 %	
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,50 %</b>	

#### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		988 749
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 988 749 ) når realrenten er 9,50%		10 407 884
Korreksjon: Verdi tomteområdet gnr 116 bnr 379	4 000 000	4 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		14 407 884
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		<b>14 410 000</b>

## 5.3 Kontantstrømsanalyse

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

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,11 %
- Inflasjon:	2,50 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,61 %</b>
Objektrisiko	2,14 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,75 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,50 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	43 711 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,50 %	År:	2026
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	2
Diskontert rente:	12,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %		
Kostnadsutvikling:	0,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	996 233	40 068		49 812	906 353	906 353
2027	1 086 800	43 711		54 340	988 749	882 812
2028	1 086 800	43 711		54 340	988 749	788 225
2029	1 086 800	43 711		54 340	988 749	703 772
2030	1 086 800	43 711		54 340	988 749	628 368
2031	1 086 800	43 711		54 340	988 749	561 043
2032	1 086 800	43 711		54 340	988 749	500 931
2033	1 086 800	43 711		54 340	988 749	447 260
2034	1 086 800	43 711		54 340	988 749	399 339
2035	1 086 800	43 711		54 340	988 749	356 553
2036	90 567	3 643		4 528	82 396	26 529
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>6 201 184</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	10 407 884
	<b>3 351 060</b>
<b>6 201 184</b>	<b>9 552 244</b>

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Tomteverdi for gnr 116 bnr 379 4 000 000

**Sum korreksjoner:**

**4 000 000**

**4 000 000**

**Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):**

**10 201 184**

**13 552 244**

## Utskrift av møtebok

for **Frei bygningsråd**

i møte den **1c. mars 1969.**

Av **8** medlemmer var **8** tilstede (medregnet møtende varamenn).

### Sak 16/69.

Søknad fra Brødr. Lønnheim om lagerskur i sandhola ved Torebakken i Frei.

#### Vedtak:

Deres søknad innvilges under forutsetning at Frei formannskap gir avkjørselsrett..

Rett utskrift.

Rensvik, 11. mars 1969.

Viktor Wiggen.  
sekr.

*P.S. Deres papirer bevar her inntil videre.*

*D.S.*

*Papirer oversendt 22/3-69*

*W*

## Utskrift av møtebok

for Frei formannskap

I møte den 20. mars 1969.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 85/69. Avkjørsel fra kommunal veg.

Søknad fra Brødr. Lønnheim av 13/3-69 om tillatelse til å bygge avkjørsel fra kommunal veg til sitt prosjekterte material- og redskapshus i Torebakken.

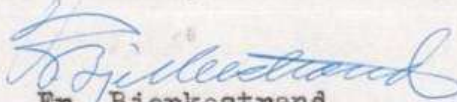
Skisse var vedlagt.

Vedtak enst.:

Den søkte avkjørsel innvilges.

Rett utskrift.

6520 Rensvik, 21. mars 1969.

  
Fr. Bjerkestrand.  
sekr.



**Administrativt vedtak  
Plan- og bygningsenheten – nr. 2013/299**

Jakobsen Import og Service AS  
Konsul Johnsens gate 23  
6508 KRISTIANSUND N

**Vår ref**  
2013/543-6

**Saksbehandler**  
Gunnar Aune

**Dato**  
23.05.2013

**KONGSVEIEN 90 - Godkjent søknad om tilbygg til lagerbygning.  
Dispensasjonssøknad**

**TILTAKSHAVER: JAKOBSEN UMLEIE OG EIENDOM ANS**

**SAKSOPPLYSNINGER**

Søknad mottatt 13.3.2013 Endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 m<sup>2</sup>. Vedlagt til søknaden følger tegninger, forenklet situasjonskart, opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, gjenpart av nabovarsel, søknad om ansvarsrett, vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, gjennomføringsplan og uttalelse fra Statens vegvesen.

**Sum beregnet bruksareal (BRA) +625 m<sup>2</sup>**

**Søknaden omfatter**

Oppføring av tilbygg til eksisterende lagerbygning. Tilbygg inneholder lagerlokaler (371 m<sup>2</sup>), mesanin (140 m<sup>2</sup>) samt garasje/redskap (114 m<sup>2</sup>).

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ved varslingsfristens utløp foreligger det ikke merknader fra naboer/gjenboere.

**Dispensasjon**

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslov (pbl) § 29-4 omhandlende minsteavstand til nabogrense, samt veglovens bestemmelser. Vegvesenet har gitt dispensasjon fra vegloven i eget brev 10.4.2013.

For at dispensasjon etter plan- og bygningsloven skal kunne gis, må søknaden tilfredsstillende vilkårene i lovens kap. 19. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Plan- og bygningssjefen kan i foreliggende sak ikke se at hensynene bak kravet om minste byggegrenseavstand til nabo vil bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å dispensere vurderes også klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsenheten

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

**Besøksadresse**  
Kristiansund Servicekontor  
Langveien 19  
www.kristiansund.no

**Telefon**  
71 57 40 00  
**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
8640.11.79250  
**Org.nr**  
NO 991 891 919



## Plangrunnlag

Angjeldende eiendom omfattes av "Bebyggelsesplan for Halslihaugen boligfelt" med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 23.3.1999.

## Bygningsmyndighetens kommentarer

Utgangspunktet for sakens behandling etter reguleringsplanens bestemmelser samt 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 samt reguleringsplanens bestemmelser. 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.

## Branntekniske forhold

I søknad er det beskrevet at det ikke er medtatt noen form for brannmaling eller brannisolering av stålkonstruksjoner. Konstruksjonene er beregnet for brannbelastning R15. Byggverk er klassifisert i risikoklasse 3 og brannklasse 1.

### Preaksepterte ytelser – garasjer i byggverk med ulik virksomhet.

En bilbrann kan utvikle svært store røykmengder og dermed være en vesentlig risiko for sikkerheten til de som oppholder seg i byggverket. Skillekonstruksjoner mellom garasje og rom for annet formål må derfor utføres slik at faren for spredning av brann og røyk til andre deler av byggverket reduseres til et akseptabelt nivå.

*Garasje med bruttoareal over 50 m<sup>2</sup> til og med 400 m<sup>2</sup>, må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler med brannmotstand minst EI-60 (B 60).*

## Ansvar

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Det søkes om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Tilt.kl	Beskrivelse	Foretak
<b>SØK</b>	1	Ansvarlig søker	Jakobsen Import og Service AS
<b>PRO</b>	1	Arkitektur	Aktiv Prosjekt AS
<b>PRO</b>	1	Stålkonstruksjoner	DS Nor AS
<b>UTF</b>	1	Betong/tømmer/snekker	Jakobsen Import og Service AS

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

## Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningslovens § 29 nr.2 stiller krav om at tiltak (byggverk og anlegg) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk. Omsøkte tiltak synes å inneha visuelle kvaliteter.

Universell utforming og forsvarlighet – adkomst til byggverk

Plan- og bygningslovens § 29-3 stiller krav om universell utforming og forsvarlighet. Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Arbeidsbygg omfattes av samme kravet.

#### Avfall

Plan- og bygningslovens § 29-8 med TEK10 § 9-6 stiller krav om forsvarlig avfallshåndtering. I henhold til TEK10 § 9-6 gjelder kravet for nybygg som overskrider 300 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg gjelder kravet ved vesentlig endring herunder fasadeendring, vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning eller omfatter riving av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> BRA. Kravet gjelder også dersom nevnte tiltak generer over 10 tonn bygge- og rivingsavfall.

Det må foreligge redegjørelse/avfallsplan for behandling og sortering av avfall som oppfyller krav gitt i nevnte forskrift.

#### Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

#### **VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 19 gis det dispensasjon fr pbl § 29-4, omhandlende minsteavstand til nabogrense.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknad fra Jakobsen Import og Service AS om oppføring av utvendig tilbygg større enn 50 m<sup>2</sup> i Kongsvegen 90, 6524 FREI. Det forutsettes at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår:

*DS nor AS gis ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde på bakgrunn av sentral godkjenning.*

*Aktiv Prosjekt AS gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde.*

*Jakobsen Import og Service AS gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde.*

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Behandlingsgebyr:	kr. 30.175,-
Gebyr for lokal godkjenning av ansvarsrett:	kr. 2.310,-
Gebyr for ansvarsrett ved sentral godkjenning:	kr. 578,-
Gebyr for innmåling på kart:	kr. 1.625,-
Gebyr for dispensasjon:	<u>kr. 6.933,-</u>
Sum gebyrer:	<u>kr. 41.621,-</u>

Arbeidet tillates ikke igangsatt før alle gebyrer er betalt.

### Klageadgang

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

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

Geir Aakvik  
Plan- og bygningssjef

Gunnar Aune  
saksbehandler



**Kristiansund kommune**

I medvind uansett vær

**Administrativt vedtak  
Plan- og bygningsenheten - nr. 2014/8**

Jakobsen Import og Service AS  
Konsul Johnsens gate 23  
6508 KRISTIANSUND N

**Vår ref**  
2013/2410-6

**Saksbehandler**  
Hilmar Hansen

**Dato**  
13.01.2014

**KONGSVEIEN 90 - FERDIGATTEST**

**TILTAKSHAVER: JAKOBSEN UMLEIE OG EIENDOM AS**

**SAKSOPPLYSNINGER**

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 16.12.13 med vedtaksnummer 2013/889. Midlertidig brukstillatelse er ikke gitt. Søknad om ferdigattest er mottatt den 09.01.14 .

Ansvarlig søker/tiltakshaver har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for FDV er overlevert byggverkets eier. Det foreligger sluttrapport for avfallsbehandling.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

**VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for ombygging av del av bygning i Kongsveien 90 til biloppretting og lakkeringsverksted.

Geir Aakvik  
Plan- og bygningssjef

Hilmar Hansen

Plan- og bygningsenheten



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

**Besøksadresse**  
Kristiansund Servicekontor  
Langveien 19  
www.kristiansund.no

**Telefon**  
71 57 40 00  
**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
8640.11.79250  
**Org.nr**  
NO 991 891 919



Kristiansund kommune  
I medvind uansett vær

JAKOBSEN IMPORT OG SERVICE AS  
Konsul Johnsens gate 23  
6508 KRISTIANSUND N

**Plan og Byggesak**  
**Administrativt vedtak nr. 2019/283**

**Vår ref.**  
2018/3545-15

**Saksbehandler**  
Jostein Kvakland

**Dato**  
08.05.2019

**KONGSVEIEN 90 - Ferdigattest**

**Tiltakshaver: JAKOBSEN UMLEIE OG EIENDOM ANS**

**Ansvarlig søker: JAKOBSEN IMPORT OG SERVICE AS**

**VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring av lager til produksjonslokale i Kongsveien 90, 6524 FREI.

**Saksopplysninger**

Tillatelse til bruksendring av lager til produksjonsloka ble gitt den 11.02.2019 med vedtaksnummer 2019/113. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 08.05.2019.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon. Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller

Plan og Byggesak

**Postadresse**  
Postboks 178, 6501 Kristiansund

**E-post**  
postmottak@kristiansund.kommune.no

**Besøksadresse**  
Kristiansund Servicetorg

Vågeveien 4  
www.kristiansund.no

**Telefon**  
71 57 40 00

**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
3930.05.58007

**Org.nr**  
NO 991 891 919



utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

*Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Jostein Kvakland  
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Vedlegg

1 KONGSVEIEN 90 - Orientering om gebyr

## Orientering om dine rettigheter

### **Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:**

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaker. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen [byggesak@kristiansund.kommune.no](mailto:byggesak@kristiansund.kommune.no).

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

### **Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:**

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

### **Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:**

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

### **Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:**

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

### **Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:**

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi næremere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

### **Klage til sivilombudsmannen**

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.



## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602536681  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 991891919  
Navn KRISTIANSUND KOMMUNE

Adresse Postboks 178, 6501 KRISTIANSUND N

### Rekvirent(er) av forretning

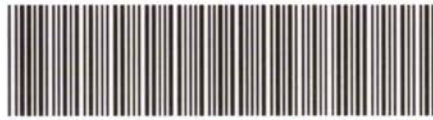
Fødselsdato/Orgnr 996124207  
Navn JAKOBSEN UTLEIE OG EIENDOM ANS  
ØYES KAROSSERI AS

Bruksenhet  
Adresse Konsul Johnsens gate 23, 6508 KRISTIANSUND N  
Skanseveien 7, 6507 KRISTIANSUND N

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1505  
Gnr 116  
Bnr 272

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 626917 Tinglyst: 04.06.2019  
STATENS KARTVERK



### 5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon nr 2 overføres til seksjon nr 1. Dette gjelder 1. etg.

Revet mesanin i 2. etasje tas ut av seksjon 1.  
Tidligere åpent areal i 2. etasje med tilkomst fra  
1. etasje i seksjon 1 legges til seksjon 1.

### 6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

### 7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

19.02.19

Innsenderens underskrift

*Eivind Kjør*

*Franky Jakob*

**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**11. Underskrifter**

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	KRISTIANSTUND 19.02.19	<i>Dagrunn Oye</i>	DAG RUNAR OYE
2	KRISTIANSTUND 19.02.19	<i>Tony Jakobson</i>	TONNY JAKOBSEN
	KV-sund 19/2-19	<i>Frantz Jakobson</i>	FRANTZ K. JAKOBSEN

Dato 19.02.19	Innsenderens underskrift <i>Tony Jakobson</i>
------------------	--

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
KRISTIANSUND 19.02.19	Tonny Jakobsen	TONNY JAKOBSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kr.sund 19/2-19	Franky Jakob	FRANKY JAKOBSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kr.sund 19/2-19	Dag Rune Døve	DAG RUNAR ØYE

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1505	KRISTIANSUND	116	272		
Dato	Underskrift	Stempel			
10.04.19	Franky Jakob	 KRISTIANSUND KOMMUNE BYGNINGSSJEFENS KONTOR Postboks 178, 6501 Kristiansund tlf. nr. 991 891 919			

Dato	Innsenderens underskrift
19.02.19	Tonny Jakobsen Franky Jakob







Kristiansund kommune  
I medvind uansett vær

JAKOBSEN IMPORT OG SERVICE AS

Postboks 24 Storbakken  
6528 FREI

Vår saksbehandler Henning Lystrup	Saksnummer BYGG-25/00923 <i>(Oppgis ved alle henvendelser)</i>	Kontaktperson	Dato 04.11.2025
--------------------------------------	--	---------------	--------------------

### Kongsveien 90, ferdigattest for omdisponering deler av bygning til hybler.

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 116 / 272 / 2 / 0  
Ansvarlig søker: JAKOBSEN IMPORT OG SERVICE AS  
Tiltakshaver: JAKOBSEN UMLEIE OG EIENDOM ANS  
Forhåndskonferanse:

#### VEDTAK FERDIGATTEST:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring deler av bygning til hybler i Kongsveien 90.

#### Saksopplysninger

Det ble gitt tillatelse til tiltaket den 17.06.2016 og midlertidig brukstillatelse ble gitt den 07.09.2018 i sak med saksnr. 2014/453201.

Søknad om ferdigattest ble mottatt den 28.10.2025 og var komplett ved mottak. Vedlagte gjennomføringsplan versjon nr. 3 og datert 27.10.2025 som viser at ansvar er avsluttet for de forskjellige fagområdene som det har blitt erklært ansvar for. I tillegg var reviderte tegninger vedlagt. I søknaden ble det opplyst at det har blitt utført ikke søknadspliktige endringer.

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

**Besøksadresse**  
Servicetorget  
Vågeveien 4  
www.kristiansund.kommune.no

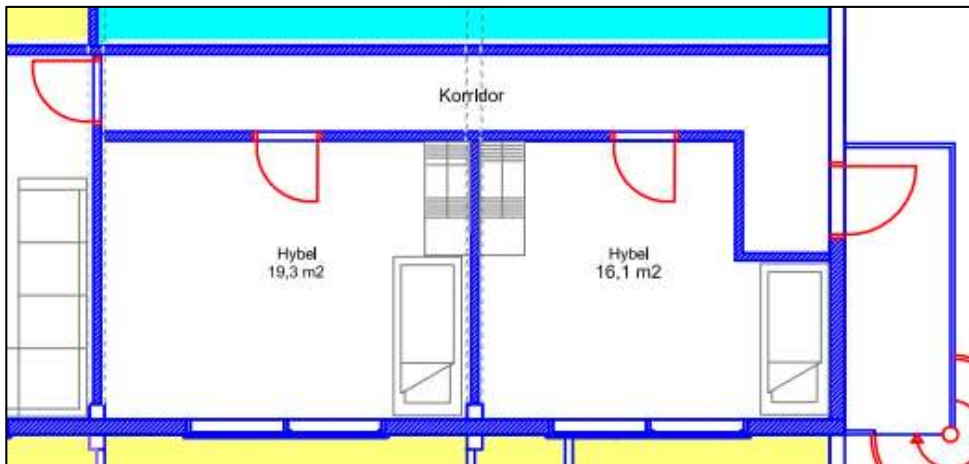
**Telefon**  
71 57 40 00  
  
**Telefaks**  
71 57 40 35

**Bank**  
3930.05.58007  
  
**Org.nr**  
NO 991 891 919

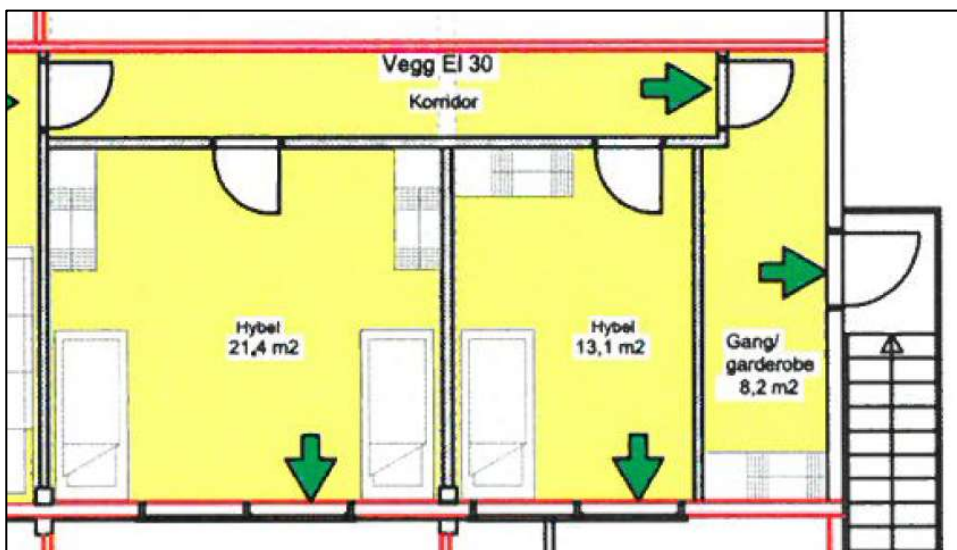


**Kommunens vurdering.**

I søknaden har det blitt opplyst at det har blitt utført endringer som ikke er søknadspliktige. Planløsningen har blitt justert, jfr. mottatte tegninger.



Utsnitt 1 fra tegning vedlagt søknad om tillatelse til tiltak.



Utsnitt 2 fra tegning vedlagt søknad om ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon. Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggeverkets eier. (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Kristiansund kommune  
Plan og Byggesak

Saksnummer  
BYGG-25/00923

Dato  
04.11.2025

---

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Henning Lystrup som kan treffes på telefon +47 71 57 35 62, eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00923 ved alle henvendelser.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
Kristiansund kommune

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Henning Lystrup  
Saksbehandler

Kopimottaker  
JAKOBSEN UTLEIE OG EIENDOM ANS



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 116

Bnr: 272

Fnr: 0

Snr: 2

Adresse: Kongsveien 90, 6524 FREI

Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 14/4-2026 Sign:

Målestokk  
1:500

## Tegnforklaring

- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Kvikkleire                    | Rød sone iht T-1442         |
| Gul sone iht T-1442           | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Næringsbebyggelse - Nåværende | Veg - Nåværende             |
| Friområde - Nåværende         |                             |

6990050

116/379

116/272S2

116/1

116/273

116/337

116/338

116/288

116/272

6990000

116/339

116/272S1

116/340

116/341

116/342

438550

438600

N=6989963.36  
Ø=438516,6

N=6990067,36  
Ø=438609,48

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

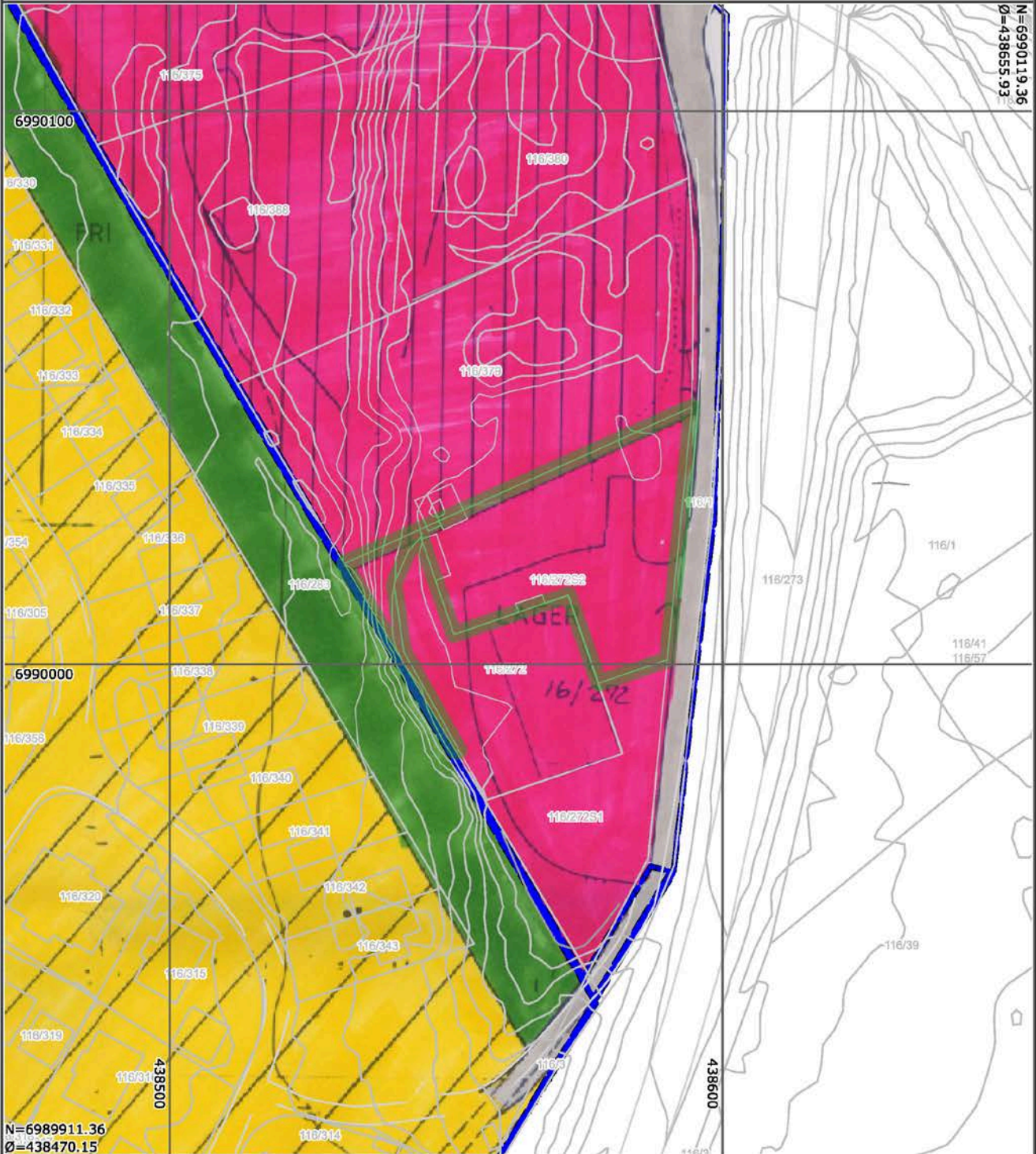
Eiendom: Gnr: 116 Bnr: 272 Fnr: 0 Snr: 2  
Adresse: Kongsveien 90, 6524 FREI  
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 14/4-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000

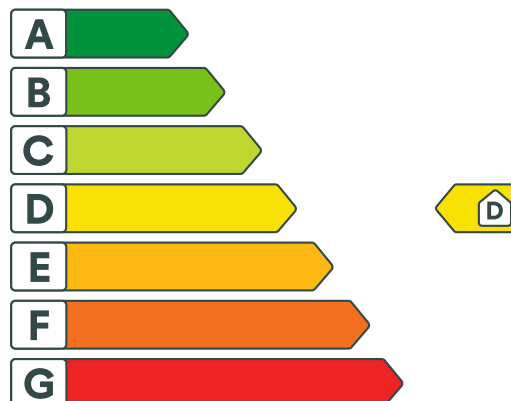


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





Adresse <b>Kongsveien 90, 6524 FREI</b>	
Dato for energimerking <b>11.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-258264</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>181289376</b>
Gårdsnummer <b>116</b>	Bruksnummer <b>272</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>—</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1970</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>157,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>157,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**151,93 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**153,63 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**24 120 kWh**

## 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