

Sjursvikveien 25

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 590 000,- Type Lager
Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Sjursvikveien 25

**Lesliebrygga - Innholdsrik brygge benyttet til
lagerutleie. Muligheter for dypvannskai og
flytebrygge**

Adresse	Sjursvikveien 25 6507 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 590 000,-
Eierform	Eiet
Type	Lager
Byggeår	1750

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Lesliebrygga. Innholdsrik brygge benyttet til lagerutleie. Muligheter for dypvannskai og flytebrygge. Kontakt megler for visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	17
Budgivning	35

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Beliggende i Sjursvika på Innlandet med sjøtomt. Tidligere godkjent utbygging av dypvannskai, utleggelse av flytekai, kran og flere biloppstillingsplasser.

ADKOMST

Kjør over Sørsundbrua og ta første avkjørsel til venstre og følg veien til du passerer Norfinn-bygget. Brygga ligger på venstre side av veien og er hvit av farge. Se også finn.no for karthenvising.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sjursvikveien 25, 6507 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0047/26

SELGER

Vs Utvikling AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 100, seksjonsnummer 3, ,
ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

TYPE

Lager

ENERGIKLASSE

Energimerking foreligger ikke.

TOMT

Eiet tomt på 3.608 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er på cirka 1 400 kvm. for snr.3. Det er god adkomst til alle etasjer samt til sjøen.

BYGGEÅR

1750

BYGGEÅR

Eldre brygge fra 1750 som er oppført av tømmer konstruksjon og laft i innervegger. utvendig stående kledning, saltakløsning med takås systemer.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i reguleringsplanen for R-234 Sjursvika datert 04.03.2003 og er regulert til industri, naust, kjørevei, havneområde i sjø og privat parkering.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

OPPVARMING

Elektrisk.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass til ca. 10 biler. Adkomst for større biler til kai.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært registrert tatt i bruk siden 1957. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før

det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

INNHold

1. etasje: Lager – BRA 390 kvm
2. etasje: Lager – BRA 390 kvm
3. etasje: Lager – BRA 390 kvm

STANDARD

Eldre brygge fra 1750 som er oppført av tømmer konstruksjon og laft i innervegger. utvendig stående kledning, saltakløsning med takås løsning, utvendig tekker med stålplater. Eldre tre vinduer.

AREALER

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Areal er hentet ut i matrikkel brev fra Kristiansund kommune.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 590 000,-

VERDITAKST

Kr 2 150 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 704,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder vannmålerleie, vann og eiendomsskatt. Det er ikke noe abonnement for renovasjon.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

kr. 590 000,- (Prisantydning)

kr. 14 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 15 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 605 840,- (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.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/2/100/3:

22.09.1947 – Dokumentnr: 301036 – Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:190

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1965 – Dokumentnr: 302360 – Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:19

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2005 - Dokumentnr: 10986 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100 Snr:2
Vegrett på eksisterende veg,samt 3 parkeringsplasser.

05.12.2006 - Dokumentnr: 13078 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100 Snr:2
Bestemmelse om garasje/parkering

05.12.2006 - Dokumentnr: 13078 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:605
Bestemmelse om bebyggelse

14.07.2003 - Dokumentnr: 6396 - Målebrev
Overført fra: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2005 - Dokumentnr: 10986 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 75/175

27.09.2006 - Dokumentnr: 10248 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1505 Gnr:2 Bnr:605 fradelt gnr. 2 bnr. 100 seksjon 3

08.11.2005 - Dokumentnr: 10986 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:100 Snr:2 på
eksisterende veg.

DIVERSE OPPLYSNINGER

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.

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.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/
Partner/ Fagansvarlig
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	43 750,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Liten markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON SENTRALE LOVER

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 oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk,

ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SJURSVIKVEIEN 25

Takstrapport

Reguleringskart

Oversikt over gjeldende planer med bestemmelser

Grunnkart

Seksjoneringstegninger

TAKSTDOKUMENT

Brygge

Sjursvikveien 25, 6507 KRISTIANSUND N

Gnr 2: Bnr 100 (snr: 3)

1505 KRISTIANSUND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Jan Soleim

Telefon: 906 38 404

E-post: js@verdi-analyse.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

VerdiAnalyse AS

Tømmervågvegen 3277, 6590 TUSTNA

Telefon: 906 38 404

Organisasjonsnr: 933 533 336



Dato befaring: 08.09.2025
Utskriftsdato: 01.10.2025
Dato verdisetting: 01.10.2025
Oppdrag nr: 180802



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg seksjon	6
3.5	Utvendige forhold	7
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	9
4.4	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Teknisk verdi	10
5.2	Nettokapitalisering	10

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Denne eiendommen ligger på sørsiden av Innlandet i Kristiansund, men kort vei til alle byens fasiliteter.

Vedrørende markedsverdi er det lite eller ingen sammenlignbare priser på slike eiendommer i nærområdet, da det er få slike eiendommer ute for salg eller referansetall for solgte eiendommer av denne type.

For å beregne verdien benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.

Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.

Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.

Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

I denne rapporten nettokapitalisering av dagens forventet leieinntekter og teknisk verdi lagt til grunn for verdisetting av eiendommen.

Det foreligger ingen leiekontrakter på bygget i dag og ut ifra byggets forfatning er kun lagerleie lagt til grunn. Leieprisene som her er lagt til grunn er leieprisene hentet ut ifra referanse tall på andre lagerbygg i nærområdet. Leieprisene er differensiert ut ifra etasjer og adkomst.

Det er i følge eier tanker om å få bygge skipperhus på tomten ved siden av bryggen. Boligtomter i dette området ligger i sjiktet kr. 500.000,- til kr. 800.000,-.

Dette vil begrense noen av bruken til brygga, men verdien av utbygging av Skipperhus vil være større en eventuelt området tiltenkt parkeringsplass.

Ut ifra leiepriser pr m² anses dette til å være et normal forventet leienivå i dagens marked, men størrelsen på brygga gjør at det er satt 30 % ledighet.

Bygget har et totalt areal på ca.1000 m² og en netto leieinntekt på kr 151.000,- og med et forventet avkastningskrav på 10, vil dette gi en verdi på kr 1 506 986,-.

Ved en tomteverdi for utbygging av Skipperhus på kr. 650.000,- vil verdien på hele eiendommen være kr. 2.150.000,-.

Dette vil da en estimert verdi på brygga i sjiktet kr. 2.100.000,- til kr. 2.200.000,-, noe som tilsier (2.150.000,- / 1000) en m² pris på ca. 2.150, - pr m² BTA.

Med en m² pris på kr.2.150, - og bryggas tilstand og beliggenhet inkl tomteområdet mener vi at dette ligger innenfor det som kan forventes ved et eventuelt salg av denne type eiendom og med den teknisk tilstanden slik den fremstår i dag.

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Taksmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne oppdage etter å ha undersøkt takst objektet slik god skikk tilsier.

Kunde:

VS Utvikling AS
Tollinspektør Flors gate 9A, 6510 KRISTIANSUND N. Tlf. 90894881

Formål med taksten:

Det er ønsket en verdivurdering av eiendommen Sjursvikveien 25, Gnr: 2 Bnr. 100 Snr. 3 i Kristiansund kommune.

Egne forutsetninger:

Som grunnlag for denne rapporten er opplysninger gitt av eier eller eiers representant, egne observasjoner og opplysninger fra Eiendomsverdi. Beregnede arealer er hentet ut i fra eldre salgsoppgave.

Denne rapporten er kun tiltenkt intern bruk og mot bank.

Verdi:

Kr. 2 150 000

Dato verdisetting:

01.10.2025

Takstingeniør:

Jan Soleim Tlf.: 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 taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

TUSTNA, 01.10.2025



Jan Soleim
Uavhengig takstmann /MNT
Telefon: 906 38 404

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	17.09.2025	Innhentet fra Eiendomsverdi	Innhentet	
Salgsprospekt	10.09.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra eier.	Innhentet	
Eiendomsverdi.no	17.09.2025	Innhentet fra Norsk Eiendomsdata	Innhentet	
Eier	08.09.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.		
Statens Kartverk	17.09.2025	Innhentet fra Kartverket.no	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eldre Brygge fra 1750 med beliggenhet på sørsiden av innlandet i Kristiansund kommune. Flott utsikt over Bolgsvaet. God adkomst ned til brygga og parkering.

Kunde: VS Utvikling AS
Tollinspektør Flors gate 9A, 6510 KRISTIANSUND N. Tlf. 90894881

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 08.09.2025
Jan Soleim. Uavhengig takstmann /MNT. Tlf. 906 38 404
VS Utvikling AS. Pål ERik Forsnes. Tlf. 908 94 881

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:	Brygge
Adkomst	Privat vei fra kommunal vei.
Vann	Offentlig vann via private stikk og felles ledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felles ledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Avløp via private stikk og felles ledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felles ledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Regulering	Opplysninger gitt i salgsoppgave er: Området er per i dag uten detaljregulering. Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til erverv. Det pågår arbeide med revidering av kommuneplanen. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, v/ enhet for plan og byggesak. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til regulerings forhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1505 KRISTIANSUND Gnr: 2 Bnr: 100 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 75/175
Adresse:	Sjursvikveien 25

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Opparbeidet stikkvei ned til eiendommen og parkerings område til bygget. Tidligere godkjent utbygging av dypvannskai, utleggelse av flyte kai, kran og flere biloppstillingsplasser.
Tomtens form	Relativt flat tomt med opparbeidet parkeringsplass og god adkomst itil alle etajsene med gangbro inn til andre etasjen.
Grunnforhold og fundamentering	Fundamentert med pæler i front og på steinfylling på land.
Utbyggingspotensiale	Eventuelle endringer og utvidelse må skje i henhold til kommunens reguleringsplan. Da det pågår arbeide med revidering av kommuneplanen. Det er i følge eier tiltenkt om å bygge skipperhus på tomten ved siden av bryggen. Arealet er stort nok til dette, men dette må skje i henhold til kommunens krav om utnyttelse og tiltak. Bolitgto mter i dette området ligger i sjiktet kr. 500.000,- til kr. 800.000,-. Dette vil begrense noen av bruken til brygga, men verdien av utbygging av Skipperhus vil være større en parkeringsplass.
Spesielle forhold	Eiendommen er registrert som et SEFRAKminne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet For registrering av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en

vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.
I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene.
På <http://www.ra.no/>
finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Spredt bolihbebyggelse og flere brygger.
Parkering	På egen tomt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata:

Byggeår:	1750 Kilde: Tidligere salgsoppgave og matrikkelbrev
Anvendelse:	Pr i dag lager.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	400	390	Lager
2. etasje	400	390	Lager
3. etasje	200	195	Lager
Sum bygning:	1 000	975	

Kommentar areal

Areal er hentet ut i matrikkel brev fra Kristiansund kommune.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Generell terrengbehandling

Lett skrånet tomt som er planert og med gruset adkomst.

Bygning generelt

Eldre brygge fra 1750 som er oppført av tømmer konstruksjon og laft i innervegger. utvendig stående kledning, saltakløsning med takås systemer.

Grunn og fundamenter

Fundamentert steinfylling på land og pæler i front mot sjø.

Ytterveggskonstruksjon

Tømmer og bindingsverk konstruksjon. Utvendig kledd med stående kledning.

Utvendige dører og vinduer

Eldre tredører og eldre tre vinduer.

Takkonstruksjon

Saltakløsning av takås konstruksjoner.

Taktekking

Eldre stålplater. Nyere stålplater på tak side mot nord. yunlig lekkasje i tak mot sør i overgang mot arkløsning.

Etasjeskillere

Etasje skiller av tømmer konstruksjon og tredekke.

Andre forhold:

Standard	Eldre brygge fra 1750 som er oppført av tømmer konstruksjon og laft i innervegger. utvendig stående kledning, saltakløsning med takås løsning, utvendig tekker med stålplater. Eldre tre vinduer.
Tilstand	Hele bygget bærer preg av vær og bruksslitajser. Det anbefales grundig undersøkelse av pæle systemet i kaifronten.
Vedlikehold	Omfattende oppgraderinger må påregnes.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Opparbeidet vei ned til brygga samt opparbeidet parkeringsplasser. Kran montert ved siden av kai.

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 seksjon											
-Lager											
Lager leie	1	400 m ²	180 000	450	9/2025	12/2025	100	450	180 000	1/2026	100
Lagerleie	3	200 m ²	10 000	50	9/2025	12/2025	100	50	10 000	1/2026	100
-Lagerleie											
Lager leie	2 etg	400 m ²	100 000	250	9/2025	12/2025	100	250	100 000	1/2026	100
Sum:			290 000						290 000		
Total:			290 000						290 000		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-1 etg											
Lager leie	1	400 m ²	180 000	450	9/2025	12/2025	100	450	180 000	1/2026	100
-2 etg											
Lager leie	2 etg	400 m ²	100 000	250	9/2025	12/2025	100	250	100 000	1/2026	100
-3 etg											
Lagerleie	3	200 m ²	10 000	50	9/2025	12/2025	100	50	10 000	1/2026	100
Sum:			290 000						290 000		
Total:			290 000						290 000		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Bryggen har de snere årene vært brukt kun til lager. Slik bryggen fremstår i dag er det kun lager som kan benyttes. Dette er også lagt til grunn i verdisettingen. .

Tidligere takster

Ingen tidligere takster, kun salgsoppgave ved sist kjøp.

Markedsutsikter

Markeds utsiktene for slike bygg kommer an på hva reguleringsplanen sier for tillat bruk. Det pågår arbeide med revidering av kommuneplanen. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, v/ enhet for plan og byggesak.
Her er Området per i dag uten detaljregulering. Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til erverv.
Det pågår arbeide med revidering av kommuneplanen

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

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 beskleden 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. Her er det yrende forretningsliv og et rikt kulturliv og fritidstilbud, i nærhet og samspill med frodige parkanlegg, skog og spennende kystlandskap. Både opera og klippfisk er sterkt knyttet til "byen ved havet". 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 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 byen. I denne perioden har også Kristiansund satset 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, noe som virker veldig positivt for hele regionen Nordmøre og Romsdal.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lager	400	450	180 000	400	450	180 000
Lager	200	50	10 000	200	50	10 000
Lagerleie	400	250	100 000	400	250	100 000
Sum	1 000		290 000	1 000		290 000

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	290 000
Tap ved ledighet, 30%	87 000
Normale eierkostnader, årlig	
FDV kostnader 25 % av leieinntekter	52 000
Eiendommens inntektsoverskudd	151 000

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene 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 takstkonklusjonen.

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	19 500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	14 590 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon		4 910 000

Sum teknisk verdi bygninger	4 910 000
------------------------------------	------------------

5.2 Nettokapitalisering

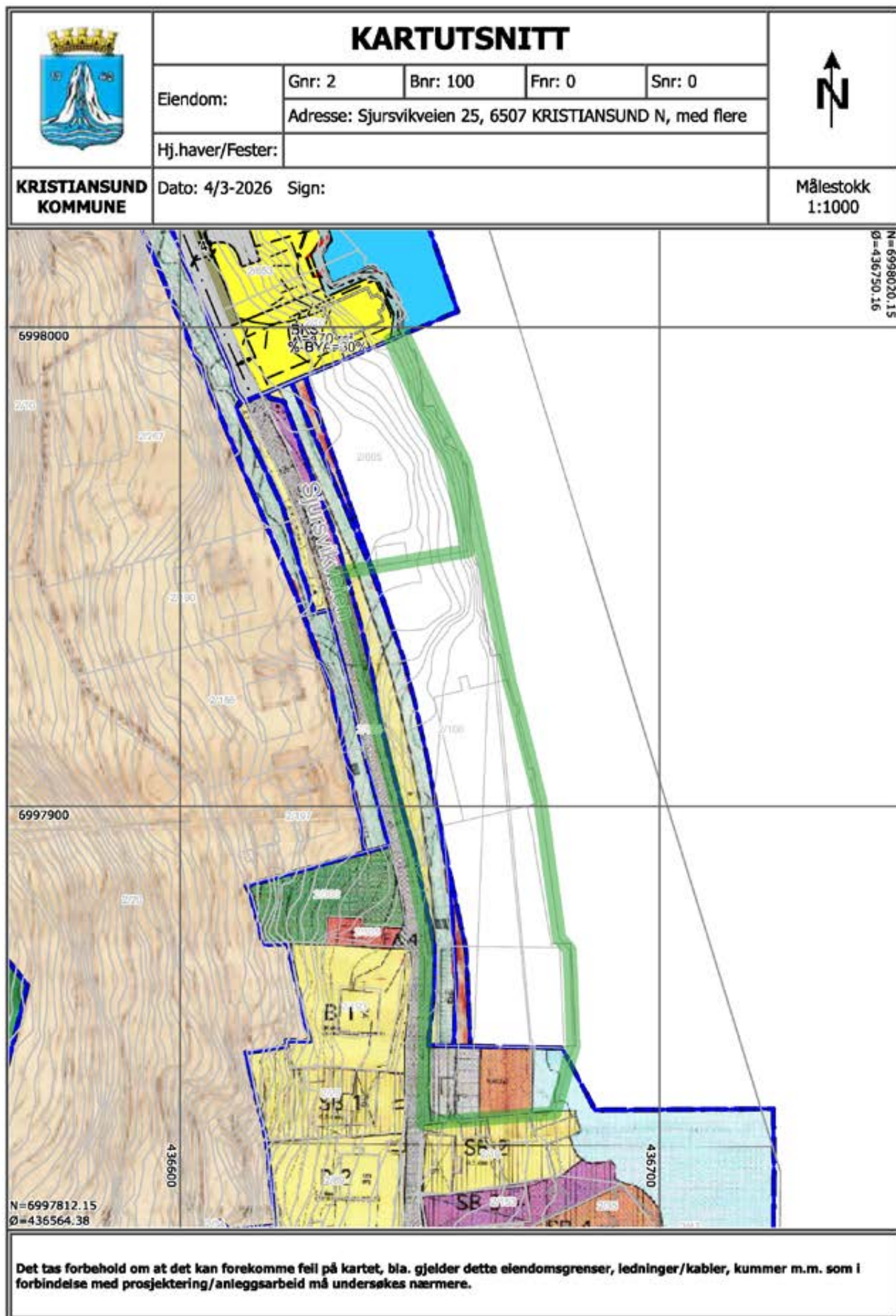
Metode: Nettokapitaliseringsmetoden er en forenklet metode hvor man forutsetter at kontantstrømmen er uendelig. Metoden er basert på at netto markedsleie (dvs. markedsleie minus normale eierkostnader) for eiendommen på vurderingstidspunktet divideres med en yield. Yelden representerer et avkastningskrav,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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,92 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,42 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,08 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		151 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 151 000) når realrenten er 10,00%		1 510 000
Korreksjon: Tomte verdi for Skipperhus, stipulert verdi	650 000	650 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		2 160 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		2 160 000



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: 2

Bnr: 100

Fnr: 0

Snr: 0

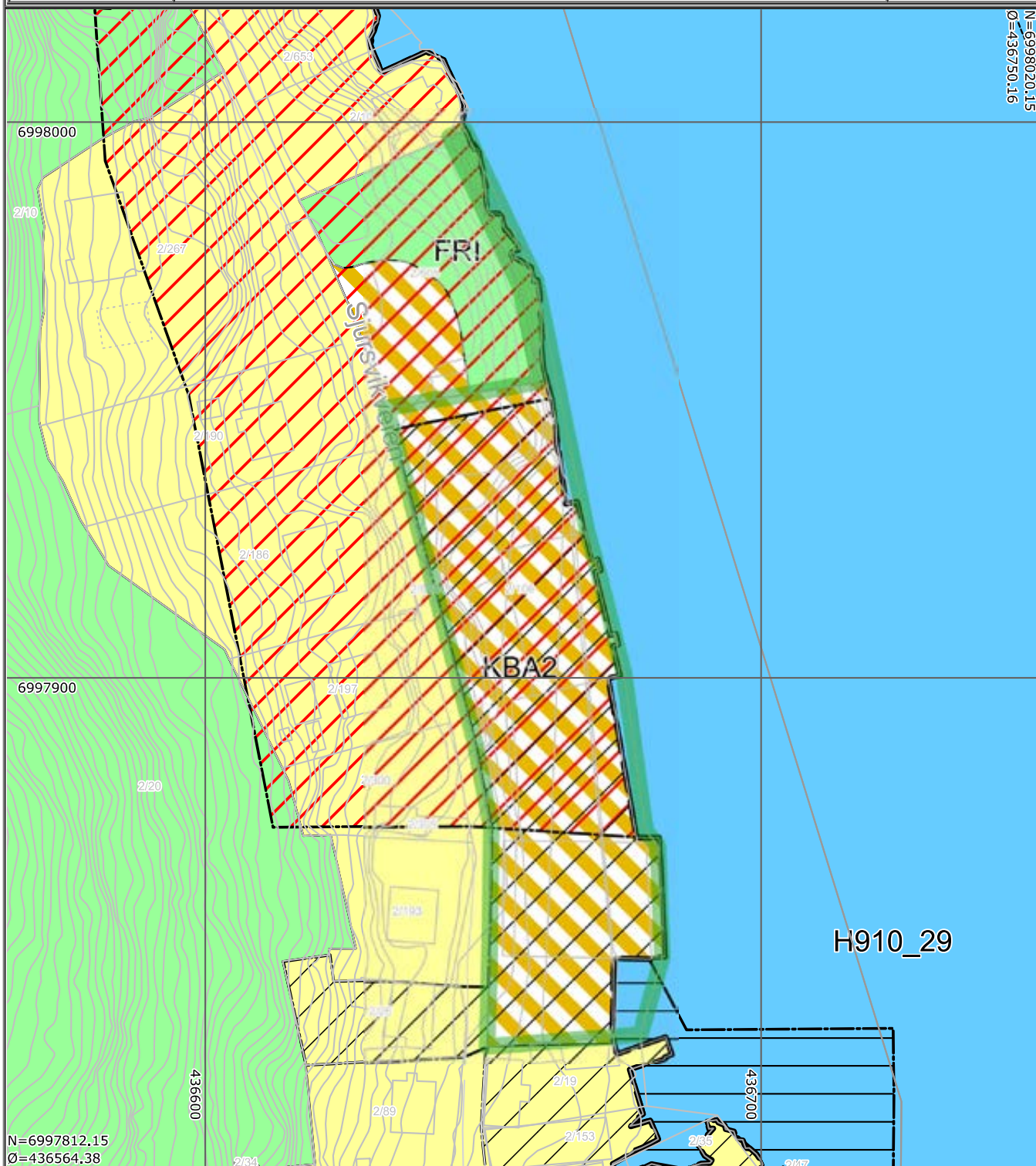
Adresse: Sjursvikveien 25, 6507 KRISTIANSUND N, med flere

Hj.haver/Fester: , , med flere

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 3/3-2026 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.

Megleropplysninger

Adresse: Sjursvikveien 25

Gnr.: 2

Bnr.: 100

Fnr.:

Snr.: 3

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:☒ Regulert☒ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Kombinert bebyggelse og anlegg KBA2: Boliger og lager – nåværende, samt friområde- nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan	Sjøområdeplan	Ferdsl - nåværende	15.05.2018
Reguleringsplan	R-234 Sjursvika	Industri, naust, kjørevei, havneområde i sjø og privat parkering	04.03.2003
	R-105 Sjursvikveien	Kjørebane, udefinert byggeområde	10.07.1968
	Innlandet	Industri	25.03.1957
	R-001 Indlandet		
Mindre reguleringsendring/ Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:☒ Kommuneplan☒ Kommunedelplan☒ Reguleringsplan☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan**Kommentarer:**

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_9 Sjursvika og aktsomhetssone ras- og skredfare H310_4 Kvikkleire.
- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

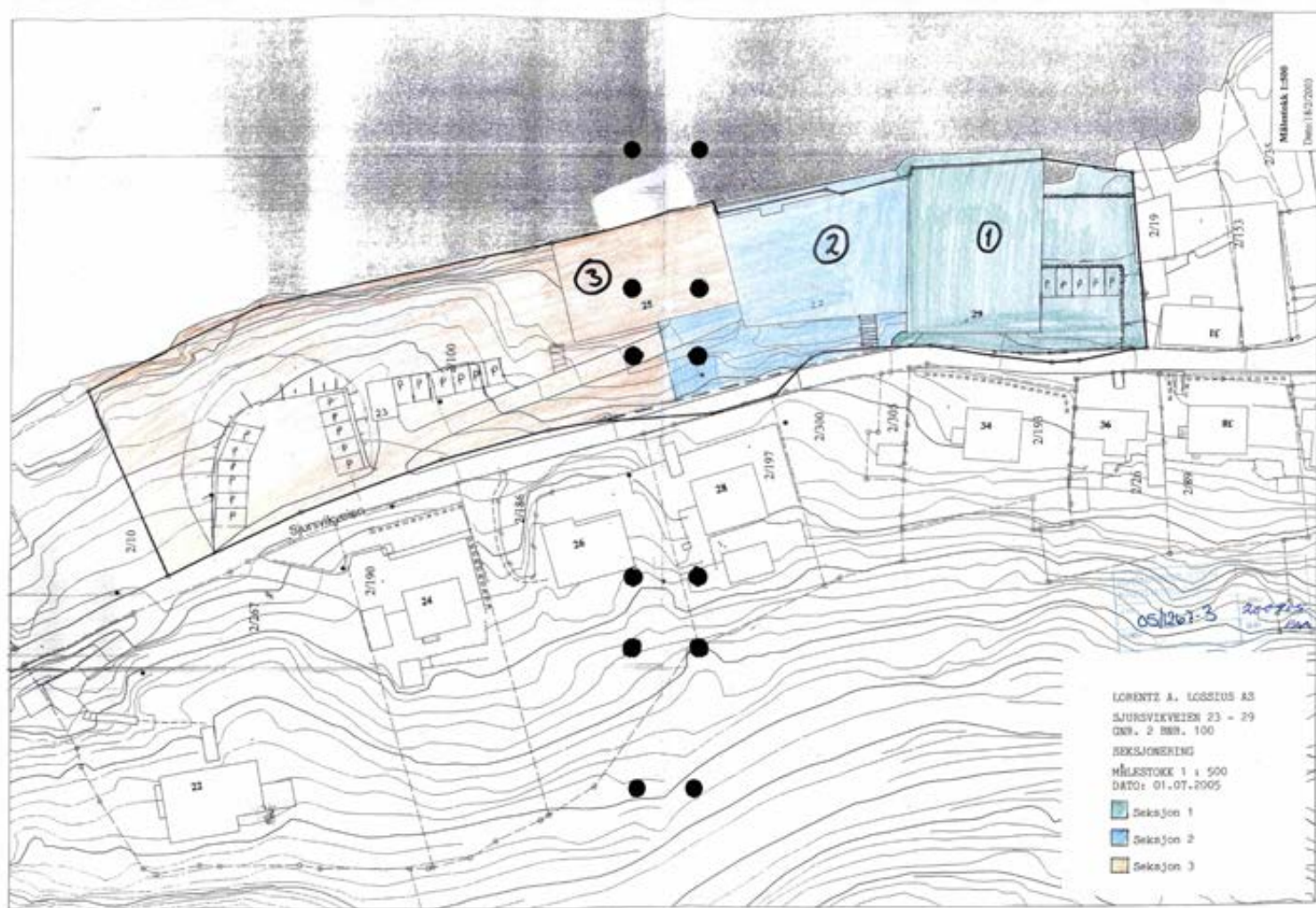
KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bl.a. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**Målestokk
1:1000**





Nabolagsprofil

Sjursvikveien 25

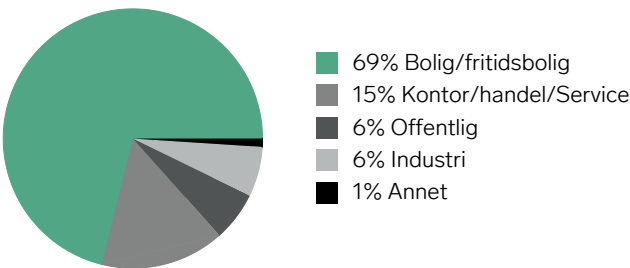
Lokal transport

 Jutvika Linje 807	6 min  0.5 km
 Hønebukta Linje 807	9 min  0.7 km
 Kristiansund trafikkterminal Buss, ferge	5 min  2.8 km

Transport for lengre reiser

 Innlandet Sundbåtkai Linje 1151	7 min  0.6 km
 Kongens plass Linje 801, 802	4 min  2.2 km
 Nerparken Linje 801, 802	4 min  2.3 km
 Kristiansund Kvernberget	18 min 

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Scandic Kristiansund	23 min 
--	--



Kollektivtilbud

Bra 66/100



Trafikk

Lite trafikk 95/100



Gateparkering

Lett 83/100

Området har blitt vurdert av 42 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Kristiansund Kommune	2915
Kristiansund Kommune Kommunalteknisk...	410
Kristiansund Politistasjon	122
Kristiansund Kommune Sentraladministra...	112
Okea ASA	78
Bryggeanten Brasserie & Bache Bar AS	77
Oss-Nor AS	60
Quality Hotel Grand Kristiansund AS	59
Helse Møre og Romsdal HF DPS Nordm...	54
Grunden Boliger	42
Helsestasjonstjeneste	41
Nordlandet Barnehage	36
Nordlandet Barneskole	32
Scandic Kristiansund	31
Adecco Norge AS	29

Treningssenter

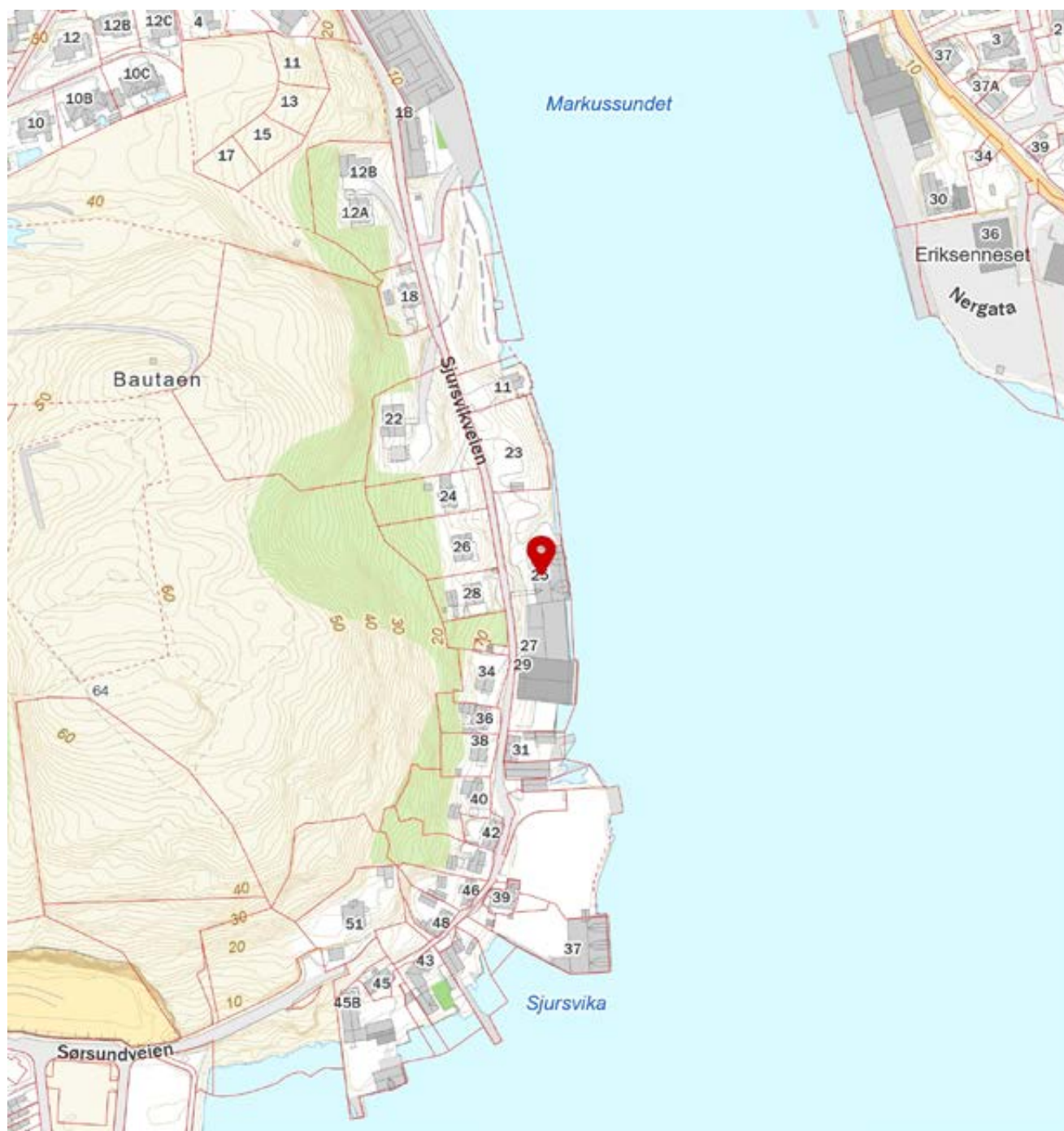
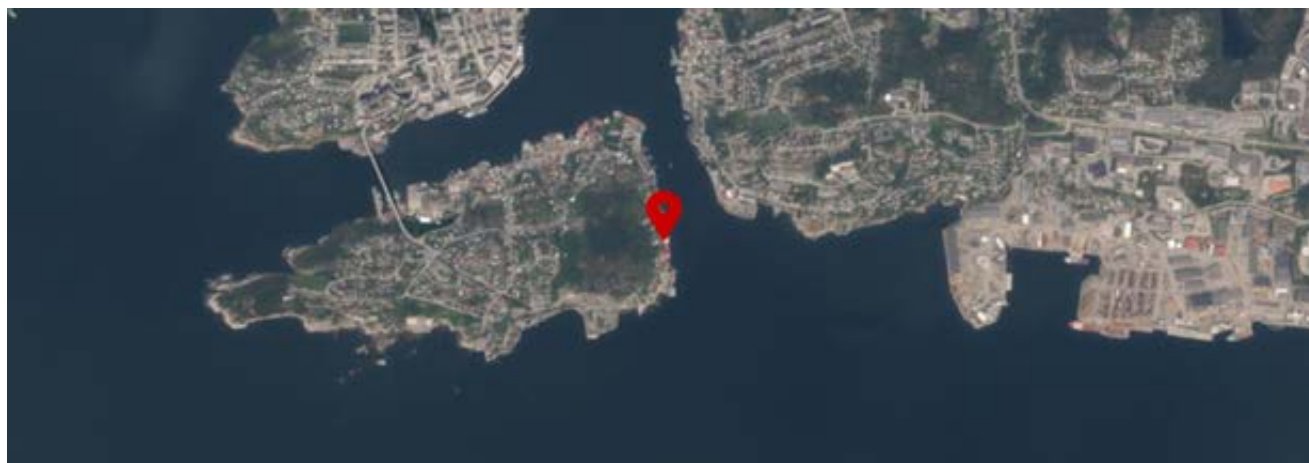
 Fitnesspoint Kristiansund	4 min 
 Family Sports Club Midtbyen	4 min 

Dagligvare

Bunnpris Innlandet PostNord	13 min  1 km
Rema 1000 Langveien	4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0047/26

Adresse: Sjursvikveien 25, 6507 KRISTIANSUND N, gnr. 2,
bnr. 100, snr. 3 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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 kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/