

# Falkhyttrøra 8

AUKRA

notar



Prisantydning Kr. 6 500 000,- Boligtype Butikk/Handel  
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



# Falkhyttrøra 8

**Aukra- Falkhytten- Næringslokaler med butikk og kaldt lager med meget sentral beliggenhet. Leieavtale medfølger!**

Adresse	Falkhyttrøra 8 6480 AUKRA
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Omkostninger	Kr 163 590,-
Totalpris	Kr 6 663 590,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Butikk/Handel
Byggeår	2005
Etasje	1

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av kunde en attraktiv næringseiendom for salg på Falkhytten i Aukra kommune. Eiendommen består av 2 eierseksjoner i Falkhyttrøra 8, hvor snr 2 er butikklokale mot sørvest på ca 153 kvm, samt snr 3 som består av øvrig butikklokale i bygget samt kaldt lageret, totalt 1253 kvm. Begge seksjonene er i dag utleid til E.A Smith (Bygger`n), hvor avtalen nylig er fornyet for 5 år. Seksjonen disponerer areal for parkering

## Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



## Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
911 49 707 / frank@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	21
Budgivning	72

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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

Eiendommen ligger meget sentralt til på Falkhytten i Aukra kommune. Enkel adkomst

## ADKOMST

Kjør til Falkhytten, adkomst via kommunal veg.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Falkhyttrøra 8, 6480 AUKRA

### OPPDRAGSNUMMER

15-0023/26

### SELGER

K.A.Eiendom AS

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 13, bruksnummer 120, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 13, bruksnummer 120, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.

i Aukra kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Butikk/Handel

### ENERGIKLASSE

B

### INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for bygningen på Falkhyttrøra 8 er B.

### TOMT

Felles eiet tomt på 3.339 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er felles eiet av sameiet.

### TAKST

Verdi-/lånetakst datert 04.11.2024. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

### BYGGEÅR

2005

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Andre typer bebyggelse og anlegg

Følger reguleringsplan Falkhytten Sentrum Aust (plan-ID 201605) og Falkhytten sentrum (plan-ID 201702). Planene er detaljreguleringer som regulerer eiendommen til blant annet andre typer bebyggelse og anlegg, parkering og samferdselsformål. 20.06.2017 og 13.12.2018

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2016-2028, ikrafttredelse 07.02.2017. Et delareal på 3 399 kvm er i kommuneplanen avsatt til formålet 'Reguleringsplan skal fortsatt gjelde'.

Eiendommen er berørt av hensynssone for frisikt (H\_140) i henhold til reguleringsplan 201605. I tillegg er eiendommen berørt av støysone, da både kommuneplan og reguleringsplaner henviser til retningslinje T-1442 for støy.

Berørte datasett:  
Støykartlegging veg etter T-1442

#### **OPPVARMING**

Oppvarming / ventilasjon består av et balansert ventilasjons anlegg samt to varmepumper.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

5 prkeringsplasser som ligger på seksjonert eiendom og som er forbeholdt næringsdelen. I tillegg er det over 30 offentlige parkeringsplasser som mellom Bunnpris og Byggern. Disse plassene er det kundene til næringsdelene som benytter.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Kjøperen har rett til å benytte hovedbrukets veg frem til fylkesvegen, fra parsellen. Jfr, tillatelse fra Vegsjefen i Møre og Romsdal av 03.12.75.

Tilknytning vann: Offentlig vann.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "delar av butikk i 1. etasje mellom akse 5 og 8, Falkhytten", datert 10.11.2005.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "heile butikken i 1. etasje, Falkhytten", datert 16.06.2006.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "resterande del av forretningsdelen og bustaddelen, Falkhytten", datert 23.08.2006.

Det foreligger ferdigattest for "forretnings- og bustadbygg, Falkhyttrøra 8", datert 22.05.2018.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at det er gjort endringer på bygninger som ikke fremkommer av tegninger mottatt fra Aukra kommune. Oppføringer, samt omgjøringer både innvendig og fasademessig er søknadspliktig.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

#### **INNHold**

Butikklokaler og uisolert lager.

## AREALER

BRA: 1. etasje: 1300 m<sup>2</sup>. Areal består av uisolert lager, butikklokaler

## FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Arealet mellom lager og leiligheter som er i samme bygg disponeres av borettslag, og dette arealet brukes hovedsakelig til parkeringsplasser. Det er ikke etablert et styre i sameiet, og det betales derav ingen fellesutgifter. Kontakt megler for mer informasjon.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Næringsbygg seksjon

Arealet er ikke målt opp. areal er basert på informasjon fra eier.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 6 500 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 608,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp og vann.

Beløpet er uten renovasjon (RIR næring).

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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.

### OMKOSTNINGER

kr. 6 500 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 162 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 163 590,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 6 663 590,- (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.

## 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:

1547/13/120/2:

17.12.1966 - Dokumentnr: 5499 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:120

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1980 - Dokumentnr: 11946 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:120

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2006 - Dokumentnr: 8371 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:120 Snr:1

Bruksrett til boder og søppelrom

22.11.2010 - Dokumentnr: 914444 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Aukra Kommune

Org.nr: 964 981 337

Rettighetshaver: Aukra Vassverk AI

Løpenr: 13221411

Opprinnelig tinglyst 11.08.1970 med dagboknummer 4234

Rettet i.h.h.t. tinglysingsloven § 18 23.11.2010 B.R.N. e.f.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1984 - Dokumentnr: 990051 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Bnr:158 og 218 er sammenføyd med d.e.

Overført fra: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:120

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2003 - Dokumentnr: 6320 - Grensejustering

Overført fra: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:120

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2006 - Dokumentnr: 7957 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1253/2555

18.11.1964 - Dokumentnr: 4818 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:57

Overført fra: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:120

17.08.1976 - Dokumentnr: 6558 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:69

Overført fra: Knr:1547 Gnr:13 Bnr:120

#### **GRUNNBOKSDATO**

13.05.2026

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

#### **DIVERSE**

Selger opplyser om at 140 m2 av butikklokalene kan være ledig for kjøper på 14 dagers varsel til leietaker.

#### **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.

#### **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**

16.06.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

#### **MEGLER**

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

#### **MEGLERS VEDERLAG**

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

## 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.

## **VEDLEGG**

Plantegning dagens innredning/bruk  
Verditakst  
Bygningstegninger  
Ferdigattest  
Seksjonering  
Grunnkart  
Kartutsnitt m/situasjon  
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring  
Energiattest

## **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 lengre 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

## FALKHYTTTRØRA 8

Plantegning dagens innredning/bruk

Verditakst

Bygningstegninger

Ferdigattest

Seksjonering

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Energiattest

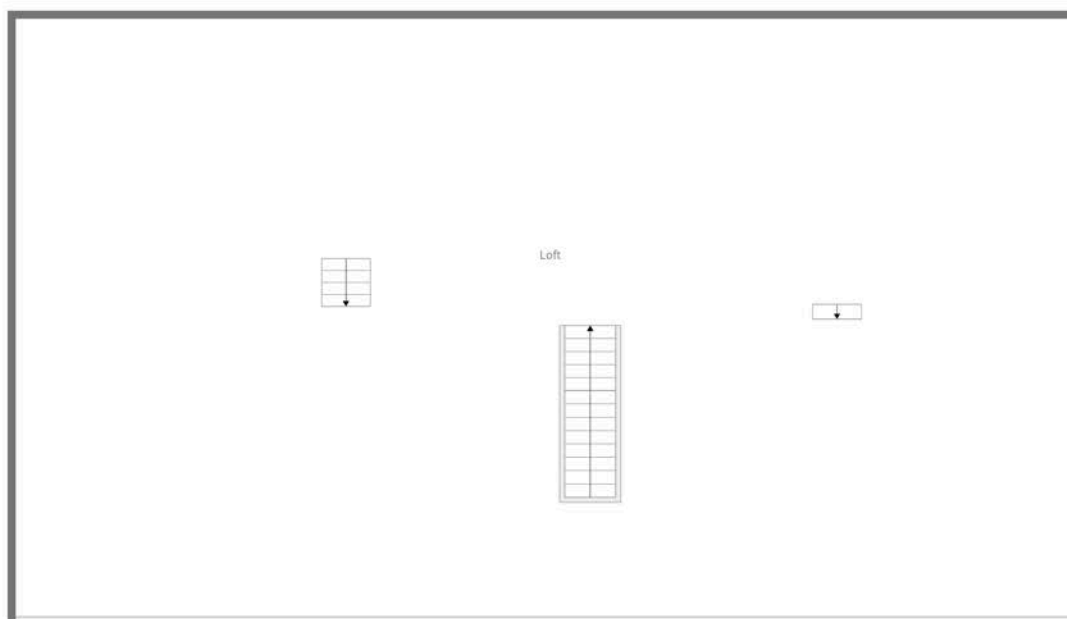
# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# VERDITAKST

## Næring

**Falkhyttrøra 8, 6480 AUKRA**

Gnr 13: Bnr 120

1547 AUKRA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Dag Egil Strupstad**

Telefon: 476 73 507

E-post: [dag@nordmoretaksering.no](mailto:dag@nordmoretaksering.no)

**Rolle: Uavhengig takstmann**

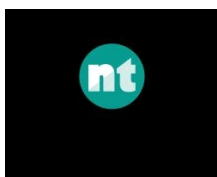
AUTORISERT FORETAK

Nordmøre Taksering AS

**Flintegata 18B, 6510 KRISTIANSUND N**

Telefon: 476 73 507

Organisasjonsnr: 925 247 820



Dato befaring: 04.11.2024

Utskriftsdato: 26.11.2024

Dato verdisetting: 22.11.2024

Oppdrag nr: 20271



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2 Sammendrag	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
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg seksjon	7
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Nettokapitalisering	10
5.4 Kontantstrømsanalyse	11

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Leiekontrakt 1: E.A Smith AS.  
Leiekontrakten er regulierbar med endringen i SSBs konsumprisindeks.  
Verditaksten er lagt opp med nåværende leiekontrakt.  
Rapporten er lagt opp til en leiesum for samlet leie av bygg og uteområde.

Markedsvurdering.  
Eiendommen brukes til byggevarehandel.  
Markedsverdien er basert på at hele eiendommen er utleid til markedsmessige betingelser.  
Taksten er basert på begrenset med informasjon. Leiekontrakter er beregnet innenfor en periode på 10 år som er lagt til grunn for verdiberegningen.  
Det er derfor kompensert med utleie på markedsmessige betingelser i periode der leiekontrakt er utgått innenfor en periode over 10 år.  
Eiendommens forretnings verdi som grunnlag for salgsverdi: 9,00 % av inntektsoverskudd fra nåværende leieavtale;  
Markedsverdien er basert på at hele eiendommen er utleid til nåværende betingelser. Da leietid på nåværende leiekontrakt er relativt korte så hefter det en usikkerhet i forhold til fremtidig verdi basert på antatt markedsleie.  
Takstverdiene er et resultat av en analyse av markedsleiene for eiendommen, eiendommens normale eierkostnader og en diskonteringsrente satt ut i fra det vi oppfatter som markedet i Aukra kommune. Verdiene som er satt er etter beste evne ut i fra tilgjengelig antatt markedsverdi.

Teknisk verdi bygninger er antatt til: kr 22 100 000  
Verdi tomt er antatt til: kr 4 078 800  
Verdigrunnlag inntekter kontrakter/ledige lokaler: kr 644 808  
Verdigrunnlag inntekter markedsleie er antatt til: kr 750 000  
Sum normale eierkostnader inkl. tap ved ledighet: kr 64 480  
Eiendommens inntektsoverskudd: kr 580 328

Realrente % 1,90  
Realavkastningskrav % 9,00  
Eiendommens forretningsverdi: kr 6 448 089  
Nåverdi av inntekter/kostnader: kr 3 872 465  
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi, kalkulert: kr 6 555 015  
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi, estimert: kr 3 872 465

Ansatt markedsverdi 6 500 000  
Yield % (eiendommens innt.oversk/markedsverdi\*100) 9

En samlet vurdering gir en verdi på kr 6.500.000,-

**Kunde:** K.A.Eiendom AS  
Nergata 22, 6516 KRISTIANSUND N. Tlf. 95406683

**Formål med taksten:** Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. 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.

**Egne forutsetninger:** Eiendommen er en kombinasjonseiendom bestående av seksjon bolig og seksjon 1, næring. Verditaksten er kun basert for seksjon 1, næringsseksjon (byggevarehandel). Leietaker er E.A. Smith AS.

Matrikkel: Gnr 13: Bnr 120  
Kommune: 1547 AUKRA KOMMUNE  
Adresse: Falkhyttrøra 8, 6480 AUKRA

Nordmøre Taksering AS  
Flintegata 18B, 6510 KRISTIANSUND N  
Telefon: 476 73 507



**Verdi: Kr. 6 500 000**

**Dato verdisetting:** 22.11.2024

**Takstingeniør: Dag Egil Strupstad Tlf.: 476 73 507**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

KRISTIANSUND N, 26.11.2024

Dag Egil Strupstad  
Takstingeniør  
Telefon: 476 73 507

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Info motatt fra kunde pr e-post				

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Nåværende kombinasjonseiendom næring og bolig. Seksjon 1, butikk/lager er grunnlag for taksten.

**Kunde:** K.A.Eiendom AS  
Nergata 22, 6516 KRISTIANSUND N. Tlf. 95406683

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 04.11.2024  
Dag Egil Strupstad. Takstingeniør. Tlf. 476 73 507  
K.A.Eiendom AS. Tlf. 95406683

**Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet 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 takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. De oppgitte arealer er 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>	Næring
<b>Info</b>	Arealet mellom lager og leiligheter som er i samme bygg disponeres av borettslag. Dette er hovedsakelig parkeringsplasser.

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1547 AUKRA Gnr: 13 Bnr: 120
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	3 399 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkel
<b>Hjemmelshaver:</b>	K.A.Eiendom AS
<b>Adresse:</b>	Falkhyttrøra 8, 6480 AUKRA

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Info</b>	Hele tomten er eid av KA eiendom AS, men arealet mellom lager og leiligheter som er i samme bygg disponeres av borettslag. Dette er hovedsakelig parkeringsplasser.
-------------	---

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg seksjon

#### Bygningsdata



Byggeår:

Anvendelse: Butikk/lager

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	1 500	1 300	Areal består av uisolert lager, butikklokaler.
Sum bygning:	1 500	1 300	

#### Kommentar areal

Arealet er ikke målt opp. areal er basert på informasjon fra eier.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

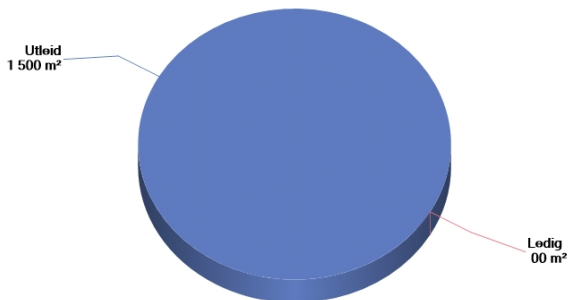
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg seksjon</b>											
<b>-Byggevarerhandel</b>											
E.A Smith AS	1	1500 m <sup>2</sup>	644 808	430	2/2017	2/2027	100	500	750 000	3/2027	100
Sum:			644 808						750 000		
<b>Total:</b>			<b>644 808</b>						<b>750 000</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

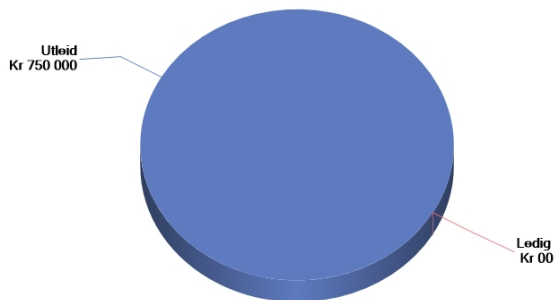
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Næringsbygg seksjon</b>											
<b>-Byggevarerhandel</b>											
E.A Smith AS	1	1500 m <sup>2</sup>	644 808	430	2/2017	2/2027	100	500	750 000	3/2027	100
Sum:			644 808						750 000		
<b>Total:</b>			<b>644 808</b>						<b>750 000</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Byggevarehandel	1 500	430	644 808	1 500	500	750 000
<b>Sum</b>	<b>1 500</b>		<b>644 808</b>	<b>1 500</b>		<b>750 000</b>

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		<b>750 000</b>
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Antatt 10%	64 480	64 480
Eiendommens inntektsoverskudd		<b>685 520</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 399,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 3 399,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 4 078 800

Verdi tomt: 4 078 800

### 5.2 Teknisk verdi

#### Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 22 100 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon 22 100 000

Sum teknisk verdi bygninger 22 100 000

### 5.3 Nettokapitalisering

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

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 3,90 %

- Inflasjon: 2,00 %

**Realrente, avrundet: 1,90 %**

Objektrisiko 3,00 %

Markedsrisiko 2,00 %

Eiendomsrisiko 1,50 %

Renteglidning 0,60 %

**Realavkastningskrav: 9,00 %**

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	685 520
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 685 520 ) når realrenten er 9,00%	7 616 889
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	7 616 889
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>7 620 000</b>

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

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

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,90 %</b>
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	0,60 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,00 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	64 480	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,00 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	12
Diskontert rente:	11,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %			
Kostnadsutvikling:	0,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

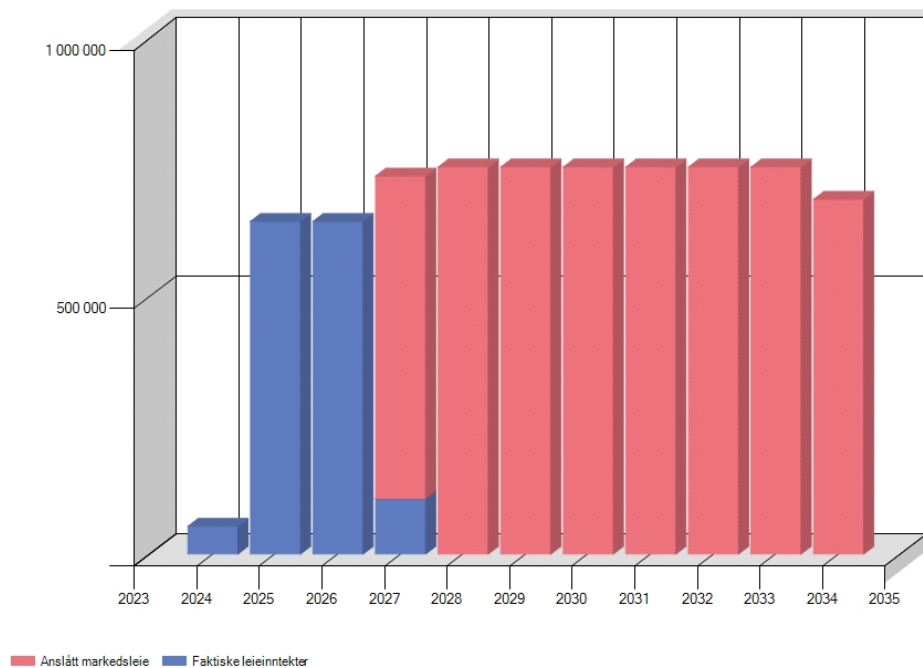
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	53 734	5 373			48 361	48 361
2025	644 808	64 480			580 328	522 818
2026	644 808	64 480			580 328	471 007
2027	732 468	64 480			667 988	488 427
2028	750 000	64 480			685 520	451 573
2029	750 000	64 480			685 520	406 823
2030	750 000	64 480			685 520	366 507
2031	750 000	64 480			685 520	330 186
2032	750 000	64 480			685 520	297 465
2033	750 000	64 480			685 520	267 987
2034	687 500	59 107			628 393	221 310
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>3 872 465</b>

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

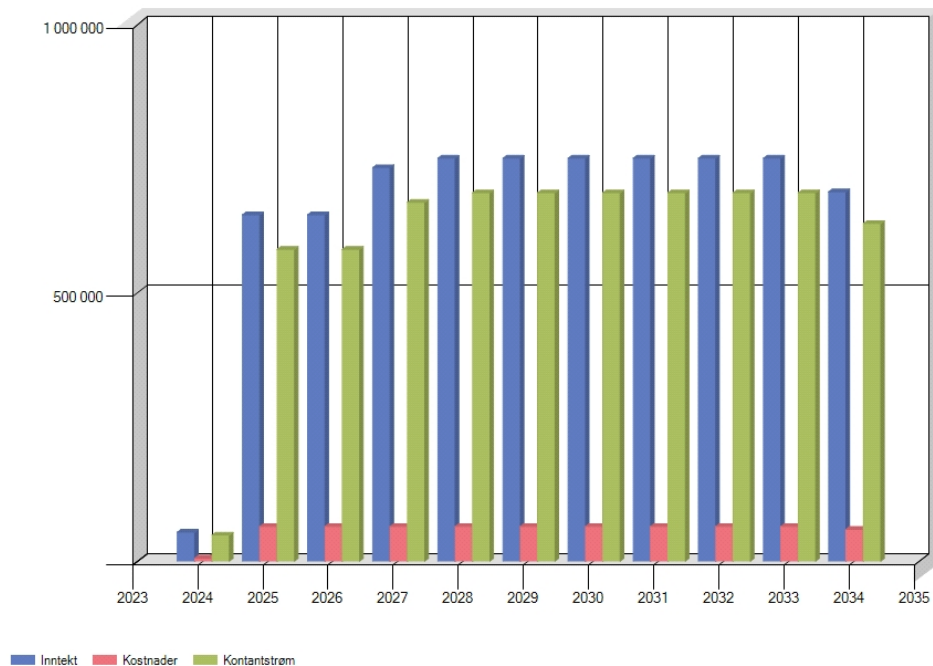
Estimert	Kalkulert
	7 616 889
	<b>2 682 550</b>
<b>3 872 465</b>	<b>6 555 015</b>

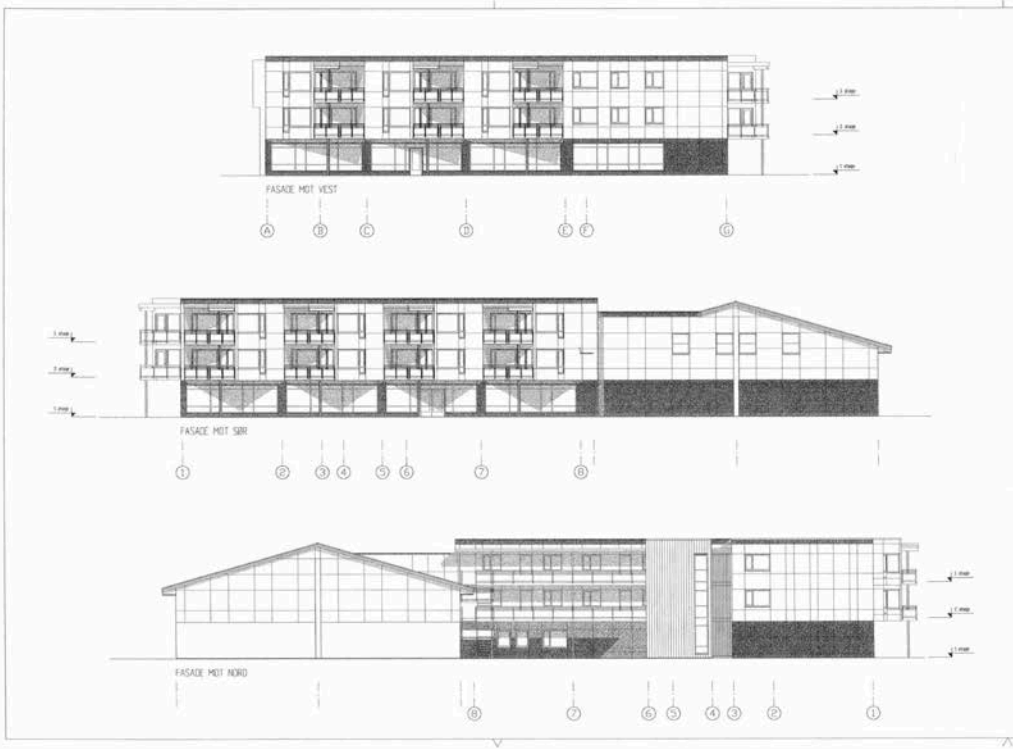
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.		
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>3 872 465</b>	<b>6 555 015</b>

### Leieinntekter og anslått markedsleie



### Inntekter, kostnader og kontantstrøm





Tegningstittel: <b>FASADER</b>		Status: <b>RAMMESØKNAD</b>																																										
Prosjekt: <b>0463</b>	Tegningstittel: <b>A.251</b>	Innholds: <b>B</b>																																										
Prosjekt: <b>BOLIG OG FORRETNINGSBYGG PÅ FALKHYTTEN, AUKRA</b>																																												
Tegningstittel: 																																												
Avisering utferdige: 01.10.2015 13:30 TEG																																												
<table border="1"> <tr> <td>Utdragsnummer</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Utdragsnummer																																								
Utdragsnummer																																												
Anvendt tegningsstandard: <input checked="" type="radio"/> Arkitekt <input type="radio"/> Rådgivende ing. bygg <input type="radio"/> Rådgivende ing. VVS <input type="radio"/> Rådgivende ing. elektro																																												
Planarbeid: eksisterende tegning Gjennomført med utarbeidelse av detaljerte tegninger SLEVENES LÅSNING		Dato: 10.05.05 B Dato: 03.05.05 A Dato: 03.05.05 A Dato: 23.02.05 B Dato: 23.02.05 B																																										
<b>KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S. MOLDE - OSLO</b> <small>KJELL KOSBERG, SVILARTEKST MAL</small> Adresse: A, Postboks 90, 6403 KILDE, Molde Telefon: 71 28 21 00, Faks: 71 28 81 49, e-post: k@kosberg.no Hjemmeside: www.kosberg.no																																												
Tegningstittel: <b>FASADER</b>		Innholds: <b>B</b>																																										
Prosjekt: <b>0463</b>	Tegningstittel: <b>A.251</b>	Innholds: <b>B</b>																																										







 <p><b>AUKRA KOMMUNE</b> 6480 AUKRA</p>	<b>Ferdigattest</b>			
	Etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2			
	Vår ref. 2018/568-2 / 13/120		Dykkar ref. Ståle-Jakob Valø	
	Eigedom/adresse Falkhyttrøra 8, 6480 AUKRA			
Gnr. 13	Bnr. 120	Festenr.	Seksjonsnr.	

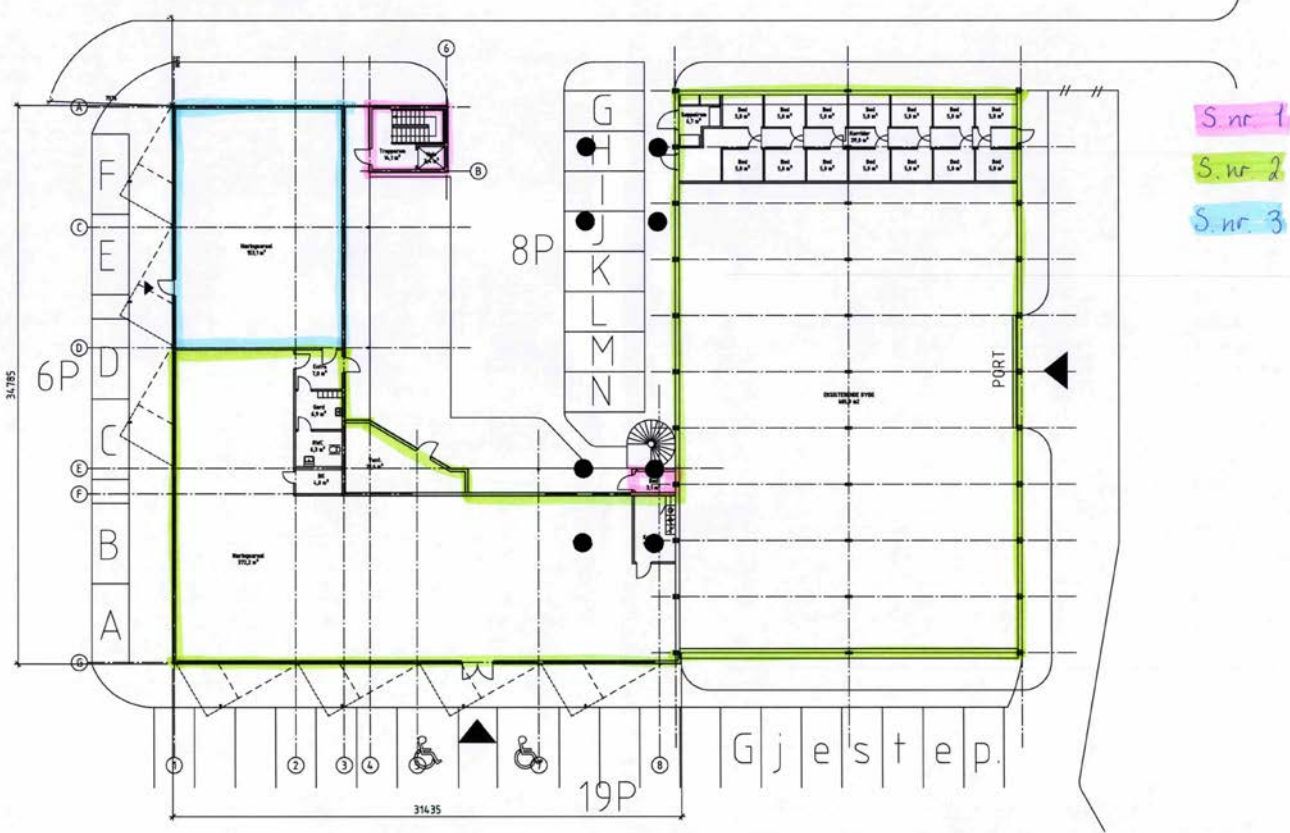
Ansvarleg søker (namn og adresse) Kosbergs Arkitektkontor AS Grandfjæra 28, Postboks 78 6401 MOLDE	Tiltakshavar (namn og adresse) KA Eigedom AS Nergata 22 6516 Kristiansund N
---	--

<b>Spesifikasjon</b>		
Kva slag bygg/tiltak Forretnings- og bustadbygg		
Vedtak gjort av Teknisk styre FDV FDV Mellombels bruksløyve	Vedtak dato 18.05.2005 07.09.2005 02.11.2005 23.08.2006	Saksnr. PS 047/05 DS 022/05 DS 043/05
Dato sluttkontroll 18.05.2018	Kontrollansvarleg Kosbergs Arkitektkontor AS ved Ståle-Jakob Valø	
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.	
	Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 20-1).	

<b>Underskrift</b>		
Stad Aukra	Dato 22.05.2018	Stempel/underskrift

<b>Kopi sendt til</b>	
Aukra kommune	TEB

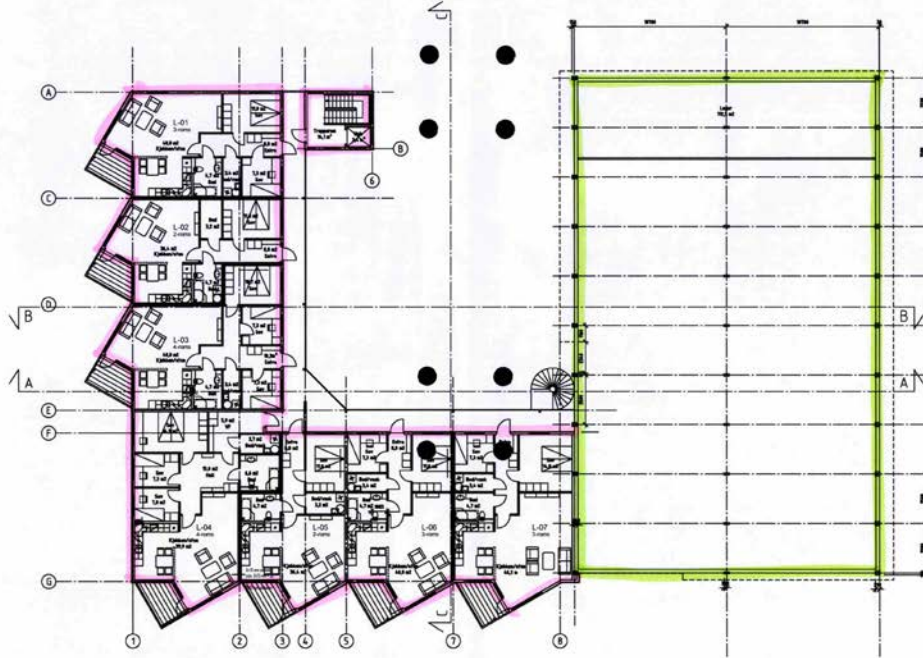
# KA Eiendom 1. etg.



# KA Eiendom 2. etg.

S. nr. 1

S. nr. 2



# KA Eiendom 3. etg.

S.w. 1  
S.w. 2





Aukra kommune

# Grunnkart

Eiendom: 13/120/0/2  
Adresse: Falkhyttrøra 8  
Dato: 13.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |   |  |                       |                     |
|---|--|-----------------------|---------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omvistet  | Hjelpeinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpeinje veikant    | Hjelpeinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet           | Hjelpeinje punktteste |                     |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



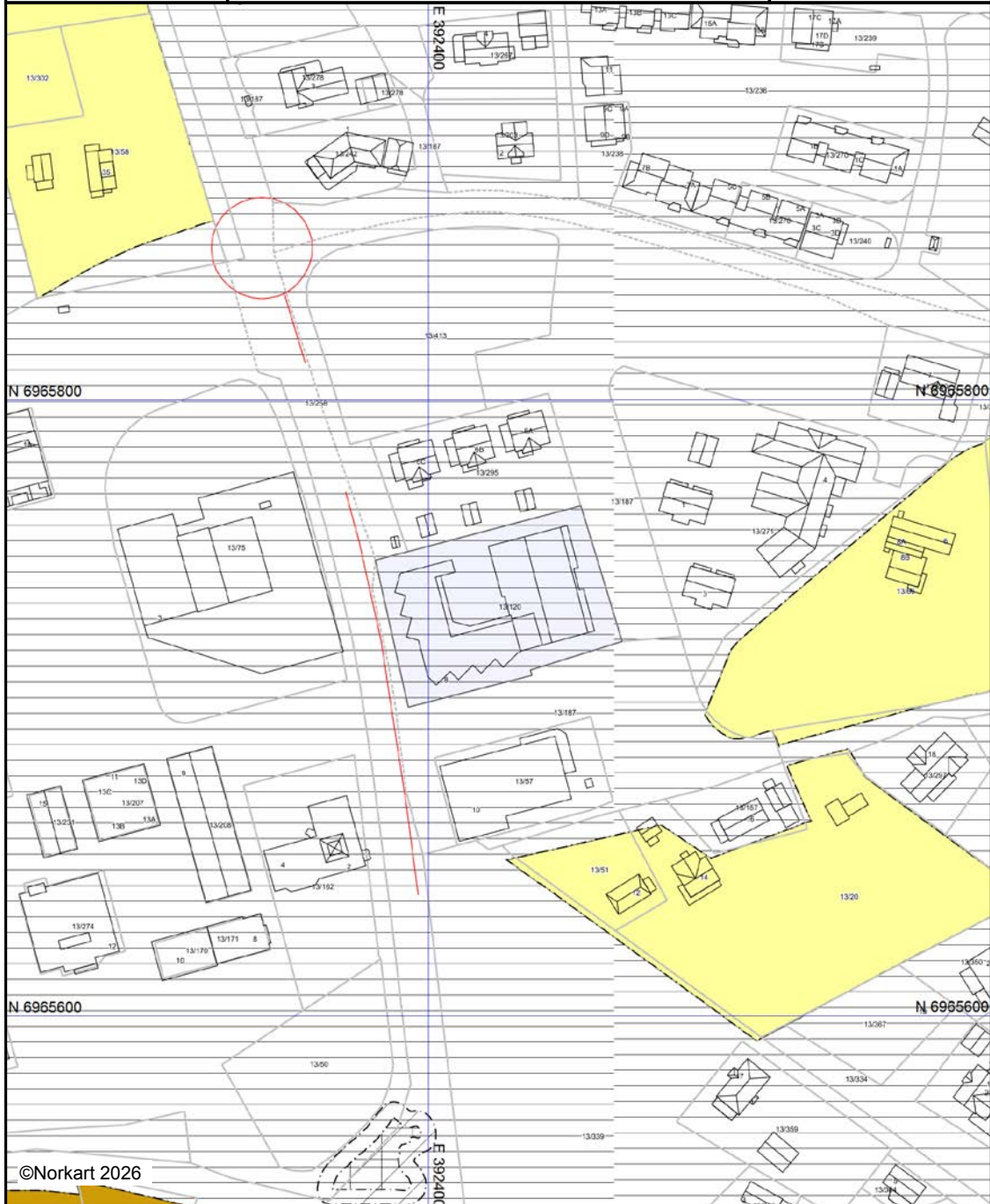
Aukra kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 13/120/0/2  
Adresse: Falkhyttrøra 8  
Utskriftsdato: 13.02.2026  
Målestokk: 1:2000
















UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*
-  Boligbebyggelse - nåværende
  -  Sentrumsformål - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
  -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
  -  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
  -  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*
-  Angitthensyngrense
  -  Båndlegginggrense
  -  Detaljeringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål
  -  Hovedveg - framtidig
  -  Gang-/sykkelveg - framtidig



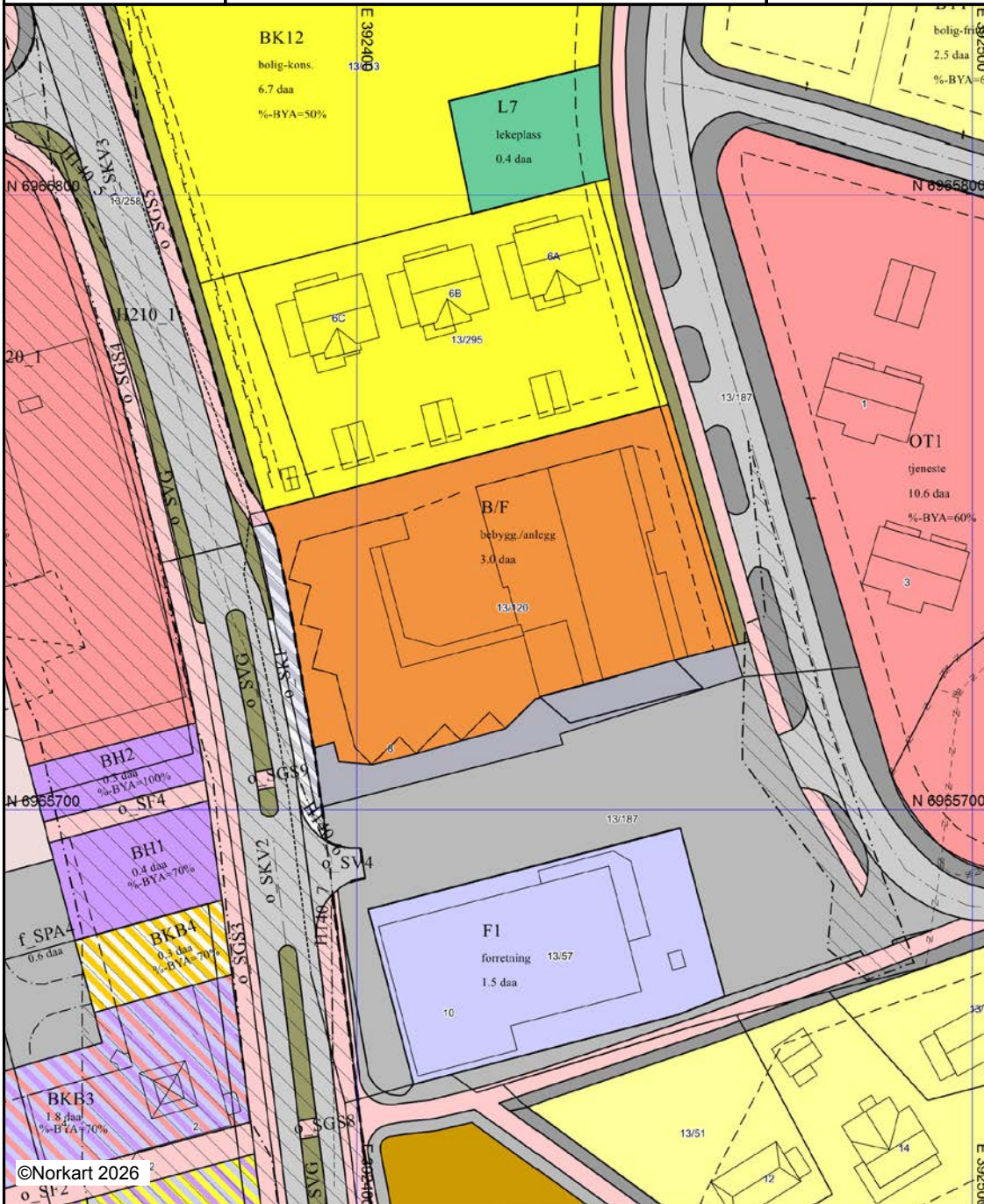
Aukra kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 13/120/0/2  
Adresse: Falkhyttrøra 8  
Utskriftsdato: 13.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)*

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Forretninger
-  Tjenesteyting
-  Hotell
-  Andre typer bebyggelse og anlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning/kontor
-  Forretning/kontor/tjenesteyting




### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr*

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Leskur/plattformtak
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og



### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)*

-  Grønnstruktur
-  Park


















### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)*

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift plantilbehør



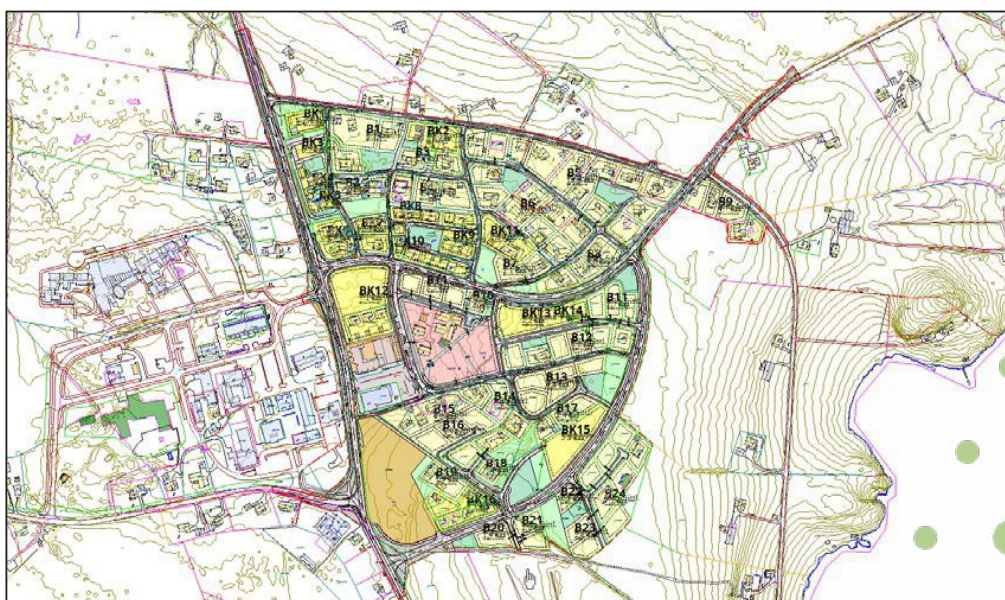
# Aukra kommune

## Føresegner

for

## Falkhytten Aust

### Detaljregulering



Arkivsak	2016/1329
PlanID	201605
Vedtatt	20.06.2017 av Aukra kommunestyre
Forslag ved	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig ettersyn, 05.04.2017
	<input checked="" type="checkbox"/> Sluttbehandling, 20.06.2017

Aukra – full av energi



## Innhald

Innleiing.....	3
Definisjonar .....	3
Del 1: Generelle føresegner .....	4
§ 1. Generelt .....	4
§ 1.1 Planavgrensing .....	4
§ 1.2 Terrenginngrep.....	4
§ 1.3 Universell utforming.....	4
§ 1.4 Kulturminne .....	4
§ 1.5 Støy.....	4
§ 1.6 Private avtaler.....	4
§ 1.7 Byggjegranser .....	4
§ 1.8 Plankrav .....	4
§ 1.9 Bygningar si form, plassering og materialbruk .....	5
§ 2. Bygningar og anlegg .....	5
§ 2.1 Bustader – frittliggjande småhus (B1-B24).....	5
§ 2.2 Bustader – konsentrerte småhus (BK1-BK16).....	5
§ 2.3 Bustader – frittliggjande småhus (BT1).....	7
§ 2.4 Garasjeanlegg for bustader.....	7
§ 2.5 Sentrumsføremål (SF).....	7
§ 2.6 Forretning(F) .....	7
§ 2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting(O/P) .....	7
§ 2.8 Leikeplass(LEIK) .....	7
§ 2.9 Gardsplass .....	7
§ 2.10 Bustad/forretning (B/F) .....	8
§ 2.11 Veg (V) .....	8
§ 2.12 Køyreveg (KV).....	8
§ 2.13 Gang og sykkelveg (G/S).....	8
§ 2.14 Gangveg/gangareal (G).....	8
§ 2.15 Annen veggrunn (AV) .....	8
§ 2.16 Haldeplass (HP).....	8
§ 2.17 Leskur/plattformtak (LS).....	8
§ 2.18 Parkering (P) .....	8



§ 2.19	Energinett.....	8
§ 3.	Grønstruktur.....	9
§ 3.1	Grønstruktur/ Friområde (FRI).....	9
§ 4.	Omsynssoner.....	9
§ 4.1	Frisiktsone (H_140).....	9

## Innleiing

Føremålet med planarbeidet er å:

- Leggje til rette for ei utviding av Bergtun bufellesskap
- Leggje til rette for eit samanhengande gangvegssystem frå Falkhytten til Nautneset
- Leggje til rette for etablering av bustader på tidlegare uregulert område
- Samle eksisterande reguleringsplanar i ein plan

## Definisjonar

### Frittliggjande småhus

Einebustader, og horisontalt eller vertikaldelte tomannsbustader med inntil tre målbare plan, der bygninga si høgde fell innanfor høgdene som er angitt i plan og bygningslovas § 29-4.

### Konsentrerte småhus

Småhus samanbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan der bygninga si høgde fell innanfor høgdene som er angitt i plan og bygningslovas § 29-4.

### Kjedehus

Bygg der to eller fleire sjølvstendige bueiningar er bygd saman med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller liknande.

### Rekkehus

Bygg med tre eller fleire sjølvstendige bueiningar bygd i ei samanhengande rekke med vertikalt skille mellom dei enkelte bueiningane.

### Einebustader

Frittliggjande bygg som er berekna på ein husstand.

### 2-4 manns bustader

Frittliggjande bygg som er berekna for to til fire husstandar med tilnærma like store og likeverdige bueiningar.

### Lågblokk

Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil fire etasjer.

### % -BYA

%-BYA angir tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal.





## Del 1: Generelle føresegner

### § 1. Generelt

#### § 1.1 Planavgrensing

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på plankartet med planavgrensing. Innanfor disse grensene skal areala nyttast slik som arealføremåla på plankartet og føresegnene fastset.

#### § 1.2 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i terreng skal utførast på ein slik måte at eksisterande og naturleg vegetasjon så langt det seg gjere vert bevart. Alle skjeringar og fyllingar skal få ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa.

#### § 1.3 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal, så langt som råd, leggest til grunn innanfor reguleringsføremåla ved utforming av alle trafikkanlegg, uteopphaldsareal m.m. Ut over dette gjeld universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i plan- og bygningslova og byggt teknisk forskrift (TEK 10) , eller seinare vedtekne forskrifter som erstattar desse.

#### § 1.4 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stansast og kulturvernmyndene i fylkeskommunen kontaktast, jf. lov om kulturminne.

#### § 1.5 Støy

For utandørs støynivå skal prinsipp og støygrenser i Miljøverndepartementet sine retningslinjer T-1442, eller seinare vedtekne retningslinjer som erstattar desse, leggest til grunn. Støy utanfor rom med støyfølsam bruk og på uteopphaldsareal skal vere Lden 55 dB eller lågare.

#### § 1.6 Private avtaler

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med føresegnene.

#### § 1.7 Byggjegranser

Bygg skal plasserast innanfor byggjegranser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist er det reglane i plan- og bygningsloven § 29-4 som skal gjelde.

#### § 1.8 Plankrav

Ved byggesøknad for dei einskilde tomtene skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering av bygg med takvinkel og møneretning .
- Fasade/planteikningar som viser byggehøgde og etasjetal.
- Utforming og bruk av ubygde areal
- Tilkomst, internt vegsystem og parkeringsløyising



- Gjerde, støttemurar og skråningar

### § 1.9 Bygningar si form, plassering og materialbruk

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sikre at bygningane får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysning som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar og opparbeiding av gode uteopphaldsareal.

## § 2. Bygningar og anlegg

### § 2.1 Bustader – frittliggjande småhus (B1-B25)

#### For felt B1 – B11, B13, B17 og B22 – B24 gjeld fylgjande:

Einebustader.

%BYA = 35

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

#### For felt B9 gjeld fylgjande:

Einebustader.

%BYA = 35

Maks mønehøgd: Kote 24 + 9 meter.

Det skal stilles krav om felles avkøyring før løyve til tomtedeling og bygging blir gitt.

#### For felt B12 gjeld fylgjande:

Eine- eller tomannsbustader.

%BYA = 35

Maks mønehøgd: 5,5 meter over eksisterande terreng.

#### For felt B14 -B15 og B19 – B21 gjeld fylgjande:

Einebustader.

%BYA = 30

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

#### For felt B16 gjeld fylgjande:

Einebustader.

%BYA = 30

Maks mønehøgd: Kote 38 + 5,5 meter

#### For felt B25 gjeld fylgjande:

Eine- eller tomannsbustader.

%BYA = 35

### § 2.2 Bustader – konsentrerte småhus (BK1-BK16)

#### For felt BK1 - BK7, BK11 og BK13 – BK15 gjeld fylgjande:

%BYA = 50

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

For ubygd areal på BK3 skal støyvoll bygd fram til nordenden av BK4 / BK5, forlengast, i same form og høgde, langs heile BK3.

#### For felt BK12 gjeld fylgjande:

%BYA = 50

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

Støytilhøva skal utgreiast i samband med byggsak, og krav til tiltak blir vilkår i byggeløyvet. Ansvar





for utarbeiding av støyrapport ligg til tiltakshavar.

**For felt BK16 – BK15 gjeld fylgjande:**

%BYA = 60





Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

*Aukra – full av energi*



**For felt BK8 – BK10 gjeld fylgjande:**

%BYA = 75

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

**§ 2.3 Bustader – frittliggjande småhus (BT1)****For felt BT1 gjeld fylgjande:**

Bebygd areal (%-BYA) medrekna garasjar og/eller bodar må ikkje overstige 60 % av tomtearealet.

Bygningane skal utformast etter prinsippa om universell utforming slik at dei kan nyttast av alle brukarar, uavhengig av funksjonsevne.

Feltet er reservert bustader for personer med nedsett funksjonsevne og behov for tilrettelegging.

Maks mønehøgd: 9 meter over eksisterande terreng.

**§ 2.4 Garasjeanlegg for bustader**

Føremålet omfattar felles garasjeanlegg for bustadane innanfor felta BK4 og BK5.

**§ 2.5 Sentrumsføremål (SF)**

Innanfor området avsett til sentrumsføremål er det tillate å oppføre bygg knytt til offentlege funksjonar, handel, kultur, tenesteyting og bustadbygg. Kombinerte føremål er og tillate.

Etablering av nemnde tiltak, inkludert avkjørsler, internveger, parkeringsplassar og grønstruktur set føre at det vert utarbeidd detaljregulering.

**§ 2.6 Forretning(F)**

Området er avsett til forretning.

**§ 2.7 Offentlig eller privat tenesteyting(O/P)**

Innafor området avsett til offentlig eller privat tenesteyting er det tillatt å oppføre bygg med mønehøgde på maksimalt 9 meter over eksisterande terreng. Bebygd areal (%-BYA) medrekna garasjar og/eller bodar må ikkje overstige 60 % av tomtearealet. Bygningane skal utformast etter prinsippa om universell utforming slik at dei kan nyttast av alle brukarar, uavhengig av funksjonsevne.

**§ 2.8 Leikeplass(LEIK)**

Innanfor områda avsett til leikeplassar er det berre tillat å oppføre anlegg eller konstruksjonar som har med leik og friluft og gjere. Anlegg for leik skal vere ferdigstilt samtidig med at første bustad innan dei enkelte felta er innflyttingsklar, i dei områda som ikkje er ferdig utbygd på reguleringstidspunktet. Ferdigstilt leikeplass betyr at den skal være opparbeidd og møblert med leikeapparat og benkar. Leikeplassane knytt til dei ulike felta skal haldast ved like av bebruarane, medan dei større felles leikeplassane skal haldast ved like av kommunen.

**§ 2.9 Gardsplass**

Føremålet omfattar eit eksisterande område mellom felta BK4 og BK5 som vert nytta til rekreasjonsføremål for bebruarane. Det er tillate med mindre tiltak som fremjar området sin bruk som gardsplass som til dømes rekreasjonsareal, plantning etc.



### § 2.10 Bustad/forretning (B/F)

Innanfor området avsett til det kombinerte føremålet bustad/forretning er det tillate å oppføre lågblokk med utnyttingsgrad sett til BYA = 90 %. Intern fordeling mellom forretning og bustad skal være som følger: Første etasje skal nyttast til forretning, dei resterande etasjane til bustader.

### § 2.11 Veg (V)

Omfattar offentlege køyreveger og avkøyrslar, og er vist med reguleringsbreidd på plankartet. Vegar og anna køyreareal skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

### § 2.12 Køyreveg (KV)

Omfattar interne tilkomstvegar og avkøyrslar, og er vist med reguleringsbreidd på plankartet. Køyrevegar og anna køyreareal skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

### § 2.13 Gang og sykkelveg (G/S)

Gang- og sykkelveger er vist på plankartet med reguleringsbreidde, og skal opparbeidast med fast dekke og belysning, og etter prinsippa om universell utforming. Gang- og sykkelvegar skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

### § 2.14 Gangveg/gangareal (G)

Omfattar interne gangveger innanfor felt BK3, og er vist på plankartet med reguleringsbreidd. Gangvegane skal opparbeidast med fast dekke og belysning, og etter prinsippa om universell utforming. Gangveger skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

### § 2.15 Annen veggrunn (AV)

Føremålet omfattar areal som naturleg hører til vegen, som grøft, skjering, fylling samt nødvendige tekniske installasjonar og liknande. Slike areal skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med veg.

### § 2.16 Haldeplass (HP)

Omfattar haldeplass for buss og er vist på plankartet med reguleringsbreidde. Haldeplassar skal opparbeidast etter krava i statens vegvesen si handbok N100.

Frå HP\_Aust, haldeplassen på austsida av Fv220, og nord til kryssingspunktet for Fv220 skal det førast opp eit gjerde for å hindre kryssing av Fv220 utanfor kryssingspunktet. Gjerdet er vist i kartet med eiga juridisk linje

### § 2.17 Leskur/plattformtak (LS)

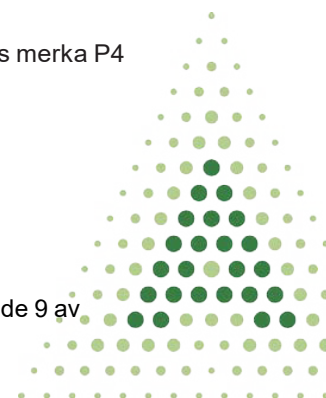
Omfattar leskur knytt til haldeplassar, eller andre stader der bussen stoppar for av/påstiging.

### § 2.18 Parkering (P)

Parkeringsplass merka P1, P2 og P3 er felles for bebuarane i felt BK3. Parkeringsplass merka P4 er felles for bebuarane i felt BK9 og BK10.

### § 2.19 Energinett

Føremålet omfattar anlegg og konstruksjonar knytt til energiforsyning.





### § 3. Grønstruktur

#### § 3.1 Grønstruktur/ Friområde (FRI)

Eksisterande vegetasjon innanfor desse områda skal bevarast. Det er tillate med mindre tiltak som fremjar området sin bruk som grønstruktur som til dømes rekreasjonsareal, plantning etc. Det kan etter søknad tillatast oppføring av mindre bygg og anlegg som naturleg høyrer til, og ikkje hindrar bruken av området.

### § 4. Omsynssoner

#### § 4.1 Frisiktsone (H\_140)

På plankartet er det vist sikringssone for frisikt. I frisiktsonene skal det ikkje plantast eller plasserast noko slik at fri sikt vert hindra (maks høgde 0,5 meter over tilliggande veg). Enkeltstående tre, stolpar, trafikkskilt og liknande, som ikkje er sikthindrande, kan stå innanfor frisiktlinjene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna. Det er ikkje tillate å parkere innanfor frisiktsonene.

Aukra – full av energi



# Nabolagsprofil

Falkhyttrøra 8 - Nabolaget Aukra nord - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige

## Offentlig transport

🚶 Flatvoll	3 min 🚶
Linje 561	0.3 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 18 min 🚗

## Skoler

Gossen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	8 min 🚶
288 elever, 20 klasser	0.7 km
Molde videregående skole	1 t 12 min 🚗
770 elever	24.4 km
Romsdal videregående skole	1 t 15 min 🚗
1037 elever	25.9 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 EVBox Aukraringen 3	4 min 🚶
🚗 Aukra	5 min 🚶

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

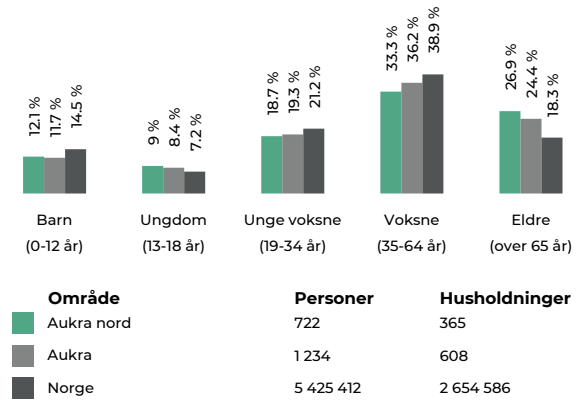
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Barnebo barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
97 barn	2.3 km
Jendem barnehage (1-5 år)	58 min 🚗
39 barn	9.7 km
Bergetippen barnehage (1-5 år)	58 min 🚗
66 barn	9.9 km

## Dagligvare

Bunnpris Aukra	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Spar Aukra	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 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

### Støynivået

Lite støynivå 85/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

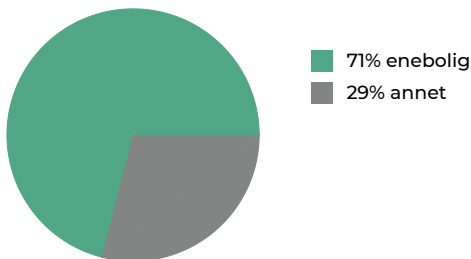
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

🏀 Bukta ballplass	4 min 🚶
Fotball	0.4 km
🏊 Soltun	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.6 km
🚴 Fitnesspoint Aukra treningscenter	5 min 🚶
🚴 Fitnesspoint Jendem	58 min 🚶

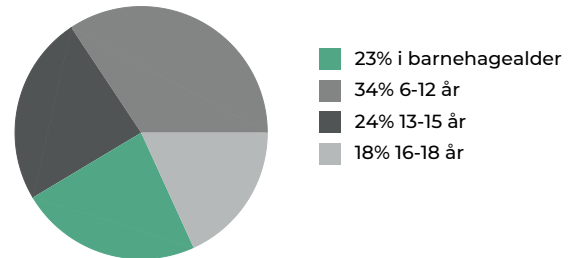
## Boligmasse



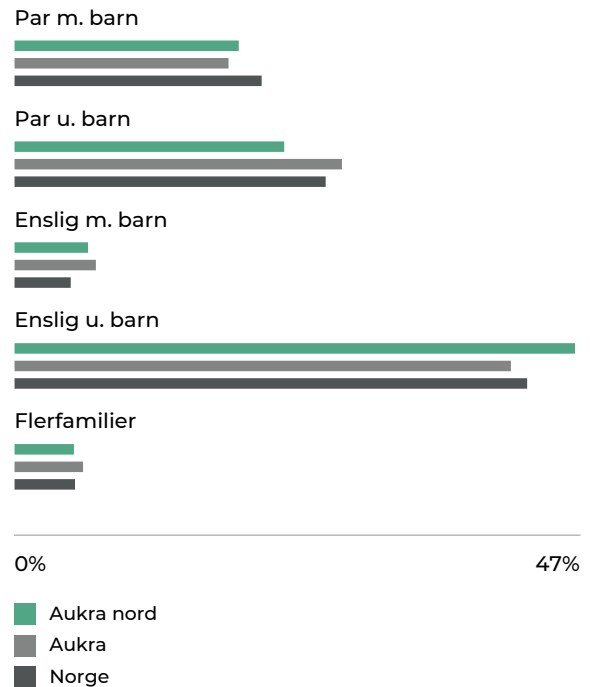
## Varer/Tjenester

📍 MoldeTorget	1 t 10 min 🚶
📍 Apotek 1 Molde	1 t 10 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

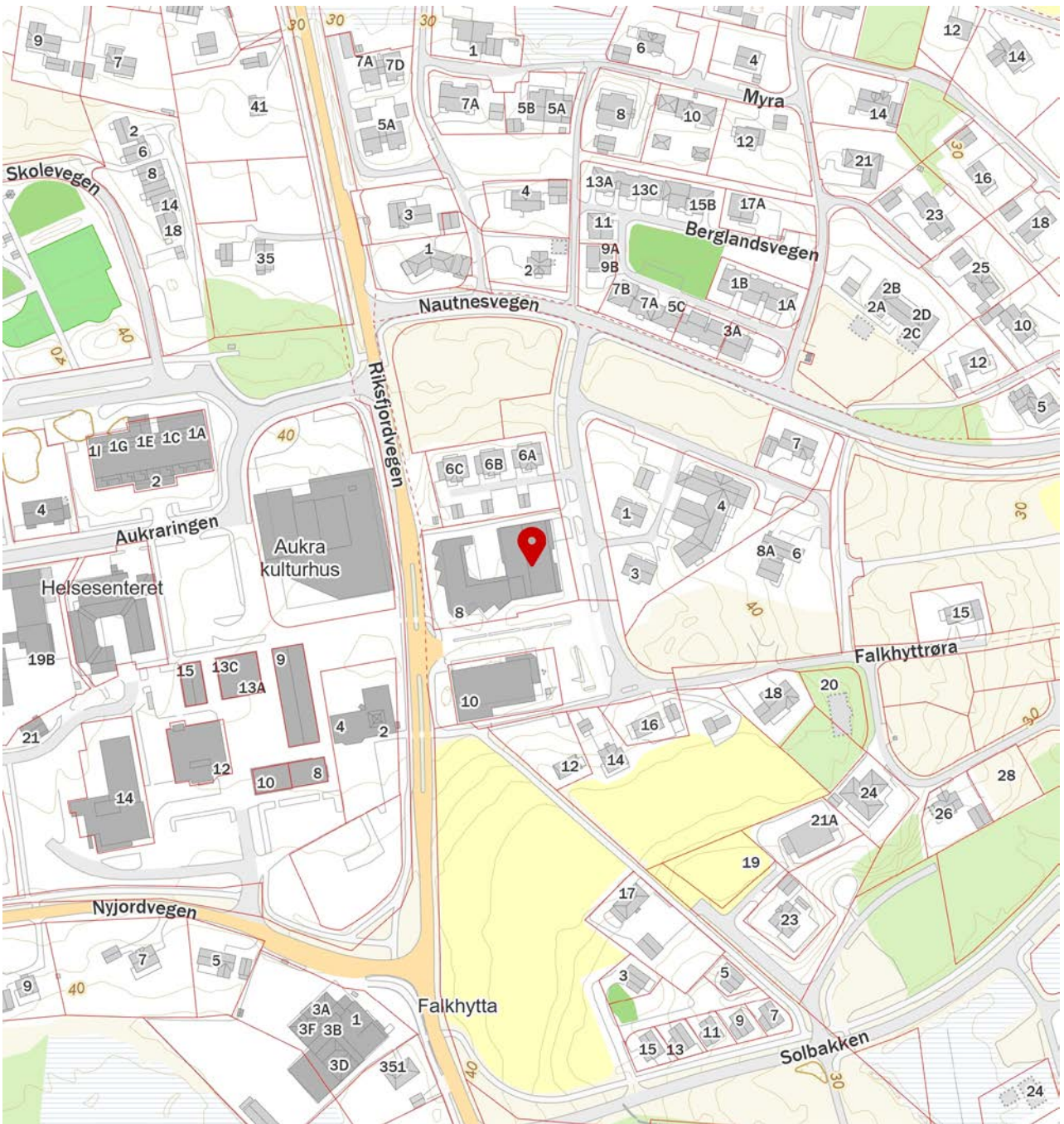
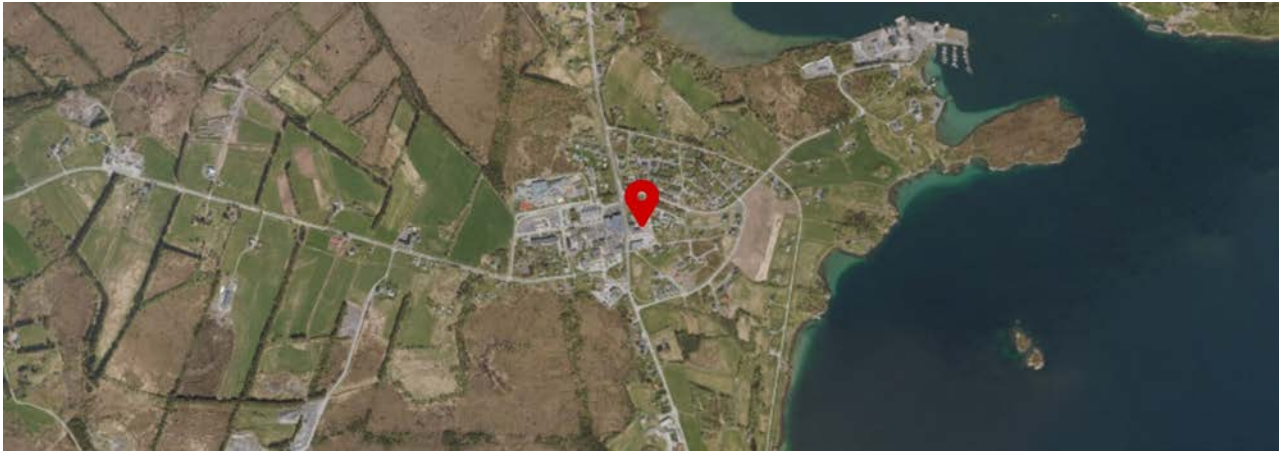


## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

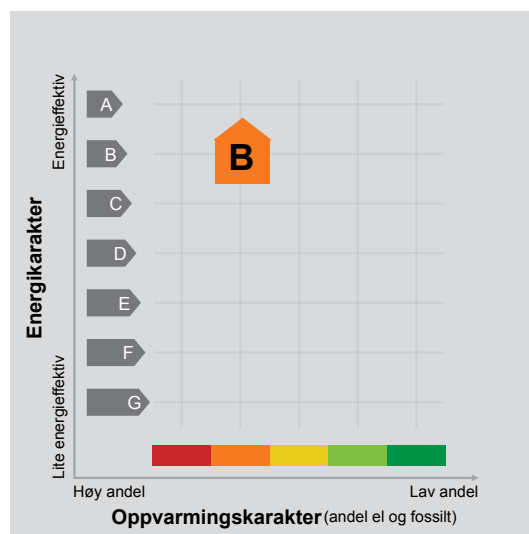


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 2025

Adresse	Falkhyttrøra 8
Postnummer	6480
Sted	AUKRA
Kommunenavn	Aukra
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3429792
Merkenummer	Energiattest-2025-200991
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	VVSPPLAN AS



**Energimerket** angir bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk 47 269 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi bygningen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

47 269 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 kWh annen energivare



---

## Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på bygningen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av bygningseier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som bygningseier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Forretningsbygg  
**Bygningstype:** Butikk  
**Byggeår:** 2006  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 280

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon:

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lages en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no](http://www.enova.no) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Falkhyttrøra 8	3429792		2	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	FORRETNINGSBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	11
Bygningstype	BUTIKK
Byggear	2006

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	184 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	280 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	44 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	280 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	280 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	840 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	30,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	13,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	272 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	143 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	15,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	15,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	1,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	2,70 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	10,00 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,90
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,85
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Aukra (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.12.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.084
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	VVSPAN AS
-------	-----------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	40,8 kWh/år
Varmtvann	10,1 kWh/år
Vifter	24,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	56,3 kWh/år
Teknisk utstyr	3,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	161,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	41 007 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	146,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 315 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	141,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	39 547 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	41 007 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	41 007 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,1 %
--------------------------------------	--------



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0023/26

Adresse: Falkhyttrøra 8, 6480 AUKRA, gnr. 13, bnr. 120 og  
120, snr. 2 i Aukra kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.06.2026

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)