



DOKUMENT- VEDLEGG

Auravegen 4, 4700 Vennesla



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

📍 Auravegen 4, 4700 VENNESLA

📖 VENNESLA kommune

gnr. 6, bnr. 512, snr. 3



Befaringsdato: 14.09.2023

Rapportdato: 15.09.2023

Oppdragsnr.: 20308-1561

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



Gyldig rapport
15.09.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

 Medlem av
Sørlandstakst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

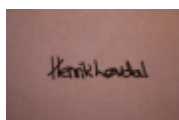
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

15.09.2023 | KRISTIANSAND S

Takst og Energidoktoren AS

Steinkleiva 7
913 23 180

Rapportansvarlig

Henrik Løvdal
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@henriklovdal.no
913 23 180

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
14.9.2023	14:00:00	16:00:00	Henrik Løvdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	512		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Auravegen 4							
Hjemmelshaver							
Klepland AS							

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

LEILIGHET I 2.ETG. H0201

BRA TOT. 79 KVM : Stue/kjøkken, entrè/gang, sov 1, sov 2, bad, vaskerom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	05.07.2018		Gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

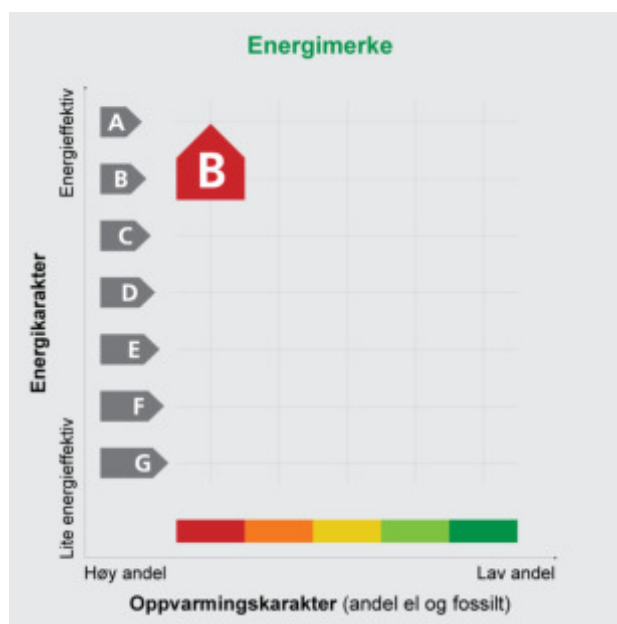
Egne forutsetninger

Areal er målt innvendig i leiligheten. Tegning fra byggetiden er brukt når måling ble gjort.

ENERGIATTEST

Adresse	Auravegen 4
Postnr	4700
Sted	Vennesla
Leilighetsnr.	
Gnr.	6
Bnr.	512
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300729267
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2023-1488832
Dato	04.09.2023

Innmeldt av Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig 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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2023

BRA: 78,0

Dato for lekkasjetallmåling: 10.11.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier 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 lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Auravegen 4

Postnr/Sted: 4700 Vennesla

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 04.09.2023 09:08:14

Energimerkenummer: A2023-1488832

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch

Gnr: 6

Bnr: 512

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Bygnnr: 300729267

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4223
Gnr.	6
Bnr.	512
Snr.	3
Fnr.	
Gateadresse	Auravegen 4
Postnummer	4700
Poststed	Vennesla
Bygningsnr.	300729267
Bolignr.	H0201
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	01.09.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	54 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	78 m ²
Totalt BRA	78 m ²
Oppvarmet luftvolum	199 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	79,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,78 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	10.11.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,41 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,45
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
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	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
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	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

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.	0,77

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	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2023
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	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult Norge AS
Navn person	Jürgen Kiedaisch

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	23,3
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,4
Varmtvann	29,8
Vifter	5,1
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	2,6
TotaltNettoEnergibehov	94,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7732 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,13 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4907 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6928 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7732 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7732 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5)

- ## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5)

- LINJESYMBOL / PUNKTSYMBOL

-

MÅLESTOKK: 1:500

Ekvidistanse: 1 m
Koordinatsystem EUREF89 - Sone 32



**Detailplan for
Heiseldalstunet, gnr/bnr 6/540 m.fl.**

i Vennesla kommune

Med tilhørende bestemmelser

PLANID: 2016006

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK	DATO	SIGN.
Revidert etter 1. gangs behandling		19.01.2017	JAO
Revidert etter offentlig ettersyn		10.11.2017	JAO
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn			
1. gangs behandling		27.01-10.03.2017	
1. gangs behandling		24.11.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		10.03.2014	JAO

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

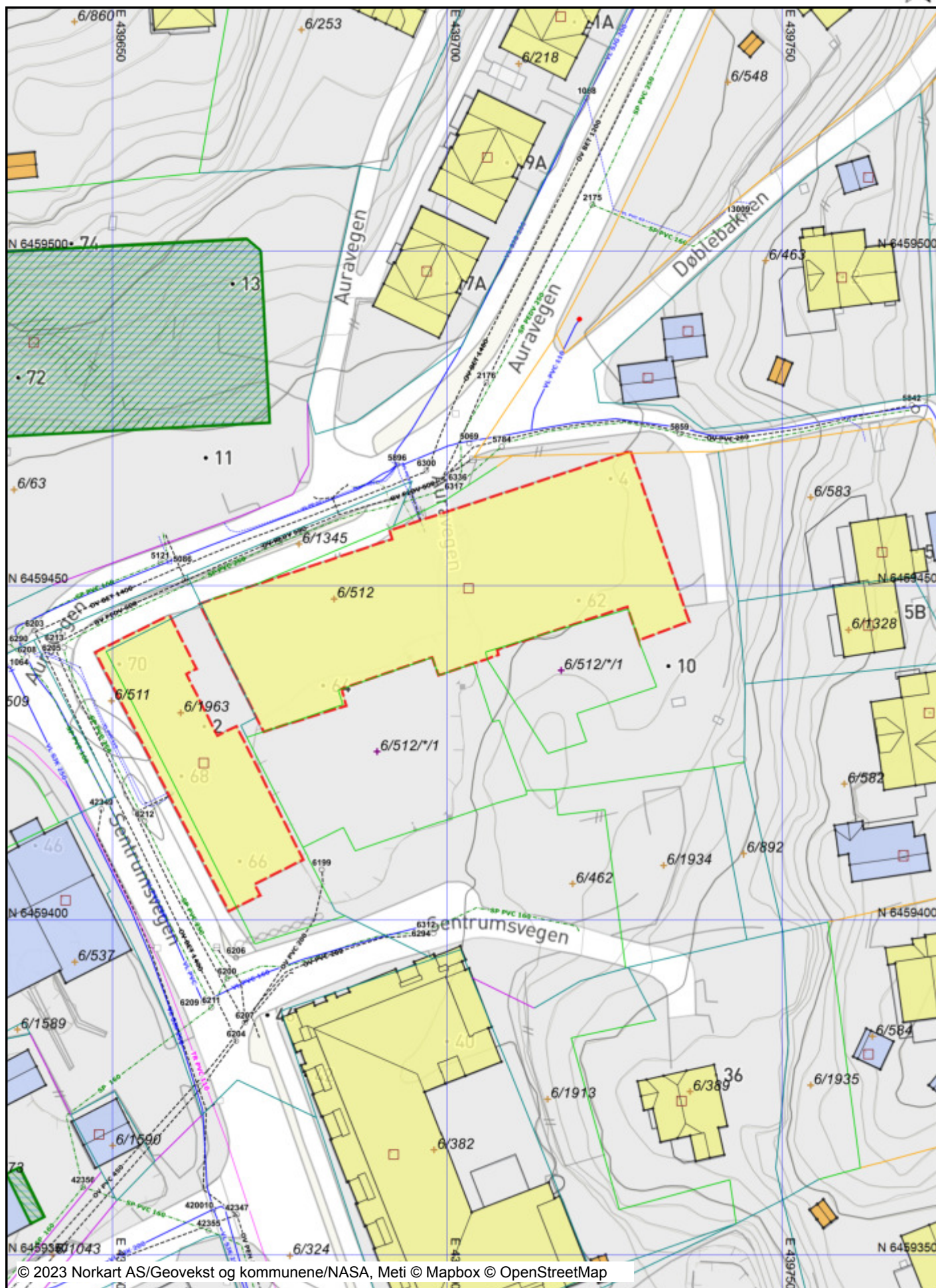
Lindhus AS

Wennesla Næringspark

Vennesla Næringspark
1700 Vennesla

KRISTIAN SAND: 07.11.2016





Tegnforklaring

VA_KOPLINGER_4223		VA_UTSTYR_4223	
	Kum		Maaler
	Kum		Stengeventil Apen
	Abonnent		Stengeventil Stengt
	Anboring		Diverse_Ventiler_skraastrek
	Basseng		SoneVentil
	BrÅ,nn		BrannVentil
	Diverse	VA_UTSTYR_KOPL_4223	
	Grenpunkt		Spyleventil
	Gategut		Lufteventil
	Hjelpepunkt		Varmekabel
	Hydrant		BrannVentil
	Hydrofor	Matrikkel Bygning	
	Sprinkelanlegg		Bygning, Boligbygg
	Bekkeinntak		Bygning, Boligbygg
	BekkeinntakMedRist		Bygning, Andre bygg
	Inntak		Bygning, Andre bygg
	Kran		Bygning, Andre bygg
	Minirensanlegg		Bygning, Igangsettingstill.
	Oljeutskiller		Bygning, uten Bygningspunkt
	Fettutskiller		Bygningsavgrensning av tiltak
	OverlÅ,p	Bygninger	
	Pumpekum		Bygningsdelelinje
	Pumpestasjon spillvann		Taksprang Bunn
	Pumpestasjon vann		Takriss
	Reduksjon		Trapp inntil bygg, kant
	Renseanlegg		Veranda
	Vannbehandlingsanlegg		Bygningslinje
	Sandfangskum		Taksprang
	Septiktank		Mønelinje
	SkjÅ,t	Matrikkelkart	
	Slamavskiller		Grunneiendom
	Gatesluk		Seksjon
	SlukMedSandfang		Hjelpelinje fiktiv
	Sluk		Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	PÅ%koplingspunktAvlÅ,p		Grense <= 10 cm
	Trekkum		Grense <= 30 cm
	Tank		Grense < 200 cm
	Trasepunkt		Grense >= 500 cm
	Uspesifisert	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Utslipp		Godkj. Nybygg
	Vannpost		Godkj. Bygningsendring
	Ventilpunkt		
	T-ROR		
	Mast veglys		
	Skap veglys		
	Stake_Spyle_Kum		
VA_LEDNINGER_4223			
	NEDLAGTLEDNING		
	AVLOPFELLES PRIVAT		
	AVLOPFELLES		
	AVLOPFELLES		

Planbeskrivelse

Detaljregulering for HEISELDALSTUNET Plan nr 2016006

Dato 19.01.2017

Bakgrunn

Planforslaget fremmes av Lindhus AS. Den fysiske utformingen av planforslaget er utført av Lindhus byggtjenester AS og EGG arkitektur AS. Plankartet er digitalt konstruert av Torstein Omestad. Rapport om omlegging av VA er utarbeidet av Rambøll AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av næringslokaler og bolig. I tillegg legges det opp til forsamlingslokale, samt offentlig og felles parkering.

Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet omfatter gnr/bnr. 6/511, 6/512, 6/540, 6/587, 6/588, 6/750, 6/1820, 6/1345, 6/1963, og avgrenses av Sentrumsvegen og Auravegen, og ligger delvis innenfor Sentrumsplanens område. Topografisk er området i hovedsak flatt, men med noe stigning mot øst. Området har gode solforhold og ligger sentralt i forhold til fasiliteter i Vennesla sentrum. Kapasiteten på kommunal infrastruktur i området er god, og anses som ferdig utbygd. Eksisterende kommunale overvannsledninger, som ligger gjennom planområdet, legges utenom utbyggingsområdet i Auravegen og Sentrumsvegen før videre utbygging av området, i henhold til rapport om omlegging av VA utarbeidet av Rambøll AS. Rapporten vedlegges planforslaget.

Planstatus

I gjeldende kommuneplan er det aktuelle området regulert til nærings- og boligbebyggelse. Planområdet er en del av Reguleringsplan for Vennesla sentrum, og ligger i nordre ende av sentrum. Området avslutter sentrumsbebyggelsen før overgang til spredt hagebebyggelse.

Planforslaget støtter kommuneplanens ønske om å prioritere utbygging av sentrumsnære områder for å styrke sentrum. Foruten miljøgevinsten, vil universelt utformede utearealer og boliger tilgjengelig for rullestolbrukere være en styrke for næringslivet i sentrum, der alle tilbud vil være i gangavstand. Det vil være kort vei til butikk, banktjenester, helsetjenester, kommunale tjenester og kulturtilbud.

Planområdet er i dag delvis regulert gjennom Reguleringsplan for Sentrumsvegen, Vennesla.

Det tas sikte på felles kjørerampe f_SKV2 til parkeringskjeller for feltene BFA / BP / BL og parkeringskjeller under Skogliparken. Utbyggingsfelt BF planlegger egen kjørerampe f_SKV1 til egen parkeringskjeller for å opprettholde uavhengighet i forhold til utbygging av feltene innenfor planområdet.

Det er ikke registrert andre styrende planer eller dokumenter som bør hensyntas i planarbeidet.

Planforslaget

Hovedgrep

Område for bolig/forretning (BF), samt trafikkarealene mot Sentrumsvegen (o_F1) vil bli videreført i planarbeidet med gjentakelse av utnyttelse. Tillatt byggehøyde økes til 11,0 meter for gesimshøyde og 15,0 meter for mønehøyde, slik at byggehøydene er mer i samsvar med senere endringer fastsatt i gjeldende teknisk forskrift, samt tilrettelegges for skjerpelser i fremtidige tekniske krav. Det forutsettes boligparkering i parkeringskjeller.

Fortau (o_F1) langs Sentrumsvegen og Auravegen, som er i direkte forbindelse med område BF, opparbeides av utbyggerne av område BF som vist på planen.

Område for bolig/forretning/allmennyttig (BFA), område for bolig/parkering (BP) og område for bolig/sandlek planlegges utviklet med følgende struktur;

- U1. - parkeringskjeller for beboerne.
- 01. - forretningslokaler, varelevering/lager, kontorer, forsamlingslokaler, samt felles parkering og felles uteoppholdsarealer.
- 02. - boliger.
- 03. - boliger.
- 04. - boliger.

Bebyggelsen for område BFA / BP / BL planlegges anlagt som vist på plankartet. Ubebygde deler av byggeområdet på bakkeplan som ikke avsettes til felles parkering eller kjøreareal, landskapsutformes for felles uteoppholdsarealer på bakkeplan.

Tillatt byggehøyde økes til 11,0 meter for gesimshøyde og 15,0 meter for mønehøyde, slik at byggehøydene er mer i samsvar med endringene fastsatt i gjeldende teknisk forskrift, samt tilrettelegges for skjerpelser i fremtidige tekniske krav.

Område parkering (o_P1) avsettes til offentlig parkering og manøvreringsareal.

Fortau langs Auravegen (o_F1), som er i direkte forbindelse med område BFA, opparbeides av utbyggerne av område BFA som vist på planen.

Arealbruk

Arealregnskap; areal på de ulike formålene.

BF	bolig/forretning	512,2 m ²
BFA	bolig/forretning/allmennyttig	1.528,0 m ²
BP	bolig/ parkering	644,3 m ²
BL	bolig/sandlek	56,4 m ²
f_L1	felles sandlek	344,7 m ²
f_P2	felles parkering	
o_P1	offentlig parkering	410,4 m ²
o_F1	offentlig fortau	402,1 m ²
o_GT1	offentlig gatetun	181,9 m ²
f_U1	felles uteoppholdsareal	155,3 m ²
f_U2	felles uteoppholdsareal	43,8 m ²
f_PH1	felles parkeringshus	2.983,8 m ²
f_PH2	felles parkeringshus	754,9 m ²

Innenfor utbyggingsområdet BF kan det bygges inntil 15 boenheter. Innenfor utbyggingsområdet BFA / BP / BL kan det bygges inntil 40 boenheter.

Bebyggelse, struktur og tiltak

Det aktuelle området ligger i nordøstre hjørne av Vennesla sentrum, med etablert sentrumsbebyggelse mot syd og vest, og spredt småhusbebyggelse mot nord og øst. Planlagt bebyggelse vil henvende seg mot Sentrumsvegen og Auravegen, og definere gatebilde som sentrumsgate med næringsvirksomhet.

Bygninger innenfor området planlegges lagt i formålsgrænse mot fortau mot Sentrumsvegen og Auravegen. Videre kan felt BF bygges mot formålsgrænse og feltene BFA / BP / BL bygges mot formålsgrænse og regulert byggegrænse.

Området planlegges bebygd med forretnings- og boligbygg. Innenfor feltene BFA / BP kan det også etableres forsamlingslokale. Bygninger innenfor området bygges i inntil 3 etasjer med mulighet for tilbaketrukket 4. etasje. Det forutsettes at tilbaketrekning av 4. etasje skjer i bygningenes fasader mot Sentrumsvegen / Auravegen, ikke inn mot innvendige gårdsrom. Det skal etableres parkeringskjeller for boligbebyggelsen. Det forutsettes at påkrevde forretningslokaler i 1. etasje legges trinnfritt på samme nivå som Sentrumsvegen / Auravegen.

Med tanke på endrede tekniske forutsetninger nedfelt i gjeldende teknisk forskrift TEK10, og med henblikk på andre tilsvarende prosjekter i området, foreslås maksimal gesimshøyde satt til 11,0 meter og maksimal byggehøyde satt til 15,0 meter over kotehøyde på gulv i 1. etasje.

Det aktuelle reguleringsområdet er primært flatt med en slak stigning i østre del. Områdets sydlige del ligger marginalt høyere enn nordre del. Forholdene ligger godt til rette for bebyggelse med forretningsdrift på bakkeplan med trinnløs adkomst fra begge sider. Det må etableres lave forstøtningsmurer i eiendomsgrense mot 6/582, 6/583 og 6/1328 i øst.

Illustrasjonstegninger som viser volumstudier og terrengsnitt ligger som vedlegg til reguleringsforslaget.

Grønnstruktur

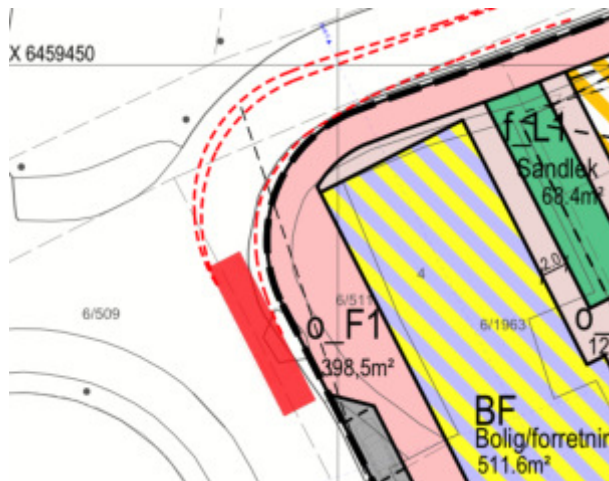
Uteoppholdsarealer løses gjennom private terrasser/balkonger og felles utearealer på bakkeplan. Ubebygde deler av utbyggingsområdet på bakkeplan skal ha en tiltalende opparbeidelse slik som gatetun med fast dekke, eller med beplantning. Lekeplass opparbeides med areal på minimum 400 m². I det tilfellet der lekeareal ligger på fleres utbyggingsområder forutsettes deling av kostnader for opparbeidelse proporsjonalt med størrelsen på eiet område avsatt til lekeareal. Opparbeidelse av lekeareal utføres i henhold til kommunale retningslinjer og krav, og kommunalt godkjent plan.

Samferdselsanlegg/trafikk

Trafikal adkomst til hovedinngang og parkering for BFA / BP / BL skjer fra Sentrumsvegen, via område o_P1 offentlig parkering til nedkjøringsrampe f_SKV2 til parkeringskjeller. Parkeringskjeller dimensjoneres etter kommunens parkeringskrav til biloppstilling og sykkelparkering. I tillegg vil det bli etablert offentlig parkering på bakkeplan på området o_P1. Det legges opp til varelevering for forretningsarealer på felt BFA fra Auravegen.

Planens utbyggingsområder er justert slik at fremtidig regulert veibredde på 14,0 meter langs Auravegen kan etableres. I denne forbindelse er det tatt utgangspunkt i midtlinje på eksisterende vei og beregnet 7,0 meter til hver side for denne. Fremtidige, kommunale planer for en overordnet trafikal infrastruktur for sentrumsområdene vil dermed kunne gjennomføres etter denne justeringen.

Planforslaget er utformet for å tillate areal for lastebil / buss å operere i krysset Sentrumsvegen og Auravegen, som vist på illustrasjonen.



Teknisk infrastruktur

Det foreslås etablert to områder for avfallshåndtering, hver med minimum tre nedgravde volum for håndtering av avfall for boligene i feltene BF og BFA/BP/BL. Kapasitet i henhold til kommunale retningslinjer. Avfallshåndtering for forretningsdriften skal plasseres innendørs i egne avfallsrom.

Vegnavn

Vegnavn som inngår i planen er Sentrumsvegen og Auravegen. Det er ikke aktuelt med nye vegnavn i området.

Universell utforming

I tråd med Plan- og bygningsloven og gjeldende teknisk forskrift skal alle publikums- og arbeidsbygg være universelt utformet. Det samme gjelder utearealer og fellesområder. Eksisterende situasjon i planområdet er tilrettelagt slik at disse kravene kan implementeres i prosjektet uten nevneverdige utfordringer.

I henhold til gjeldende teknisk forskrift skal bygning med krav om heis og boenheter med alle hovedfunksjoner på ett plan være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Planlagt tiltak består hovedsakelig av fellesområder og boenheter med alle hovedfunksjoner på ett plan. Det vil i tillegg være krav om installasjon av heis i byggene. Alle bygninger innenfor området vil bli prosjektert og utført i henhold til gjeldende lovverk og forskrift hva gjelder universell utforming og tilgjengelig boenhet.

Barn og unges interesser

Det aktuelle området har tidligere vært brukt til parkering, barnehage med uteareal, private boliger med hager, samt forsamlingslokale for foreninger. Det har ikke tidligere vært benyttet som lekeareal for barn og unge. Det anses derfor uaktuelt å foreslå erstatningsarealer for lek.

Planen legger opp til opparbeidelse av sentralt plassert sandlekeplass for de minste innenfor det aktuelle området. Det er i overordnet plan planlagt etablering av kvartalslekeplass i Auravegen nord for planområdet. Planlagt plasseringen av kvartalslekeplass ligger ca. 150 meter fra planområdet. Det forutsettes at økonomisk bidrag til opparbeidelsen avtales med kommunen gjennom varslet utbyggingsavtale.

Planlagt bebyggelse skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende lovverk og forskrift som ivaretar miljø og sikkerhet i bruk på tilfredsstillende måte.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse som medfølger planforslaget.

Folkehelse

Vi kan ikke registrere at planforslaget vil ha negative helseeffekter. Sentrumsnære boenheter tilpasset alle lag av befolkningen vil tvert imot ha en positiv helseeffekt ved at det oppnås kort vei til sosiale- og kulturelle tilbud, helsetilbud og næringstilbud. Sentrumsnære boenheter vil redusere behov for bilbruk, som vil gi en reduksjon i luftforurensning.

Lyd og støy

I henhold til §7 Trafikkstøy i bestemmelsene til reguleringsplan for Vennesla sentrum, stilles det krav til støyundersøkelser for bebyggelse med fasade mot Sentrumsvegen. Ettersom også Auravegen planlegges med en fremtidig større trafikkbelastning, skal krav til støyundersøkelse også gjelde for bebyggelse med fasade mot Auravegen. Trafikkstøybelastningen og eventuelle kompenserende tiltak må dokumenteres før rammetillatelse kan gis av kommunen.

Forurensning, energiforbruk og lukt

Planlagt bebyggelse og virksomhet vil ikke utøve forurensning utover det som er normalt for boliger og næringsvirksomhet. All avfallshåndtering vil foregå innendørs.

All ny bebyggelse forutsettes å tilfredsstille teknisk forskrifts krav til energiøkonomisering.

Biologisk mangfold

Reguleringsområdet er allerede tatt i bruk med bebyggelse og parkering. Planlagt bebyggelse og bruk av område vil ikke endre forutsetningene for naturmangfoldet.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Forhandling om utbyggingsavtale med kommunen vil foregå parallelt med behandlingen av planforslaget.

Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble sendt til berørte naboer (naboliste vedlagt) og kommunale-, fylkeskommunale- og statlige etater, samt kunngjort i Fædrelandsvennen og Vennesla Tidende den 10.03.2014, med svarfrist 31.03.2014. I forbindelse med varslingen er det mottatt 2 merknader;

- Toralf Rødland (gnr. 6 / bnr. 588) - skriver i brev datert 06.11.2007 at foreslått bebyggelse og utnyttelse strider mot tidligere avtaler om bruk av deler av hans eiendom til parkeringsplass, og påberoper seg rett til å trekke tilbake inngått avtale.

Kommentar – forslagsstiller Lindhus AS har inngått intensjonsavtale med eiendomsbesitter om kjøp av eiendommen, slik eiendomsbesitter ønsker i overnevnte brev. Ved kommunal godkjenning av planforslaget med tilsvarende utnyttelsesgrad vil avtalen gjennomføres og merknaden til nåværende eiendomsbesitter bortfalle.

- Vest-Agder Fylkeskommune – skriver i brev datert 25.03.2014 at planarbeidet skal ta hensyn til universell utforming og allment tilgjengelige områder. Fullverdige erstatningsarealer må skaffes for benyttelse av arealer barn og unge disponerer i dag. Planarbeidet må ta tilstrekkelig hensyn til veitrafikkstøy ved planlegging av

boliger. Videre skal planarbeidet ta høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter i form av uønskede frø og plantedeler, samt ta hensyn til eventuelle forurensede masser og hvor overskuddsmasse hentes og dumpes. Det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Kommentar – planforslaget er utarbeidet med tanke på at gjeldende forskrifter omkring universell utforming og tilgjengelighet kan tilfredsstilles ved gjennomføring av planen. Planforslaget omfatter arealer som tidligere har vært benyttet til offentlig parkering og privat eiendom. Det har ikke vært benyttet som allment lekeareal for barn og unge. Det er innarbeidet krav i reguleringsbestemmelsene at det skal utarbeides støyanalyse for boliger vendt mot Sentrumsvegen, og at tiltak mot støy skal implementeres i henhold til analysen. Det er også innarbeidet som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene at det skal utarbeides godkjent avfallshåndteringsplan for eventuelle forurensede masser i området, samt plan for eventuelle tilkjørte masser med tanke på spredning av uønskede plantearter. Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget.

- Agderbygg AS – skriver gjennom advokatfirma Wigemyr & Co DA i brev datert 25.09.2014 at Agderbygg AS mener seg dårlig informert om reguleringsprosessen fra Lindhus AS. Det hevdes at planarbeidet medfører en vesentlig økning av utnyttelsesgrad for bolig og forretning i den del av planområde som Lindhus AS har rettigheter, og en betydelig reduksjon i utnyttelsesgrad for bolig og forretning i det planområde hvor Agderbygg AS har sine rettigheter, og at dette er uakseptabelt for Agderbygg AS. Videre bemerkes det at forhandling om utbyggingsavtale bør utstå til det foreligger et omforent utbyggingsforslag mellom utbyggerne. For øvrig har Agderbygg AS ingen merknader om utvidelse av planområdet og regulering til boligformål på utvidet del.

Kommentar – etter mottatt merknad fra Agderbygg AS er det opprettet bedre dialog og avholdt flere felles planleggingsmøter. Planforslaget er i planleggingsprosessen justert og godkjent av de involverte, og ivaretar interessene til begge utbyggerne.

- God Driv AS – skriver i e-post datert 10.11.2014 at planforslaget bryter med dagens sentrumsplan og gjeldende reguleringsplan for området på flere punkter; høyere utnyttelse medfører tap av utsyn og lys for Skogliparken, for massiv og ruvende bygningsmasse i forhold til omkringliggende småhusbebyggelse, manglende sol-/skyggeanalyser, reduksjon av offentlige parkeringsplasser i forhold til eksisterende situasjon, samt krav til sandlek og uteoppholdsplasser er ikke oppfylt.

Kommentar – Sentrumsplanen dekker kun deler av planområdet, men det er naturlig å vurdere planområdet som en helhet. At planforslaget bryter med gjeldende reguleringsplan er naturlig, og det blir av den grunn fremmet nytt reguleringsforslag. Det aktuelle planforslaget vil, etter vår mening, medføre en bedre avslutning av sentrumsbebyggelse og tydeligere overgang til omkringliggende småhusbebyggelse, i tråd med intensjonene i sentrumsplanen. Vi kan ikke se at reguleringsforslaget bryter nevneverdig med dagens sentrumsplan, verken hva utnyttelse eller byggehøyder angår. Gjennom dialog med God Driv AS er opprinnelig forslag til bebyggelse justert og redusert i størrelse, noe som tar bedre hensyn til bokvalitetene i Skogliparken. Gjennom justeringer av planforslaget er offentlig parkering i kjeller fjernet, og antall offentlige parkeringsplasser på bakken innenfor planområdet beholdt i forhold til gjeldende reguleringsplan. Sol -og skyggeanalyser for planforslaget ligger vedlagt.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Innenfor arealet av reguleringsforslaget eksisterer det 2 utbyggere. Det er viktig at utbyggingsfeltene kan utvikles uavhengig av hverandre, men samtidig fremstå som en enhet når begge er ferdig utbygd. Dette oppnås ved å foreslå like forutsetninger på begge felt hva utnyttelse og byggehøyder angår. Samtidig skal bebyggelsen på begge felt henvende seg mot gatene for å komplettere sentrumsbebyggelsen.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet inneholder en stor grad av offentlig parkering. Selv om den totale utnyttelsen økes i nytt planforslag, er antall offentlige parkeringsplasser på bakkeplan forsøkt opprettholdt i forhold til eksisterende situasjon. Grunnet en sannsynlig trinnvis utbygging av planområdet vil det være upraktisk å ferdig opparbeide offentlige arealer før planområdet er ferdig utbygd. Dette for å unngå at overflater må utføres flere ganger. Da det er usikkerhet omkring hvilke deler av planområdet som blir igangsatt først, vil det på grunn av sikkerhet og redusert ferdsel for allmennheten være fornuftig å ikke kreve disse arealene ferdig opparbeidet i henhold til kommunale retningslinjer og krav før planområdet er ferdig utbygd.

Sentrumsplanen for Vennesla hjemler gesimshøyde 9,0 meter og mønehøyde 13,0 meter, regnet fra ferdig planert gjennomsnittlig terreng. Denne planen er datert 15.11.2001, med siste revisjon 12.12.2006. Siden den gang er det vedtatt nye tekniske forskrifter til byggverk som har konsekvens også for byggehøyde. Byggehøydene er derfor, i tråd med senere praksis i tilsvarende tiltak, foreslått økt med gesimshøyde 10,5 meter og mønehøyde 15,0 meter. Disse høydene vil være tilstrekkelig til å tillate tilsvarende utnyttelse som var intensjonen i opprinnelig høydebestemmelse.

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Utført
A	10.11.2017	Diverse justeringer etter offentlig ettersyn	JA Øyna

Detaljregulering for Heiseldalstunet

Plan nr. 2016006

Dato: 19.01.2017

Rev.: 08.03.2019

1. Generelle bestemmelser

1.1. Frisikt

Innenfor frisktarealer tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5 meter over tilstøtende vei-ers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vei-ers nivå.

1.2. Trafikkstøy

Bebyggelse med fasade mot Sentrumsvegen og Auravegen skal støysikres etter gjeldene rundskriv/retningslinjer gitt fra Miljøverndepartementet.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

2.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

Innenfor område BF skal det oppføres bebyggelse for kombinerte formål; bolig og forretning/kontor. Bebyggelsen skal ha forretning/kontor i første etasje. Det kan innenfor felt BF etableres inntil 15 boenheter.

Arealer under terreng benyttes til parkeringsplasser/boder/tekniske installasjoner/avfallshåndtering for forretningsdrift.

Formålsgrense for bebyggelse felt BF og byggelinje sammenfaller, med unntak av formålsgrense mellom felt BF og f_SKV1, mot BFA, mot nordvestlig grense mot f_P2 og mot nordligste del mot o_F1, hvor byggegrense sammenfaller med formålsgrense. Tiltak mot brannsmitte etter TEK 10 §11-6 mellom bebyggelse på felt BF og bebyggelse på felt BFA / BP skal utføres og bekostes av utbygger av felt BFA / BP.

Parkeringskjeller f_PH2 under område BF kan anlegges under områdene o_F1 og o_GT1.

Innenfor område BFA skal det oppføres bebyggelse for kombinerte formål; bolig, forretning/kontor og allmenntilgitt. Bebyggelsen skal ha forretning/kontor/allmenntilgitt i første etasje og boligbebyggelse i overliggende etasjer.

Innenfor område BP skal det oppføres bebyggelse for kombinerte formål; bolig og felles parkering. Bebyggelsen skal ha parkering på første etasje plan og boligbebyggelse i overliggende etasjer.

Innenfor område BL skal det oppføres bebyggelse for kombinerte formål; bolig og felles lekeareal. Bebyggelsen skal ha lekeareal på første etasje plan og boligbebyggelse i overliggende etasjer.

Det kan innenfor feltene BFA / BP / BL etableres inntil 40 boenheter.

Arealer under terreng benyttes til parkeringsplasser/boder/tekniske installasjoner/avfallshåndtering for forretningsdrift.

Bebyggelse felt BFA skal følge byggegrense mot Auravegen som vist på plankartet.

Parkeringskjeller f_PH1 under område BFA / BP / BL kan anlegges under områdene f_P2, o_P1, f_L1 og o_GT1.

Hver boenhet innenfor planområdet skal ha tilgang til minimum 25 m² felles uteoppholdsareal. Minimum 10 m² felles uteoppholdsareal må etableres på bakkeplan. Felles sandlekeplass kan medregnes i felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Felles terrasser, private terrasser og balkonger, også innglassede, kan medregnes i totalt uteoppholdsareal.

Universell utforming skal ivaretas i henhold til kravene i gjeldene teknisk forskrift.

Utnyttelsen av områdene avsatt til byggeformål skal ikke overstige = 100 % BYA for område BF, og ikke overstige = 100 % BYA totalt for områdene BFA / BP / BL. Felles parkering og offentlig parkering på bakkeplan, samt nedkjøringsramper til parkeringskjeller regnes ikke med i utnyttelsen.

Tillatt gesims- / byggehøyder for bygninger skal ikke overstige 11,0 meter / 15 meter regnet fra overkant gulv 1. etasje. Ved etablering av flate tak skal bebyggelsen avtrappes innenfor en vinkel på 45 grader fra gesimshøyde 11,0 meter til maksimal byggehøyde 15 meter. Rekkverk til balkonger eller lignende regnes ikke med i byggehøyder. Avtrappingen gjelder alle fasader som vender mot Sentrumsvegen og Auravegen. Øvrige fasader kan bygges til maksimal byggehøyde 15 meter uten avtrapping.

Bebyggelsen kan ha flate tak / saltak / pulttak eller en kombinasjon av dette. Tilbaketrukne takoppbygg for tekniske installasjoner og heisetårn kan tillates inntil 1,8 m over tillatt maksimal byggehøyder.

Det avsettes 1,5 biloppstillingsplass i parkeringskjeller pr. boenhet.

For forretning-, kontor- og allmennyttig avsettes 1 biloppstillingsplass pr 50 m² BRA på område for offentlig og felles parkering.

Det avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 100 m² BRA forretning/kontor innenfor planområde, og 2 plasser på område for bebyggelse pr. boenhet. Minimum en av sykkelparkeringsplassene pr. boenhet skal være overbygd eller i kjeller.

Forretning-, kontor- og allmennyttig parkering kan beregnes inn i offentlig og felles parkeringsareal.

10% av parkeringsplassene på område for offentlig parkering skal tilrettelegges for el-bil og ladbare hybridbiler. 10% av parkeringsplassene på område for felles parkering skal tilrettelegges for el-bil og ladbare hybridbiler.

Det etableres felles avkjørsel mot Sentrumsvegen for området, og felles nedkjøringsrampe til parkeringskjeller f_PH1 for feltene BFA / BP / BL og parkeringskjeller for bebyggelse på Skogliparken. Feltet BF har egen nedkjøringsrampe til parkeringskjeller f_PH2.

Område f_U1 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

Område f_U2 er felles for alle beboerne innenfor feltene BFA / BP / BL.

Område f_L1 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

Område f_SKV1 er felles for alle beboerne i felt BF.

Område f_SKV2 er felles for alle beboerne i feltene BFA / BP / BL og beboerne i Skogliparken.

Område f_P2 er felles for alle beboerne i felt BFA / BP / BL.

Område f_BRE1 er felles for alle beboerne i felt BF.

Område f_BRE2 er felles for alle beboerne i feltene BFA / BP / BL.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Det skal utarbeides tekniske planer for hvert av feltene BF og BFA / BP / BL for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Eksisterende kommunalteknisk infrastruktur som går under planområdet skal legges i veiene utenom utbyggingsområdet. Avfallshåndtering for boligene innenfor planområdet skal utføres som nedgravd løsning med kapasitet i henhold til kommunale retningslinjer.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for byggeområdet BFA / BP / BL. Planen skal godkjennes av kommunen. Forslag til opparbeidelse av områdene f_L1 og ~~f_GT1~~ skal medfølge utomhusplan for felt BFA / BP / BL.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Parkeringsarealer for sykkel, biloppstilling og varelevering
- Terrengebearbeiding, murer og gjerder, samt overganger mot tilstøtende områder.
- Opparbeidelse av offentlige og felles arealer med valg av dekke og beplantning.

Område f_L1 avsatt til sandlekeplass skal ha et opparbeidet areal på minimum 400 m², og opparbeides i henhold til kommunale retningslinjer og krav.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid for felt BF, skal det foreligge følgende;

- plan for sikringstiltak mot støy for bebyggelse mot Sentumsvegen og Auravegen.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid for feltene BFA / BP / BL, skal det foreligge følgende;

- plan for sikringstiltak mot støy for bebyggelse mot Auravegen.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid for felt BF, skal det foreligge følgende;

- godkjent teknisk plan.
- godkjent avfallshåndteringsplan for eventuelle forurensede masser innenfor utbyggingsfeltet.
- plan for eventuelle tilkjørte masser med tanke på spredning av uønskede plantearter.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid for feltene BFA / BP / BL, skal det foreligge følgende;

- godkjent utomhusplan og plan for opparbeidelse av sandlekeplass **og-gatetun**.
- godkjent teknisk plan.
- godkjent avfallshåndteringsplan for eventuelle forurensede masser innenfor utbyggingsfeltene.
- plan for eventuelle tilkjørte masser med tanke på spredning av uønskede plantearter.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal avtale om økonomisk deltakelse til gjennomførelse av ny kryssløsning i sentrum nord være inngått.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal avtale om økonomisk deltakelse til opparbeidelse av kvartalslekeplass i Auravegen være inngått.

Lekeplass f_L1 **og-gatetun-o_GT4** må være ferdig opparbeidet i henhold til kommunale retningslinjer og krav før brukstillatelser innen planområdet kan gis.

Før det gis ferdigattest til bebyggelse og anlegg for felt BF skal offentlig gateanlegg o_F1 frem til **o_GT4 BFA** være ferdig etablert og i henhold til kommunale retningslinjer og krav.

Før det gis ferdigattest for felt BF skal avfallshåndteringsanlegg f_BRE1 være ferdigstilt.

Før det gis ferdigattest til bebyggelse og anlegg for feltene BFA / BP / BL skal offentlig gateanlegg o_F1 fra **BF o_GT4** til planens begrensning i nord langs Auravegen være ferdig etablert og i henhold til kommunale retningslinjer og krav.

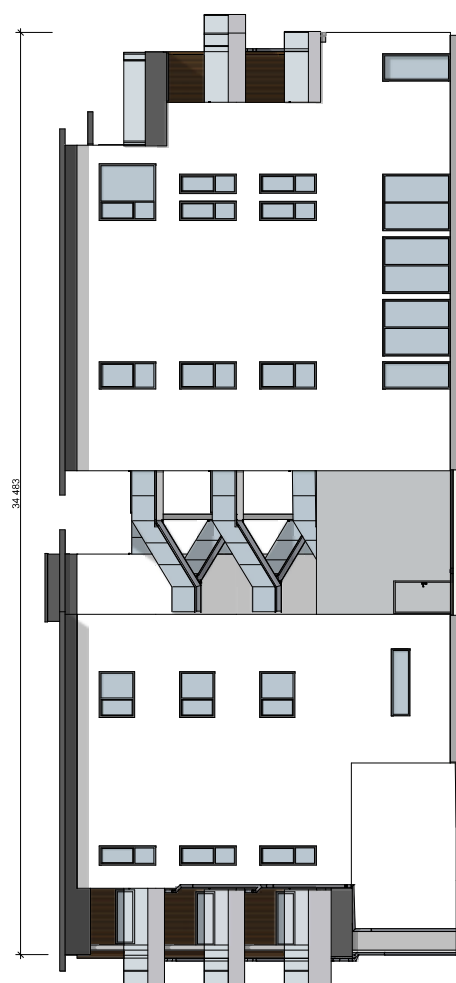
Før det gis ferdigattest for felt BFA / BP / BL skal avfallshåndteringsanlegg f_BRE2 være ferdigstilt.

Ferdigattest for trinnvis utbygging kan utstedes i forbindelse med trinnvis ferdigstilling av disse.

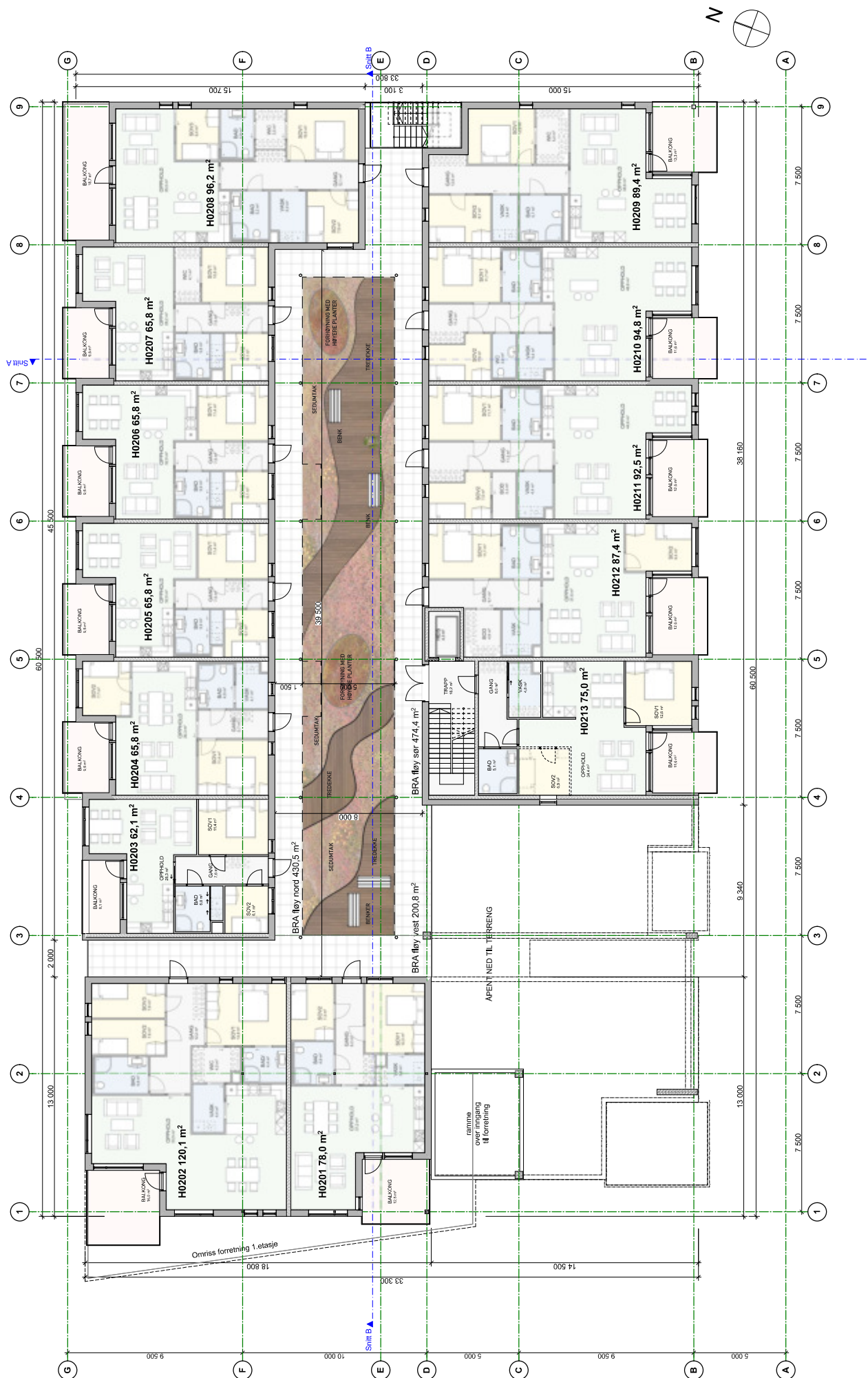
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Utført
B	08.03.2019	Endring av reguleringsplan etter pbl. §12-14	Mona Reiersølmoen
A	10.11.2017	Diverse justeringer etter offentlig ettersyn	JA Øyna



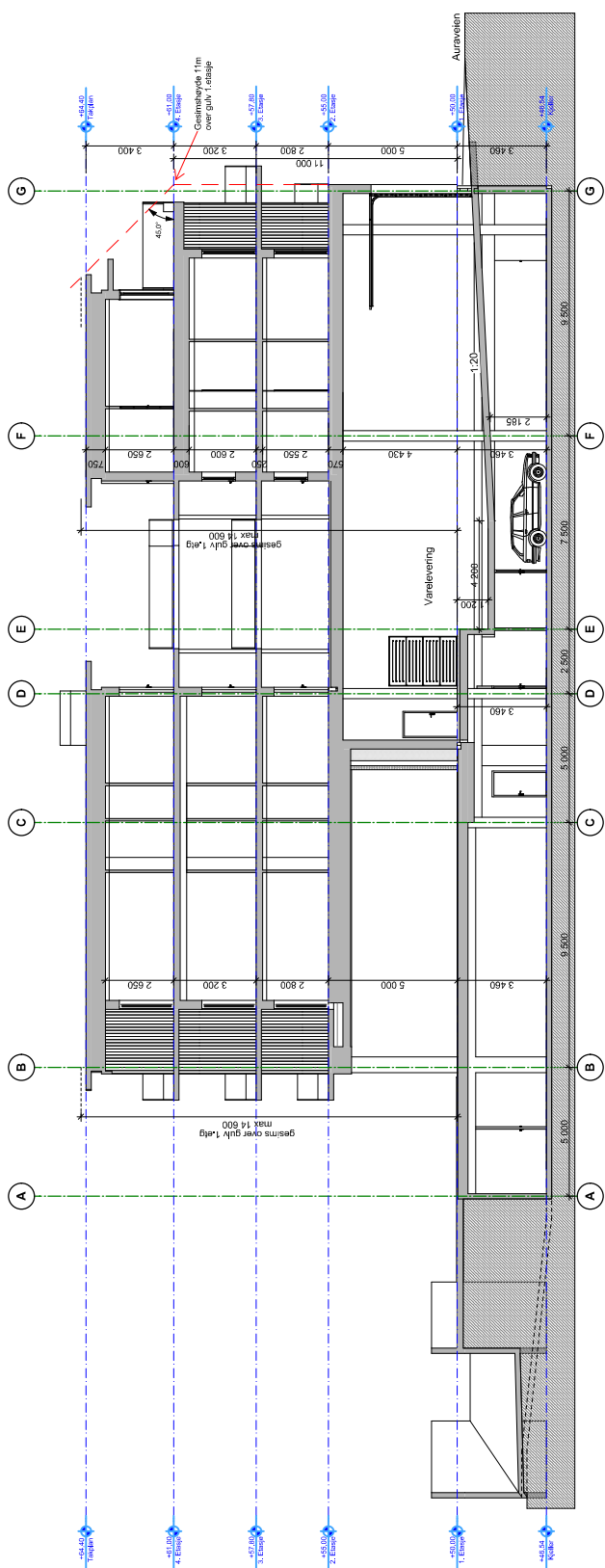
1:200 Fasade Sør



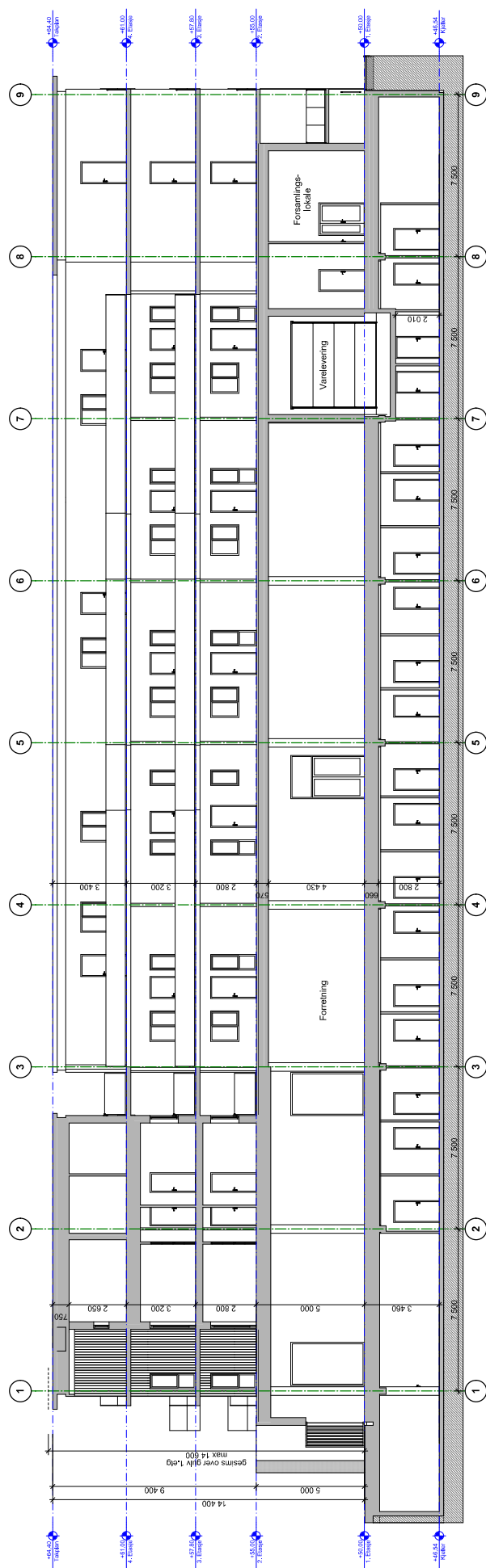
1:200 Fasade Øst







1:200 Snitt A



1:200
Snitt B

2/6

6/512
Vennersla

AP U1 001
ARK
RIB
RIV
RIE

Foreløpig tegning
05.07.2019

Arbeids tegning
HUSMORGARDEN
Kjøpeland AS
Plan kjeller
AP U1 001

TB 5001
ELECTRICAL DRAWING

FELLES

36

6/572
Vennerda

AP 01 001

ARK
RIB
RIV
RIE

Forelappig tegning
15.08.2019

Arbeidsdagning

Arbeidsvek

HUSMORGÅRDEN

Plan 1. etasje

AP 01 001



6/512
Vennerla

AP 02 001
ARK
RIB
RIV
RIE

B1
B2
B3

Foreløpig tegning
15.08.2019

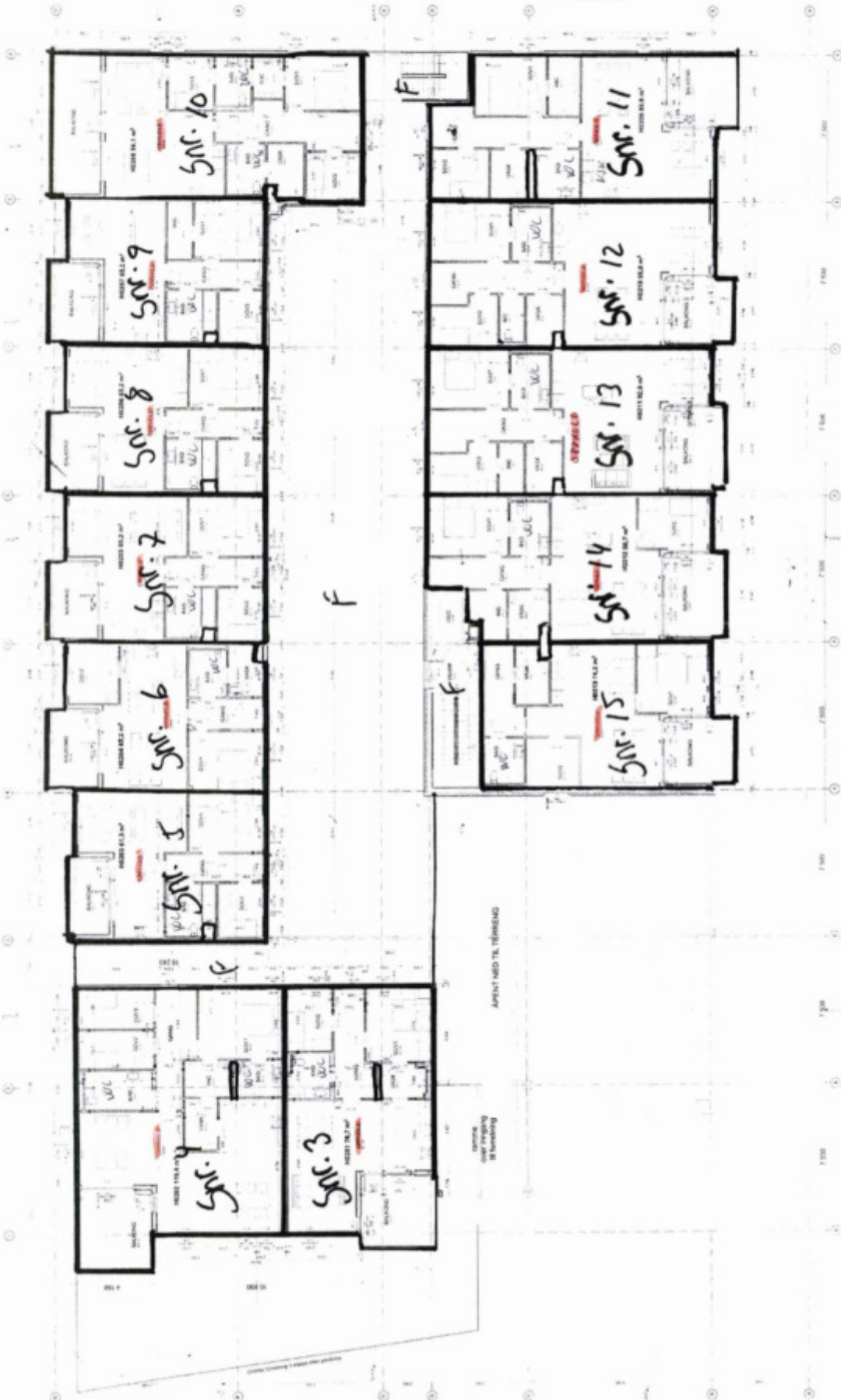
OPPHELD = STUE OG KJØKKEN

Arbeidsdagning

Opplysningsvesen

HUSMORGARDEN
Kjøkken AS
Plan 2. etasje

AP 02 001
1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje
5. etasje
6. etasje
7. etasje
8. etasje
9. etasje
10. etasje
11. etasje
12. etasje
13. etasje
14. etasje
15. etasje
16. etasje
17. etasje
18. etasje
19. etasje
20. etasje
21. etasje
22. etasje
23. etasje
24. etasje
25. etasje
26. etasje
27. etasje
28. etasje
29. etasje
30. etasje
31. etasje
32. etasje
33. etasje
34. etasje
35. etasje
36. etasje
37. etasje
38. etasje
39. etasje
40. etasje
41. etasje
42. etasje
43. etasje
44. etasje
45. etasje
46. etasje
47. etasje
48. etasje
49. etasje
50. etasje
51. etasje
52. etasje
53. etasje
54. etasje
55. etasje
56. etasje
57. etasje
58. etasje
59. etasje
60. etasje
61. etasje
62. etasje
63. etasje
64. etasje
65. etasje
66. etasje
67. etasje
68. etasje
69. etasje
70. etasje
71. etasje
72. etasje
73. etasje
74. etasje
75. etasje
76. etasje
77. etasje
78. etasje
79. etasje
80. etasje
81. etasje
82. etasje
83. etasje
84. etasje
85. etasje
86. etasje
87. etasje
88. etasje
89. etasje
90. etasje
91. etasje
92. etasje
93. etasje
94. etasje
95. etasje
96. etasje
97. etasje
98. etasje
99. etasje
100. etasje



5/6

6/512
Vennesta



OPPHOLD = STUE OG KJØKKEN

AP 03 001
ARK
RIB
RIV
RIE
B1
B2
B3
Foreløpig tegning
15.08.2019
Arkitekttegning
Gjølhus ark
HUSMORGARDEN
Kjøkken- og
Plan 3. etasje
AP 03 001



Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
18/00876-38 / 6/512,540;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 02.12.2020

**GNR/BNR 6/512,540 M/FL - HEISELDALSTUNET/HUSMORGÅRDEN - MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE**

Tiltakshaver: Klepland AS
Søker: Asplan Viak AS

Adresse: Østre Lohnelier 65, 4642 SØGNE
Adresse: Postboks 24, 1301 SANDVIKA

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.6.2015, sak 40/15.

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.
Brukstillatelsen gjelder for bygning og tiltaket med unntak av forretning i 1. etasje.

Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeid skal være utført innen 1.4.2021.

Rekkefølgekrav til bestemmelsene er ivaretatt.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 2.500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

www.vennesla.kommune.no

Besøksadresse
Postboks 25
4700 VENNESLA
E-postadresse
post@vennesla.kommune.no

Postadresse
Enhet for plan og utbygging
Postboks 25
4701 VENNESLA

Telefon
+47 38 13 72 00
Telefaks
+47 38 15 79 19

Foretaksregisteret
936846777
Bankkonto
2801.43.80029

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lene Skjærum Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Økonomiseksjonen
Enhet for teknisk forvaltning
Enhet for plan og utbygging
Kristiansandsregionen brann og redning IKS
Klepland AS



Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
18/00876-45 / 6/512,540;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 01.02.2021

GNR/BNR 6/512,540 M/FL -MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE NR. 2

Tiltakshaver: Klepland AS
Søker: Asplan Viak AS
Tiltakstype/Tiltaksart:

Adresse: Østre Lohnelier 65, 4642 SØGNE
Adresse: Postboks 24, 1301 SANDVIKA

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.6.2015, sak 40/15.

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.
Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeid før ferdigattest skal være utført innen 1.4.2021.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 2.500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lene Skjærum Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Klepland AS



Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
18/00876-60 / 6/512,540;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 02.07.2021

GNR/BNR 6/512,540 M/FL - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE NR. 3

Tiltakshaver: Klepland AS
Søker: Asplan Viak AS

Adresse: Østre Lohnelier 65, 4642 SØGNE
Adresse: Postboks 24, 1301 SANDVIKA

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.6.2015, sak 40/15.

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.
Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 2.12.2021.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 2.500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lene Skjærum Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Økonomiseksjonen
Enhet for teknisk forvaltning
Enhet for plan og utbygging
Klepland AS



Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
18/00876-101 / 6/512,540;---;L42

Deres ref.:

Vennesla, 22.09.2022

GNR/BNR 6/512, 540 M/FL - HEISELDALSTUNET/HUSMORGÅRDEN - FERDIGATTEST

Tiltakshaver:	Klepland AS	Adresse:	Østre Lohnelier 65, 4642 SØGNE
Søker:	Asplan Viak AS	Adresse:	Postboks 24, 1301 SANDVIKA

Vedtak:

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.06.2015, sak 40/15.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon og pbl. § 21-10, jfr. forskrift om byggesak, SAK10 §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for forretnings- og boligbygg med tilhørende anlegg slik det er beskrevet i tillatelse av den 08.10.2018, endringssøknad 19.08.2019, behandling av dispensasjon 16.09.2021 og endringstillatelse 11.07.2022.

Det gjøres oppmerksom på at det er åpnet et dokumenttilsyn i prosjektet. Tilsynet behandles som egen sak og det gis ferdigattest uavhengig av tilsynssaken. Viser tilsynet store avvik, kan ferdigattesten trekkes tilbake.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lene S. Nilsen
byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Økonomiseksjonen
Enhet for plan og utbygging
Kristiansandsregionen brann og redning IKS
Klepland AS
Enhet for park og teknisk



Til megler

Foretaksnr. NO 916 589 085 MVA
Postboks 159, 4662 Kristiansand
Kontoradr. Kongens gt. 14
Tlf. 38 12 02 50
www.merkantil-service.no

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Vedrørende megleropplysninger for Sameiet Husmorgården for 2023.

Vedlagt oversendes megleropplysninger for Sameiet Husmorgården for 2023.

Sameiets formann heter Ena Cathrine Quist og hun kan treffes på telefon 995 68 469 eller via:

cathy@online.no

Sameiet har ingen felles gjeld.

Sameiet har et eierskiftegebyr på kr. 4.892,- som ved et eventuelt salg kan innbetales til konto

3090.17.74710

Med vennlig hilsen


Bjørn Høyer-Jonassen
Merkantil Service AS

Vedlegg:

Fremtind

Returadresse: Boks 778 Sentrum, 0106 OSLO

Lurer du på noe? Kontakt oss på:
Pareto Forsikringsmegling

Sameiet Husmorgården
C/O Pareto Forsikringsmegling AS
Postboks 32
4661 Kristiansand S

Side 1 av 2

Faktura

Dine forsikringer

Kundenummer	Fakturanummer	Fakturadato
3457411	548460382-1	30.08.2023

Beløp å betale (NOK)	26 568
Kontonummer	9001 17 00771
KID-nummer	34574115484603825
Betalingsfrist	04.10.2023

Betaling

Fakturaen betales til vårt forsikringsselskap Fremtind. Ved for sen betaling påløper ekstra omkostninger.
Bankkontoen du betaler med benyttes ved eventuell tilbakebetaling av beløp tilgode, og ved et eventuelt skadeoppgjør.

Oversikt

Mer informasjon om forsikringene dine finner du ved å logge deg inn på våre nettsider.

Betale fra utlandet?

IBAN-nummer: NO7290011700771
SWIFT/BIC: SHEDNO22XXX

Plusk_BETDOGP/DO2023-08-30-01_09.00.539299

Fremtind

Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen og DNB • Foretaksregisteret NO 915 651 232 MVA
Hammersborggata 2 • Boks 778 Sentrum • 0106 OSLO



Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen og DNB

Side 2 av 2

Spesifikasjoner

Forsikringsnr.	Beskrivelse	Fra dato*	Til dato	Beløp
23588333	Boligbygg borettslag og sameie	03.10.2023	01.01.2024	26 568
Beløp å betale (NOK)				26 568

* «Fra dato» som avviker fra gjeldende termin betyr at det er gjort endring(er) tilbake i tid. Hvis din forsikringspris er endret vil du få et tillegg, eventuelt reduksjon, med bakgrunn i hva som tidligere er fakturert.

Pluss_BETDOOPROG2023-08-30-01_09_00_538299

Vedtekter for Sameiet Husmorgården, Vennesla

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet omfatter Auravegen 4 B. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsøknad tinglyst 2019. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål og næringsseksjoner til næring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 6 bnr. 512 i Vennesla kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets navn er: **Sameiet Husmorgården, Vennesla**

Sameiet har følgende brøker:

1	N	1114	13	B	93	25	B	96	37	85
2	N	233	14	B	87	26	B	90	38	89
3	B	79	15	B	74	27	B	95	39	94
4	B	119	16	B	93	28	B	93	40	92
5	B	61	17	B	125	29	B	87	41	86
6	B	65	18	B	77	30	B	74	42	74
7	B	65	19	B	119	31	B	94		
8	B	65	20	B	61	32	B	144		
9	B	65	21	B	65	33	B	126		
10	B	96	22	B	65	34	B	90		
11	B	90	23	B	65	35	B	73		
12	B	95	24	B	65	36	B	73		

Sum totalt er nevner: **4791**

(Snr. 1 har tilleggsdel bygning B, teknisk rom i underetasjen)

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet skal registreres i Brønnøysundregisteret.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Direkte kostnader som vedrører boligene, eks filterskifte inne i leilighetene skal kun fordeles til boligene. Det samme vil gjelde for næring.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjonerings søknaden fastsatt etter seksjonenes (BRA) areal.

§ 4 GARASJEKJELLER

- a. Det er 58 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Det er utarbeidet egen disposisjonsplan for parkeringskjelleren. Her fremgår det at alle seksjonene minst har en parkeringsplass (40 stk. parkeringsplasser). En seksjon kan disponere flere parkeringsplasser.
- b. Parkering og bruk av parkeringsplasser i parkeringskjeller skal foregå i henhold til gjeldende disposisjonsplan. Disposisjonsplanen kan ikke endres uten 100% samtykke fra alle seksjonene. Gjeldende disposisjonsplan følger som vedlegg til vedtektene.
- c. Dog kan det finnes sted midlertidig omplassering av parkeringsplasser dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.
- d. I parkeringskjelleren er det 3 stk. parkeringsplasser (P27, P28 og P29) som er dimensjonert for forflytningshemmede (HC). Dersom en seksjonseier fremlegger dokumentert behov for HC plass kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytningshemmede. I praksis gjøres dette ved at den som disponerer P27, P28 eller P29 bytter parkeringsplass med den seksjonen som har behov for en parkeringsplass for forflytningshemmede. Når behovet opphører bytter en tilbake til gjeldende disposisjonsplan. P27 bytter først når behovet oppstår, så P28 og deretter P29. Det vil si det går på rundgang. P27, P28 og P29 er ekstra parkeringsplasser, og skal ikke være en av de faste parkeringsplassene som leiligheten alltid skal ha.
- e. Noen seksjoner har kjøpt ekstra parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene fremgår av disposisjonsplanen.
- f. Parkeringsplassene i sameiet kan kun disponeres av seksjonene. Parkeringsplassene kan ikke selges til andre en seksjonseierne.
- g. Seksjonseierne kan selge ekstra parkeringsplasser i parkeringskjelleren seg mellom. NB. hver seksjon skal alltid ha en parkeringsplass til sin seksjon.
- h. Ikke solgte parkeringsplasser disponeres av utbygger frem til parkeringsplassene er solgt.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to- fire andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt fra boligseksjonene. En representant i styret skal være fra næringsseksjonene.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp , bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 OM ÅRSMØTET

I sameier som inneholder både næring og boligseksjoner, stemmes det etter brøk for seksjonene. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

Søgne ____ / ____ - 2020

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

HUSMORGÅRDEN

§1 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2 FELLESOMRÅDER

Trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Forurensning av fellesområder er ikke tillatt. Kast ikke ut mat til fugler og dyr da dette tilkaller måker/rotter og mus. Sjøppel skal legges i anviste rennovasjonsbeholdere. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytning plikter beboerne å frakte vekk selv.

Uten samtykke fra naboer under er det ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det samme gjelder spyling og vasking av veranda. Dette gjelder for de som har naboer i etasje under seg.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§3 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§4 NATTERO

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i boligene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 24:00 og kl 08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§5 PARKERING

Parkering er kun tillatt på registrerte plasser.

§6 DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

§7 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til boligen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

§8 DIVERSE

Dersom den enkelte sameier ønsker å sette opp utvendige persiennner, levegg eller lignende for å avgrense balkong, skal dette gjøres i samsvar med styret og naboer. Leveggen eller skjermingen må være av en slik utforming at den ikke er til ulempe eller hinder for andre seksjonseiere.

Parabol/antenne er det ikke lov å montere på husveggen.

Grilling på utvendig terrasse er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kull er ikke tillatt. Utvis varsomhet.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

SAMEIET HUSMORGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP	Noter	RES.2021	BUDSJ. 2022	RES.2022	BUDSJ. 2023
3200 Salgsinntekt		22 788		30 138	
3201 Fellesutgifter		1 155 351	1 686 067	1 686 072	2 080 366
3202 Innt.serviceavtale ventilasjonsanlegg					
3204 Ladeinfrastruktur P-plass		13 020	24 360	19 140	
3205 Innt.TV og internett		170 443			
3206 Inntekter erstatninger				272 516	
3207 inndiverse				9 000	
3208 Innt.vannbåren varme		341 744		6 400	
3210 elerskiftegebyr		-	26 700	19 568	14 676
Sum driftsinntekter		1 703 346	1 737 127	2 042 834	2 095 042
4300 Innkjøp av varer for videresalg		6 288			
4301 TV og internett		138 170	182 300	43 358	132 840
4302 Service ventilasjonsanlegg leiligheter		59 125	60 000		42 600
4305 Ladeanleggsabonnement		12 180	12 180	25 200	26 208
4328 Strøm vannbåren varme bolig 92,60%		286 011	294 591	337 648	331 894
4329 Strøm vannbåren varme Husmorlaget 7,40%		22 857	23 542	26 986	26 512
4336 Årsgebyr brann		9 431	10 000		
Sum vareforbruk		534 062	582 613	433 192	560 054
5000 Lønn				147 150	90 000
5092 Feriepenger				15 009	9 180
5330 Styrehonorar		40 000	60 000	55 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift		5 640	8 460	30 347	22 444
Sum lønn og sosiale utgifter		45 640	68 460	247 506	181 624
6320 Vann og kloakkavgift bolig 80,00%		110 761	145 307	233 706	182 058
6321 Vann og kloakkavgift Rema 17,00%		23 536	30 877	49 671	38 700
6322 Vann og kloakkavgift Husmorlaget 3,00%		4 155	5 450	8 768	6 826
6325 Renovasjon bolig 90,00%		134 232	99 627	117 130	121 815
6326 Renovasjon Husmorlaget 10,00%		14 914	11 069	13 014	13 534
6340 Strøm fellesarealer		199 461	150 769	172 789	169 839
6394 Forsikringer		59 187	95 592	108 002	142 000
6398 Matteleie				4 310	12 936
6396 Vaktmestertjenester renhold		179 760	185 152	166 315	173 600
Sum lokalkostnader		726 006	723 843	873 705	861 308
6513 Systemnøkler		4 419	6 000	429	2 400
6515 Alarm			10 000	10 000	10 400
6519 AddSecure alarm linje			2 411	2 411	2 456
6518 Skilting				10 956	3 000
6517 Lysrør			3 000		1 500
6540 Inventar, verktøy, utstyr		14 133	6 000	1 585	1 500
6545 Utsmykking/kostn.uteareal			50 000	17 107	12 000
6552 Programvare		1 544	4 800	10 196	9 600
6590 Annet driftskostnader		5 571	25 000	1 450	6 000
Sum kostnadsført verktøy/inventar mv		25 667	107 211	54 134	48 856
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger		12 925	12 000	45 484	40 000
6630 Serviceavtale heis		17 060	18 000	36 707	30 000
6635 Serviceavtale brann/EL		22 810	24 000	16 820	20 000
6640 Serviceavtale porter			10 000	23 867	6 000
6645 Internkontroll el-anlegg, nødlis, brann					
6650 Snørydding					
6693 Rep vvs/sanitær			3 000	1 574	3 000
6680 Varmeanlegg, sprinkleranlegg		12 888	14 000		20 000

SAMEIET HUSMORGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP	Noter	RES.2021	BUDSJ. 2022	RES.2022	BUDSJ. 2023
6691 Rep/vedlikeh.heis				6 656	
6696 Serviceavt.rep.nødllys				(10 000)	
6697 Rep elektrikker		981	6 000	33 626	10 000
6698 Rep ventilasjonsanlegg					
6699 Forsikringsaker				179 708	
Sum reparasjon og vedlikehold		66 664	87 000	334 442	129 000
6701 Honorar revisjon		-	18 000	16 125	18 000
6705 Honorar regnskap		62 390	65 000	59 199	65 000
6720 Honorar for økonomisk og juridisk bistand		15 008	24 000	12 000	12 000
6725 Juridisk bistand				170 938	50 000
Sum fremmede tjenester		77 398	107 000	258 262	145 000
6800 Kontorrekvisita				129	
6810 Edb rekvisita				2 378	2 400
6840 Aviser,tidsskrifter				2 570	
6900 Telefon styret			5 000	5 000	5 000
6860 Møte, Kurs, oppdatering o.l		2 996	6 000	5 076	6 000
7140 Reisekostnader				478	
7401 Huseierne				2 650	2 900
7420 Gaver				500	500
Sum administrasjonskostnader		2 996	11 000	18 781	16 800
7770 Bank og Kortgebyr		1 834		2 341	2 400
Sum andre driftskostnader		1 834	-	2 341	2 400
Sum Totale kostnader		1 480 267	1 687 127	2 222 363	1 945 042
Driftsresultat		223 079	50 000	(179 529)	150 000
8051 Renteinntekt		25		29	
8155 Rentekostnader Leverandører		(100)			
Sum finansielle poster		(75)	-	29	-
Resultat før skatt ((+ = overskudd)		223 004	50 000	(179 500)	150 000

Sameiet Husmorgården

Årsregnskap 2022

BALANSE	2021	2022
Utestående fellesutgifter	45335	48849
Forskuddsbet.forsikring		27773
Forskuddsbetalt TV/internett	43358	
Andre forskuddsbetalte kostn.	2411	2456
Bankinnskudd 3090.17.74710	414531	307406
Til gode strømkostnader	0	0
	0	
Sum eiendeler	505 635,00	386 484,00
Egenkapital 1.1.	-27439	-250443
Årsresultat	-223004	179500
Sum ny egenkapital	(250 443,00)	(70 943,00)
Leverandørgjeld	-209552	-146118
Skyldig lønn		
Skyldig skattetrekk		-3390
Skyldig strøm		
Skyldig styrehonorar	-40000	-60000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5640	-12968
Skyldig telefon styreleder	0	0
Skyldige feriepenger		-15009
Skyldig vann og kloakkavg.		-48097
Skyldig vaktmestertjenester		-29959
Skyldig anen kortsiktig gjeld		
Sum gjeld	(255 192,00)	(315 541,00)
Sum gjeld og egenkapital	(505 635,00)	(386 484,00)

Kristiansand 31.januar 2023

Merkantil Service AS
Bjørn Høyer-Jonassen

Sameiet Husmorgården
v/ Ena Cathrine Quist
Auraveien 4
4700 Vennesla

Vennesla 11. januar 2023.

Vedrørende budsjett/fellesutgifter for Sameiet Husmorgården for 2023.

Vedlagt oversendes driftsbudsjett/fellesutgifter for Sameiet Husmorgården for 2023. Samtidig oversendes 12 giroer i forbindelse med fellesutgiftene for 2023.

Alle giroer inneholder en KID som vi ber dere benytte ved betaling. Det vil effektivisere kostnadene for sameiet dersom alle benytter vedlagte giroer /KID ved betaling.

Sameiets egenkapital utgjorde pr. 1.1.2022 kr. 250.443,-.

Forventet resultat for 2022 beregnes nå til å gi et underskudd på kr. 140.000,- mot budsjettert kr. + 50.002,-.

Samlet egenkapital beregnes således til kr. 110.443,- ved utgangen av 2022.

Vedlagte budsjett for 2023 er gjort opp med et forventet overskudd på kr.150.000,-.

Samlet egenkapital beregnes således til ca. kr. 260.443,- ved utgangen av 2023.

Budsjettet er vedtatt av sameiets styre i januar 2023.

Med vennlig hilsen

Merkantil Service AS
Bjørn Høyer-Jonassen

Vedlegg:

Received: 202972

64

Budsjett pr måned

Belkaaz: Samowet Hammingdalen
Periode: 202312

[illegible]

	Spokół									
Przebieg choroby	58,2 %	79,6 %	83,2 %	70,5 %	74,3 %	70,5 %	74,3 %	70,5 %	74,3 %	73,3 %
Przebieg choroby	-2,5 %	1,4 %	84,0 %	-32,1 %	-21,3 %	19,8 %	23,6 %	12,8 %	22,2 %	4,1 %
Przebieg choroby	-2,5 %	1,4 %	84,0 %	-32,1 %	-21,3 %	19,8 %	23,6 %	12,8 %	22,2 %	4,1 %

Sameiet Husmorgården

Budsjett 2023

Fordelingsnøkklr (se egen forklaring)

Tilleggsinformasjon (se egen forklaring)																	
Snr	m2	Eier 1	1	2	3	4	5	6	7	Sum	Per Måned						
1	1114	Husmorg. Næring / Rema 1000	23,3 %	193488	0	0	0	0	12,0 %	18041	250209	20851					
2	233	Husmoriaget	4,9 %	40465	0	0	0	0	5,2 %	7851	108888	9074					
3	79	Husmorgården Bolig (leilighet)	1,6 %	13720	2 %	15224	3 %	3321	1,9 %	2868	39778	3315					
4	119	Aamodt Hus AS	2,5 %	20667	3 %	22933	3 %	3321	2,8 %	4190	58107	4842					
5	61	Anne Berit Bårdsen	1,3 %	10594	2 %	11755	3 %	3321	1,5 %	2273	31530	2628					
6	65	Torunn Vavik Sveindal	1,4 %	11289	2 %	12526	3 %	3321	1,6 %	2406	33363	2780					
7	65	Stenar Green	1,4 %	11289	2 %	12526	3 %	3321	1,6 %	2406	33363	2780					
8	65	Reidar Krogstad	1,4 %	11289	2 %	12526	3 %	3321	1,6 %	2406	33363	2780					
9	65	Christian Andre Hagen	1,4 %	11289	2 %	12526	3 %	3321	1,6 %	2406	33363	2780					
10	96	Trygve Reidar Fardal	2,0 %	16672	3 %	18500	3 %	3321	2,3 %	3430	47568	3964					
11	90	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	15630	3 %	17344	3 %	3321	2,2 %	3232	44819	3735					
12	95	Husmorgården Bolig AS	2,0 %	16499	3 %	18308	3 %	3321	2,3 %	3397	47110	3926					
13	93	Armand Jamkarian Olsen	1,9 %	16151	3 %	17922	3 %	3321	2,2 %	3331	46193	3849					
14	87	Bodil og Bjørn Egil Haugland	1,8 %	15109	3 %	16766	3 %	3321	2,1 %	3132	43444	3620					
15	74	Gerd Sigrun Haugland Hårdland	1,5 %	12852	2 %	14261	3 %	3321	1,8 %	2703	37487	3124					
16	93	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	16151	3 %	17922	3 %	3321	2,2 %	3331	46193	3849					
17	125	Toralf Rødland	2,6 %	21709	4 %	24089	3 %	3321	2,9 %	4388	60856	5071					
18	77	Husmorgården Bolig AS	1,6 %	13373	2 %	14839	3 %	3321	1,9 %	2802	38862	3238					
19	119	Husmorgården Bolig AS	2,5 %	20667	3 %	22933	3 %	3321	2,8 %	4190	58107	4842					
20	61	Anna Hornsland	1,3 %	10594	2 %	11755	3 %	3321	1,5 %	2273	31530	2628					
21	65	Marthe Olsen	1,4 %	11289	2 %	12526	3 %	3321	1,6 %	2406	33363	2780					
22	65	Aamodt Blikk og Ventilasjon AS / Arnfinn Aamodt	1,4 %	11289	2 %	12526	3 %	3321	1,6 %	2406	33363	2780					
23	65	Tove Lindekleiv	1,4 %	11289	2 %	12526	3 %	3321	1,6 %	2406	33363	2780					
24	65	Vidar Sørensen	1,4 %	11289	2 %	12526	3 %	3321	1,6 %	2406	33363	2780					
25	96	Ena Cathrine Quist	2,0 %	16672	3 %	18500	3 %	3321	2,3 %	3430	47568	3964					
26	90	Ingjerd Robstad og Roy Berkvist	1,9 %	15630	3 %	17344	3 %	3321	2,2 %	3232	44819	3735					
27	95	Husmorgården Bolig AS	2,0 %	16499	3 %	18308	3 %	3321	2,3 %	3397	47110	3926					
28	93	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	16151	3 %	17922	3 %	3321	2,2 %	3331	46193	3849					
29	87	Husmorgården Bolig AS	1,8 %	15109	3 %	16766	3 %	3321	2,1 %	3132	43444	3620					
30	74	Husmorgården Bolig AS	1,5 %	12852	2 %	14261	3 %	3321	1,8 %	2703	37487	3124					
31	94	Torfinn Haraldseid	2,0 %	16325	3 %	18115	3 %	3321	2,2 %	3364	46652	3888					
32	144	Bjørn Kårkstad	3,0 %	25008	4 %	27751	3 %	3321	3,3 %	5016	69563	5797					
33	126	Helge Heiseidål	2,6 %	21882	4 %	24282	3 %	3321	2,9 %	4421	61315	5110					
34	90	Mur i sør eiendom as	1,9 %	15630	3 %	17344	3 %	3321	2,2 %	3232	44819	3735					
35	73	Aamodt Hus AS / Vidar Aamodt	1,5 %	12678	2 %	14068	3 %	3321	1,8 %	2670	37029	3086					
36	73	Yngvar Aamodt AS	1,5 %	12678	2 %	14068	3 %	3321	1,8 %	2670	37029	3086					
37	85	Karin og Tor Inge Haugland	1,8 %	14762	2 %	16381	3 %	3321	2,0 %	3066	42528	3544					
38	89	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	15457	3 %	17151	3 %	3321	2,2 %	3199	44361	3697					
39	94	Syvart Andreas Aamdal	2,0 %	16325	3 %	18115	3 %	3321	2,2 %	3364	46652	3888					
40	92	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	15978	3 %	17730	3 %	3321	2,2 %	3298	45735	3811					
41	86	Husmorgården Bolig AS	1,8 %	14936	2 %	16573	3 %	3321	2,1 %	3099	42986	3582					
42	74	Husmorgården Bolig AS	1,5 %	12852	2 %	14261	3 %	3321	1,8 %	2703	37487	3124					
SUM	4791		100,00 %	832051	3444	663703	100 %	132840	233	46872	100 %	38700	216200	3677	150000	2080366	173364

Sameiet Husmorgåden vedlegg til budsjett 2022- Forklaring fordelingsnøkkel:

- 1: Kostnader fordelt alle seksjoner etter samelebrøk
- 2: Kostnader bolig fordelt etter samelebrøk
- 3: TV/internett bolig fordelt likt
- 4: Særkostnader husmoriaget
- 5: Særkostnader Rema 1000
- 6: Særkostnader bolig / Husmoriaget etter samelebrøk
- 7: Eventuelt over/underskudd sammenlignet med faktiske kostnader. Ny nøkkel basert på summen av nøkkel 1-6

SAMEIET HUSMORGÅRDEN

Protokoll fra ordinært Årsmøte 2021

Avholdt den 18. mars 2022, kl. 1800 i kafelokalet til Husmorlaget Auravegen 4 Vennesla.

Det var ingen merknader til innkallingen. Innkallingen godkjent.

Cathrine Quist var møteleder.

Ole Jan Hardeland ble valgt til møterefører og Reidar Fardal ble valgt til medundertegner av protokollen.

Det var 18 personer til stede pluss Regnskapsfører. Av disse, 12 personer med stemmerett, samt i tillegg 3 fullmakter fra seksjonseiere.

Følgende saker foreligger deretter til behandling:

1. Årsregnskap 2021.

(Her tok Regnskapsfører Bjørn H J, oss igjennom de forskjellige poster i Regnskapet for 2021 samt budsjett for 2022.)

Regnskapet for 2021 fremlegges med et overskudd på

kr. 223 004,- Sameiet hadde for 2021 et budsjettert overskudd på kr. 8 060,- Sameiet har med andre ord et positivt budsjettavvik på kr. 231 064,- for 2021.

Beboer i 402 stilte spørsmål om hvorfor han fikk økning i fellesutgiftene, når andre fikk reduksjon. Her ble det forklart at brøkfordelingen fra forrige regnskapsfører ikke var utarbeidet i forhold til eierseksjonsbrøk, noe som i realiteten betyr at de seksjonene som økte i fellesutgifter i 2022, har vært «sponset» av fellesskapet fram til nå. Fellesutgiftene for sameiet gikk ned 1% i forhold til fjoråret, og de fleste har faktisk fått litt lavere felleskostnader eller de er uendret.

Regnskapet for 2021 samt budsjett for 2022 ble deretter enstemmig godkjent.

2. Styrets årsberetning 2021

Cathrine Quist gikk igjennom styrets årsberetning. Det ble her gjennomgått saker som har vært til behandling i gjeldende periode.

Styrets årsberetning ble enstemmig vedtatt

3. Styrehonorar 2022/2023

Det ble opplyst om at det ikke er utbetalt møtegodegjørelse til noen styremedlemmer i 2021. Dette vil bli utbetalt fra og med 2022.

Det er fra budsjett for 2022 avsatt kr. 60 000,- til styrehonorar. Dette fordeles slik styret bestemmer.

Styrehonorar ble enstemmig vedtatt

4. Revisjonshonorar 2021.

Godkjenning av revisjonshonorar for 2021.

Revisjonshonorar ble enstemmig vedtatt

5. Styret. Valg av nytt styre for perioden 2022/ 2023.

Vara- Bjørn Kårikstad var på valg. Etter benkeforslag på motkandidat, ble det foretatt skriftlig avstemming. Roy Bergkvist ble valgt ved flertall av avgitte stemmer. Dette styremedlemmet er på valg hvert år.

Ny representant for Næring:

Vidar Aamodt, prosjektleder for utbygger har bekledd denne rollen, men nå erstattes hans kandidatur med Randi Andersen, som representerer Vennesla kvinne og familielag.

Randi Andersen ble valgt inn i styret ved akklamasjon. Dette styremedlemmet er på valg hvert år.

Styrets leder og øvrig styremedlem er på valg hvert 2 år.

Ny representant for Næring:

Styre sammensetning for perioden 2022 / 2023 blir da følgende:

Medlem	Funksjon	Seksjon	Valg for:	Status
Cathrine Quist	Styrets leder	Bolig	2 År	Ikke på valg
Ole Jan Hardeland	Styremedlem	Bolig	2 År	Ikke på valg
Randi Andersen	Styremedlem	Næring	1 År	Ny
Roy Bergkvist	Vara	Bolig	1 År	Ny

Styrets sammensetning ble enstemmig godkjent.

Innkomne forslag.

Forslag:

Leilighet H0402 hadde meldt inn sak til styreleder: «Hei. Kan vi få en orden på betaling av gulvvarme. Å betale etter forbruk. Dette må kunne la seg ordne. Mvh Bjørn Kårikstad». Styreleder svarte at vi trenger ikke en spesiell sak på dette, da det allerede var bestemt at gulvvarme/innregulering måtte opp i plenum. Beboer i H0402 fikk derfor starte posten ved å få uttrykke sine synspunkter, før styreleder informerte om de faktiske forholdene på vårt bygg, som dessverre medfører at vi ikke kan fakturere på målere enda. I starten hadde sameiet problemer med flere ISTA UTEGO målere, siste måler ble skiftet av leverandør i februar 2022. Men avvikene er ikke løst på gulvvarmen dessverre. Her siteres rapport: «Ved kontroll målinger på ventilasjon og vannbårent oppvarmingsanlegg fredag 04-03-22 ble det avdekket flere leiligheter med meget lav inngangs temperatur, ned mot 27 grader. Leilighetene har uforholdsmessige stor vannflyt og får likevel ikke opp ønsket temperatur.»

På godt norsk betyr dette at i de leilighetene som får inn varmest vann, oppnås det tilstrekkelig temperatur ved liten bruk av kwh, mens det i andre leiligheter trekkes masse kwh uten at leiligheten oppnår samme varme som enheten med varmere vanninntak.

Det ble også nevnt at fjernavlesning ville løse utfordringene med gulvvarme på bygget. Dette medfører ikke riktighet da fjernavlesning kun avleser de samme to parameterne som vi selv gjør. Eneste forskjell er at dette fysisk gjøres i Oslo og ikke Vennesla, og at dette har en kostnad på 60.000,- i året. Dette tilbudet er dermed avvist av styret. Vi har vaktmester som kan og vil gjøre jobben gratis.

I forhold til vaktmester ble det presisert hvilket ansvar han har og at forsøplingen på Rema 1000 tomten ikke er hans ansvar. Han tar likevel ansvar og bruker mye tid på å fjerne avfall og søppel, fra Rema 1000, for å vise godvilje og bidra til at vårt inngangsparti ser bedre ut.

Skilting fra Rema 1000 ble også tatt opp. Styret jobber aktivt med å få til en avtale som sameiet og butikken kan leve med. Inntil da ber vi beboerne ikke ta saken i egne hender.

Styret meddelte også at det er utgått formelt brev til utbygger fra advokat i forhold til tvistene i sameiet. Det er ulike tvister knyttet til overlevering av bygget.

Bygget mangler også ferdigattest.

Uformell del:

Det var enighet om at det var kjekt å samles fysisk igjen etter den pågående pandemien. Rundstykker fra Moseid er aldri feil samt noen søte saker også.

Praten gikk livlig rundt bordene og vi har vel konstatert at det tross alt, er en trivelig plass å bo.

Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til vedtektene ikke er anledning til å fremme forslag til avstemming dersom forslagene ikke er styrebehandlet og sendt sameierne på forhånd gjennom ordinær innkalling.

Vennesla 18. mars 2022

Skriver/ Referent

Ole Jan Hardeland



Medundertegner:

Reidar Fardal



SAMEIET HUSMORGÅRDEN

Protokoll fra ordinært Årsmøte 2022

Avholdt den 26. juni 2023, kl. 1800 i kafelokalet til Husmorlaget Auravegen 4 Vennesla.

Det var ingen merknader til innkallingen. Innkallingen godkjent.

Cathrine Quist var møteleder.

Ole Jan Hardeland ble valgt til møtereferent og Ingjerd Robstad ble valgt til medundertegner av protokollen.

Det var 35 personer til stede fysisk og 1 på Teams i tillegg Regnskapsfører og 2 advokater. Representanten på Teams fra Cibus opplevde problemer med lyd og møteleder måtte dermed iblant sjekke opp at stemmegivningen til enheten var forstått riktig. Dette medførte litt avbrudd, men det var nødvendig for å sikre rett stemmegivning. Dermed var alle 4791 stemmer representert på møtet.

Følgende saker foreligger deretter til behandling:

1. Styrets årsberetning 2022

Styrets årsberetning er sendt ut i sammen med innkallingen og ansås ikke nødvendig med ytterligere gjennomgang.

Styrets årsberetning ble enstemmig vedtatt.

2. Årsregnskap 2022

Fastsettelse av resultatregnskap og balanse som sameiets regnskap for 2022. Samt budsjett for 2023.

(Her tok Regnskapsfører Bjørn H J, oss igjennom de forskjellige poster i Regnskapet for 2022 samt budsjett for 2023.)

Regnskapet fremlegges med et underskudd på kr. 179 500,- Sameiet hadde for 2022 et budsjettert overskudd på kr. 50 000,- Sameiet har med andre ord et negativt budsjettavvik på kr. 129 500,- for 2022.

Vedtak:

Regnskapet for 2022 samt budsjett for 2023, ble deretter enstemmig godkjent.

3. Juridisk gjennomgang

Stevning som tidligere utsendt:

Vedtak:

Flertallet med stemmerett stemte for at:

Styret har fullmakt til å klargjøre og sende inn stevning i henhold til utkast.

4. Styret. Valg av nytt styre for perioden 2023/ 2025.

Cathrine Quist ble gjenvalgt som styrets leder med flertall

Fullmakter representerte følgende brøker ved avstemming:
Følgende seksjoner stemte mot

Husmorlaget	233,00
Husmorgården Bolig, Aamodt	1 243,00
Aamodt Hus	192,00
Aamodt Blikk	65,00
Mur i Sør	90,00
Yngvar Aamodt	73,00
Totalt – mot Cathrine som styreleder	1 896,00

Følgende seksjoner stemte for:

Cibus- Seksjon 1	1 114,00
21 - Selveide leiligheter	1 781,00
Totalt – for Cathrine som styreleder	2 895,00

Ole Jan Hardeland ble gjenvalgt som styremedlem med 4791 stemmer.

Det var videre to forslag på kandidat til styret som representant for næring:

- Terje Ragnar Hansen – Forslag fra Husmorlaget
- Arne Hallandvik – Forslag fra utbygger v/ Yngvar Aamodt

Terje Ragnar Hansen ble valgt med flertall:

Fullmakter representerte følgende brøker ved avstemming:
Følgende seksjoner stemte for

Cibus seksjon 1	1 114,00
Husmorlaget	233,00
Husmorgården Bolig, Aamodt	1 243,00
Aamodt Hus	192,00
Aamodt Blikk	65,00
Mur i Sør	90,00
Yngvar Aamodt	73,00
Totalt – for Terje Ragnar Hansen	3 010,00

Følgende seksjoner stemte mot

21 - Selveide leiligheter	1 781,00
Totalt – mot Terje Ragnar Hansen	1 781,00

5. Etter gjennomført valg av styre, er den vedtatte sammensetning som følger:

Medlem	Funksjon	Seksjon	Valg for:	Status
Cathrine Quist	Styrets leder	Bolig	2 År	Gjenvalg
Ole Jan Hardeland	Styremedlem	Bolig	2 År	Gjenvalg
Terje Ragnar Hansen	Styremedlem	Næring	1 År	Ny
Roy Bergkvist	Vara	Bolig	1 År	Gjenvalg

Innkomne forslag.

Forslag:01

Forslag om å gebyr sette utleie. Advokat fra utbygger ba om lovhjemmel. Saken utsettes til videre utredning.

Forslag:02

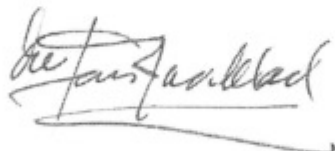
Røyking på uteområde ifm. Utleie av Husmorlagets lokaler.
Forslaget utsettes og dialog gjennomføres.

Formell del slutt kl. 2005

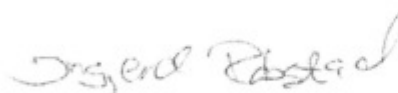
Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til vedtektene ikke er anledning til å fremme forslag til avstemming dersom forslagene ikke er styrebehandlet og sendt sameierne på forhånd gjennom ordinær innkalling.

Vennesla 28. juni 2023

Skriver/ Referent
Ole Jan Hardeland



Medundertegner:
Ingjerd Robstad





KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | 99 56 53 22 | kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Vennesla | Venneslamoen 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/vennesla/>