

Auravegen 4

Vennesla



Prisantydning: kr 3 190 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Nyere og lekker 3-roms selveierleilighet - flott balkong - garasjeplass i lukket anlegg - heis - sentralt - bør sees!

Området
Vennesla

Adresse
Auravegen 4

Prisantydning
kr 3 190 000,-

Omkostninger: **kr 92 120,-**
Totalpris: **kr 3 282 120,-**
Kommunaleavgifter: **kr 6 276,-**
Fellesutgifter: **kr 3 315,-**



Primærrom: 79 m²
Bruksareal: 79 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2020
Soverom: 2
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 2370 m²

Kristina Omdal
Eiendomsmegler

99 56 53 22
kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Vennesla
Venneslamoen 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

AURAVEGEN 4

OM EIENDOMMEN

INNHold

Velkommen til Auravegen 4 - din nye leilighet? Lekker og stilren leilighet, beliggende i Vennesla sentrum med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter.

Leiligheten er av nyere dato, har en gjennomgående god standard og er klar for innflytting! Den fremstår som lys og moderne. Med sin gjennomførte stil, er dette en bolig som vil falle i smak hos de fleste!

Leiligheten ligger i 2. etasje og har følgende innhold:

Entré/gang:

Innbydende entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Bad:

Flislagt bad. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett og innredning med vask og speil.

Soverom:

2 gode soverom.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med inngang fra det ene soverommet og kjøkken/stue. Opplegg for vaskemaskin.

Stue:

Lys og luftig stue med store vinduer. I stuen er det god plass til å innrede med både sofagruppe og diverse møbler.

Fra stuen har man åpen løsning inn mot kjøkkenet.

Kjøkken:

Flott kjøkkeninnredning fra Strai med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi fryse- og kjøleskap som medfølger i handelen. Plass til hyggelig spisegruppe.

Fra stue/kjøkken har man utgang til flott balkong på ca. 12m² - her kan sommeren nytes!

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Klargjort til elbillading. Bod i kjeller. Heis i bygget.

Alt i alt er dette en ypperlig leilighet for blant annet enslige, eldre og par! Velkommen til visning!

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 79m², Bruksareal: 79m²

Beskrivelse av p-rom og bruksareal: 79m²

2. etasje (79m²): Stue/kjøkken, entré/gang, 2 soverom, bad og vaskerom.

Det er takstmannens definisjon av rommene som er benyttet i markedsføringen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2020 i følge Vennesla kommune.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, bad og vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte arealoppmåling.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring, forsikringsnr. 23588333.

Leiligheten selges umøblert.

Dugnader etter behov.

Det er opplyst at det er utgått et formelt brev til utbygger fra advokat i forhold til tvistene i sameiet. Det er ulike tvister knyttet til overlevering av bygget. Protokoll fra ordinært årsmøte 2021, datert 18.03.2022, ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport foreligger ikke, se vedlagt i salgsoppgaven arealoppmåling utarbeidet av takstmann Henrik Løvdal.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kan ihht til vilkår ikke tegne boligselgerforsikring. Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se kart.

Annonisert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeqleren - Velkommen!

BELIGGENHET

Sentral beliggenhet i den nyoppførte Husmorgården i Vennesla sentrum med gangavstand til svømmehall og sentrumsfasiliteter som restauranter, kaféer, bakeri, gågate, kulturhus med kino, bibliotek, klesbutikker, legesenter, apotek m.m.

TOMT

Areal: 2 370 kvm, Eierform: Fellestomt
Arealet gjelder for hele Gnr/Bnr.

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, noe beplantning, samt felles bakgård med sittegrupper. Overbygget balkong med utgang fra stue/kjøkken.

PARKERING

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med heis direkte opp til leilighetens etasje. Klargjort til elbillading. Forøvrig gjesteparkeringer etter sameiets bestemmelser.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 22.09.2022. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, tilhører detaljregulering for Heiseldalstunet, datert 14.12.2017. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
15.01.1951. 500075. Bestemmelse om veg.
Bestemmelse er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv.
Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne.
Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.
03.06.1952. 501196. Bestemmelse om gjerde.

Bestemmelse er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv.
Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne.
Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.
07.08.1953. 501837. Bestemmelse om gjerde.
Bestemmelse er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv.
Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne.
Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.
25.05.1954. 501075. Bestemmelse om gjerde.
Bestemmelse er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv.
Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne.
Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

13.10.1982.104131. Bestemmelse om veg.
13.12.1982. 104130. Bestemmelse om veg.
12.03.1986. 101031. Bestemmelse om gjerde.

14.04.2023. 379768. Erklæring/avtale.
Rettighetshaver: Knr:4223 Gnr:6 Bnr:512 Snr:2
Eier av snr 2 har rett til å bruke seksjonen som fest- og selskaps-lokale frem til kl 02.00
Retten omfatter også utleie.
Gjelder denne registerenheten med flere.

11.09.2020. 3009152. Seksjonering.
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/4791

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgssoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

AURAVEGEN 4

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Øvrige sameiere har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtekstfeste ytterligere panterrett for sameiet. Vedtekstfestet pant tinglyses i seksjonene. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

Merkantil Service AS

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

- 8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
- 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
- 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 585,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

92 120,- (Omkostninger totalt)

3 282 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til

prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 6 276 pr. år
Inkluderer: Eiendomsskatt.
Eiendommen har vannmåler. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Øvrige kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg, men er ikke spesifikt oppgitt av selgere.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 315,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Renovasjon, TV/Internett, styrehonorar, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), strøm fellesarealer, strøm vannbåren varme, vaktmestertjenester/renhold, noe vedlikehold, m.m.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Auravegen 4, Gnr. 6 Bnr. 512 Snr. 3 i Vennesla kommune.
Sameiebrøk: 79/4791

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

v/fullmektig Vidar Aamodt

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøle-/fryseskap.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 99 56 53 22.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt

bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har

megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

15-23-0049

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/15-23-0049. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Kristina Omdal, tlf. 99 56 53 22

VEDERLAG

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.4 892)
Tillegg 3 x digital styling Boligfotografer (Kr.3 187,50)

Grunnpakke markedsføring (Kr.6 350)
Oppgjør (Kr.7 100)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.12 900)
Totalt kr. (Kr.80 014,50)

Dersom eiendommen ikke omsettes, belastes
oppdragsgiver for tilrettelegging, markedspakke og
avtalte tillegg.

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 26.09.2023



Velkommen inn!



Innbydende entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Stue med åpen kjøkkenløsning.



Lys og luftig stue med store vinduer.



God plass til sofagruppe og tilhørende møbler.



Illustrert bilde stue.



Fra stuen har man åpen løsning inn mot kjøkken.



Illustrert bilde kjøkken.



Flott kjøkken med tidløs innredning fra Strai.



Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøle-/fryseskap som medfølger i handelen.



Fra kjøkken/stue har man utgang til balkong.



Overbygget balkong på ca. 12m²



Flislagt bad med varme i gulv.



Dusjhjørne, toalett og innredning med vask og speil.



Soverom 1.



Illustrert bilde soverom.



Soverom 2.



Vaskerom med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin i rommet.



Bod i kjeller.



Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Klargjort til elbillading.



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning.



Velkommen til visning!

Auravegen 4

Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vennesla sentrum nord	1 min	
Linje 30, N30, 31, 34, 173	0.1 km	
Venneslahallen/Vennesla kirke	8 min	
Totalt 10 ulike linjer	0.6 km	
Vennesla stasjon	4 min	
Linje F5	2.7 km	
Kristiansand Kjevik	20 min	
Kongshavn brygge	29 min	
Linje 91	25.4 km	

Skoler

Vennesla skole (1-7 kl.)	7 min	
591 elever, 26 klasser	0.6 km	
Oasen skole Vennesla (1-9 kl.)	12 min	
83 elever, 8 klasser	0.9 km	
Moseidmoen skole (1-7 kl.)	4 min	
323 elever, 17 klasser	2.3 km	
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	
482 elever, 33 klasser	0.6 km	
Vennesla videregående skole	10 min	
624 elever	0.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Graslia - Vennesla kommune	11 min	
Vennesla VGS - Agder fylkeskommune	11 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

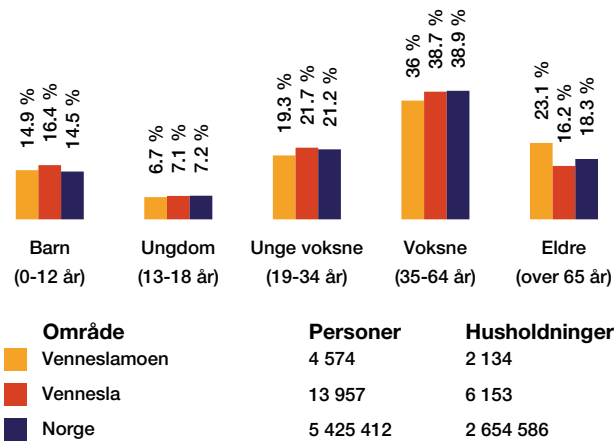
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Klokkestua barnehage (0-5 år)	9 min	
90 barn	0.6 km	
Søndagsbakken barnehage (1-5 år)	13 min	
21 barn	1 km	
Erkleiv barnehage (0-5 år)	15 min	
25 barn	1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Husmorgården	0 km	
Post i butikk, PostNord		
Kiwi Vennesla	4 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået
Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

- 

Auravegen balløkke
Ballspill

2 min 
0.1 km
- 

Tvidøblane ballbane
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

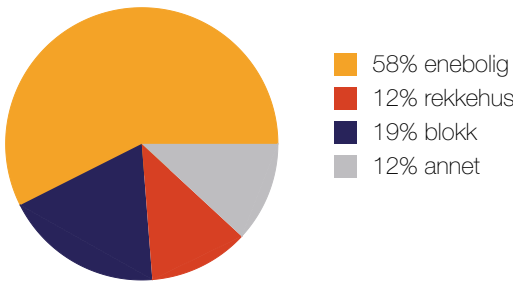
Treningssenteret

16 min 
- 

Trimeriet Vennesla

6 min 

Boligmasse



«Bor i sentrum men føles som en bor på landet.»

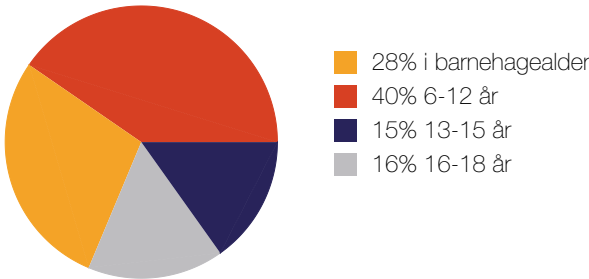
Sitat fra en lokalkjent



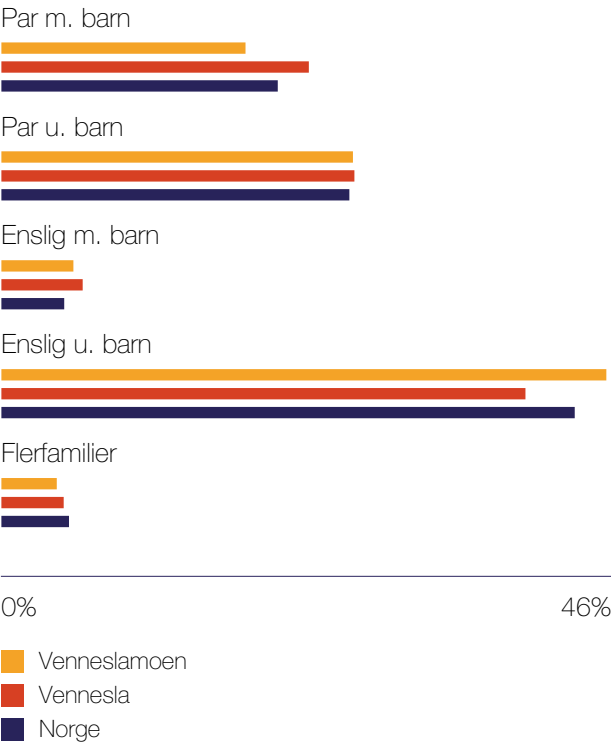
Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet
- 20 min 
-  Vitusapotek Vennesla
- 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

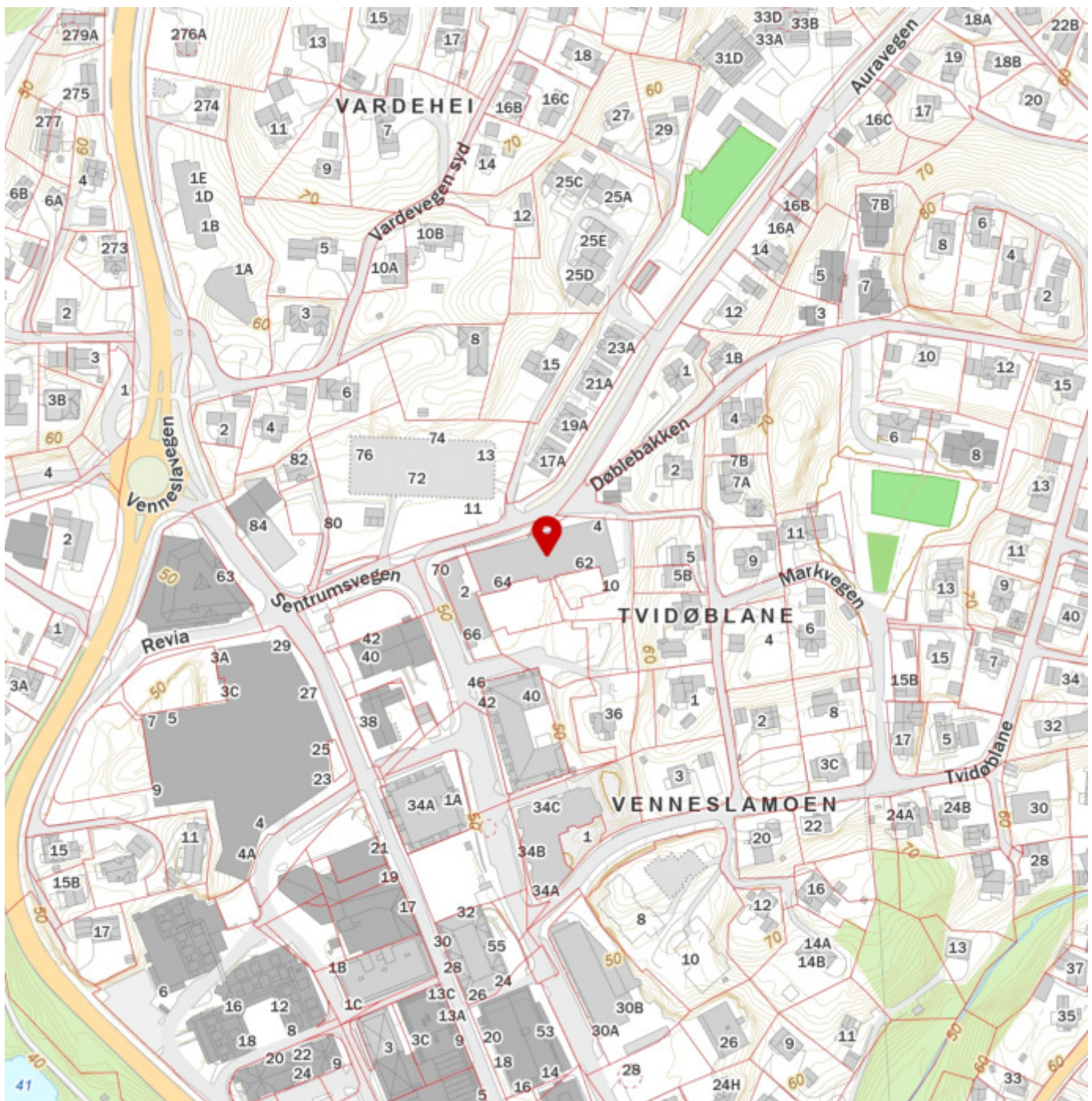
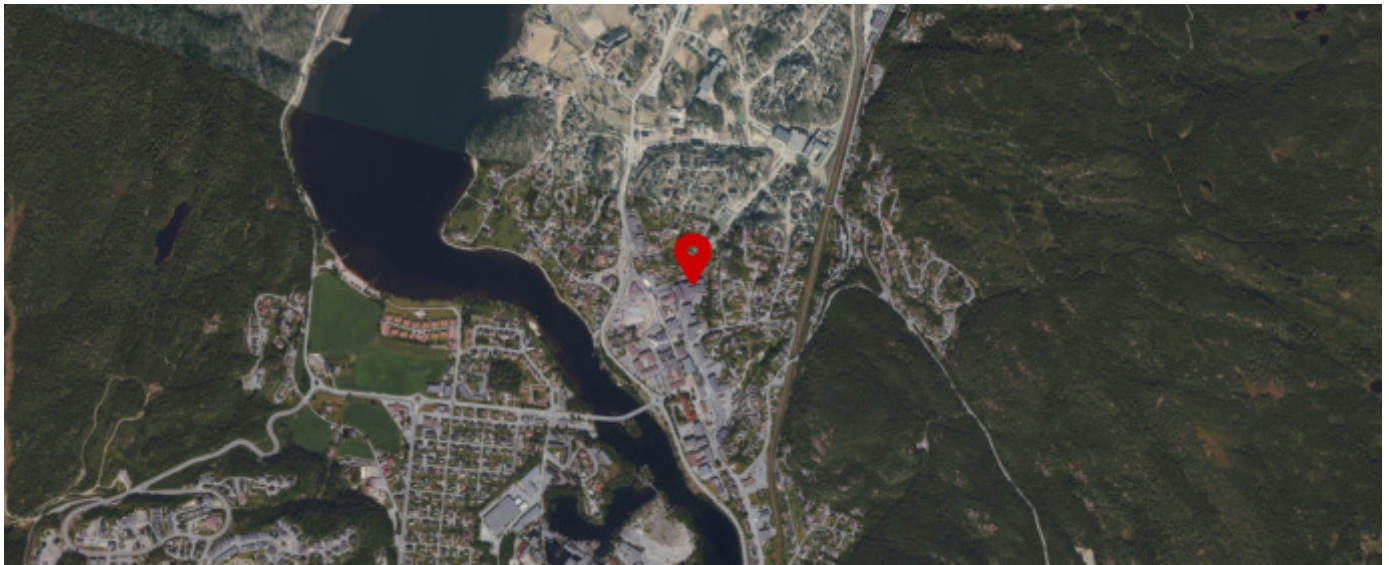


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren, avd. Vennesla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Badersinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger
14. Postkasse medfølger

forts. neste side

Selgers initialer

📍 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

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 tømmerfirma 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.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5)

- | | |
|-------|--|
| BRE+2 | Renovasjonsanlegg (SOSI 1550) |
| U1-2 | Uteoppdatsareaal (SOSI 1600) |
| L1 | Sandlek (SOSI 1610) |
| BFA | Bolig/foretning/gallennyttig (SOSI 1800) |
| BL | Bolig/sandlek (SOSI 1800) |
| BP | Bolig/parkering (SOSI 1800) |
| BF | Bolig/foretning (SOSI 1801) |

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

- | | |
|--------|---------------------------|
| SKV1-2 | Kjøreveg (SOSI 2011) |
| F1 | Fortau (SOSI 2012) |
| GT1 | Galettun (SOSI 2014) |
| P1-2 | Parkering (SOSI 2080) |
| PH1-2 | Parkeringshus (SOSI 2083) |

LINJESYMBOL / PUNKTSYMBOL

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| Planens begrensning | — — — — — |
| Formålsgrænse | — — — — — |
| Endomsgrense som skal oppheves | - - - - -Z- |
| Byggegrense | - - - - - |
| Byggetlinje | - - - - - |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet | - - - - -Z- - - - - |
| Frisiktelinje | - - - - - |
| Adkomst | ↕ |



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 eller 1. gangs behandling		19.01.2017	JAO
Revidert eller offentlig ettersyn		10.11.2017	JAO
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn			
1. gangs behandling		27.01-10.03.2017	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		24.11.2016	
		10.03.2014	JAO

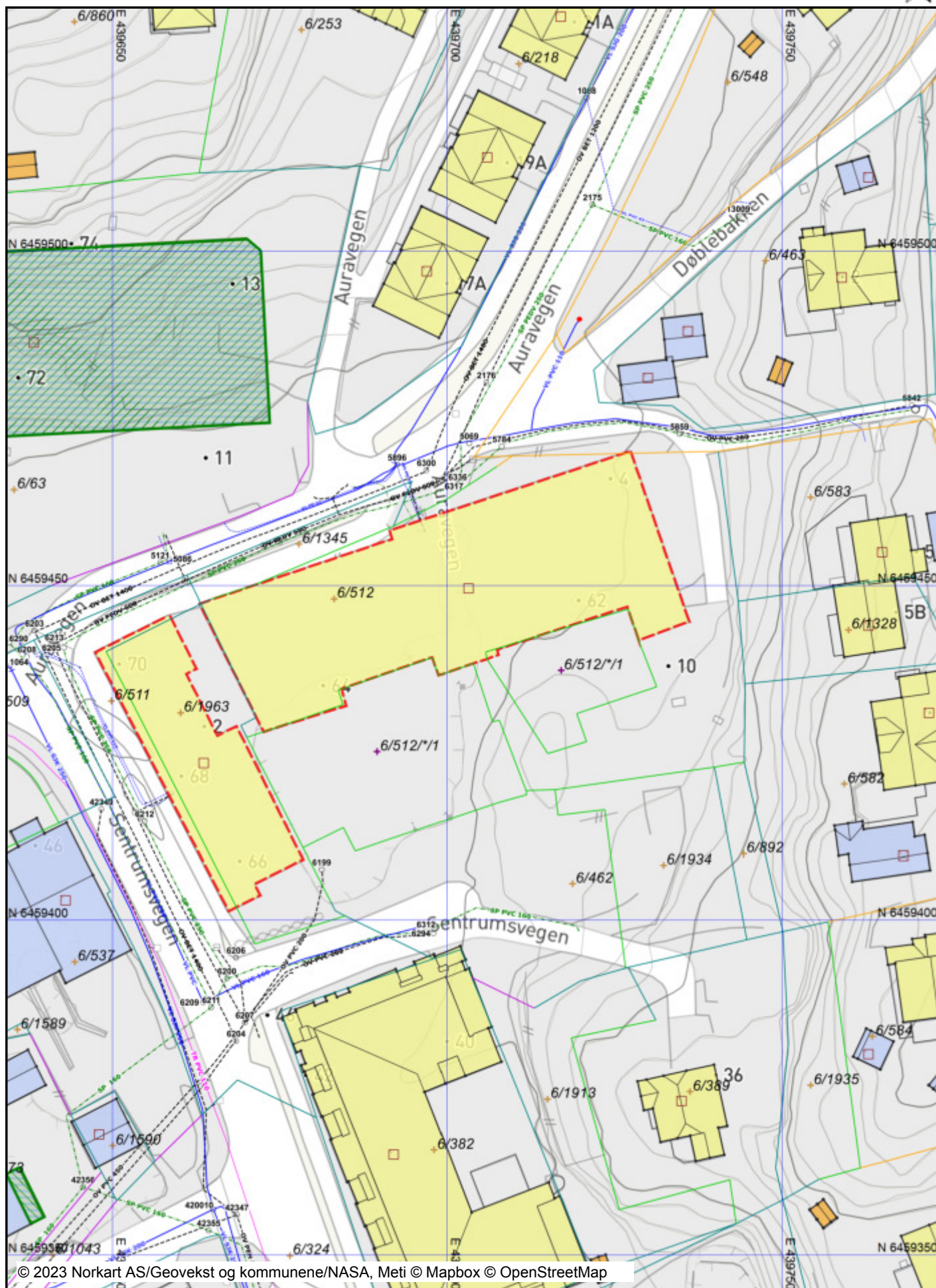
PLANEN ER UTARBEIDET AV:

Lindhus AS

Vennesla Næringspark
4700 Vennesla

KRISTIANSAND: 07.11.2016





Tegnforklaring

VA_KOPLINGER_4223

- Kum
- Kum
- Abonnent
- Anboring
- Basseng
- BrÅ,nn
- Diverse
- Grenpunkt
- Gategut
- Hjelpepunkt
- Hydrant
- Hydrofor
- Sprinkelanlegg
- Bekkeinntak
- BekkeinntakMedRist
- Inntak
- Kran
- Minirensanlegg
- Oljeutskiller
- Fettutskiller
- OverlÅ,p
- Pumpekum
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon vann
- Reduksjon
- Renseanlegg
- Vannbehandlingsanlegg
- Sandfangskum
- Septiktank
- SkjÅ,t
- Slamavskiller
- Gatesluk
- SlukMedSandfang
- Sluk
- PÅ%koplingspunktAvlÅ,p
- Trekkum
- Tank
- Trasepunkt
- Uspesifisert
- Utslipp
- Vannpost
- Ventilpunkt
- T-ROR
- Mast veglys
- Skap veglys
- Stake_Spyle_Kum

VA_LEDNINGER_4223

- NEDLAGTLEDNING
- AVLOPFELLES PRIVAT
- AVLOPFELLES

- AVLOPFELLES STOR
- VANNLEDNING_PUMPELEDNING
- VANNLEDNING PRIVAT
- VANNLEDNING
- VANNLEDNING STOR
- SPILLVANN_PUMPELEDNING
- SPILLVANN PRIVAT
- SPILLVANN
- SPILLVANN STOR
- OVERVANN PRIVAT
- OVERVANN
- OVERVANN STOR
- DRENSLEDNING
- DRENSLEDNING STOR
- DIVERSE_LEDNINGER
- DIVERSE_LEDNINGER

VA_UTSTYR_4223

- Maaler
- Stengeventil Apen
- Stengeventil Stengt
- Diverse_Ventiler_skraastrek

- SoneVentil

- BrannVentil

VA_UTSTYR_KOPL_4223

- Spyleventil
- Lufteventil
- Varmekabel
- BrannVentil

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Igangsettingstill.
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

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 formålsgrense mot fortau mot Sentrumsvegen og Auravegen. Videre kan felt BF bygges mot formålsgrense og feltene BFA / BP / BL bygges mot formålsgrense og regulert byggegrense.

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

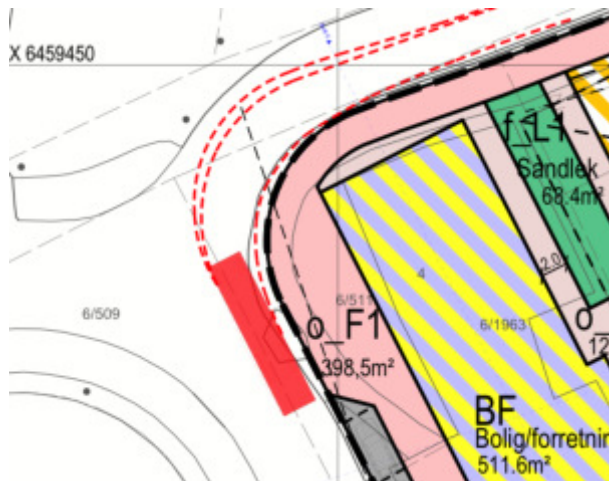
Uteoppholdsarealer løses gjennom private terrasser/balkonger og felles utearealer på bakkeplan. Ubebygde deler av utbyggingsområdet på bakkeplan skal ha en tiltalende opparbeidelse slik som gatetun med fast dekke, eller med beplantning. Lekeplass opparbeides med areal på minimum 400 m². I det tilfellet 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 allmennyttig. Bebyggelsen skal ha forretning/kontor/allmennyttig 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 allmenntilgjengelig 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 allmenntilgjengelig 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_L1~~ ~~eg o_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



2/6

6/512
Vennersla

AP U1 001
ARK
RIB
RIV
RIE

Foreløpig tegning
05.07.2019

Arbeids tegning
HUSMORGARDEN
Kjøpeland AS
Plan Kjøller
AP U1 001

TB Jar 1
ELECTRICAL DRAWING

FELLES



3/6

6/572
Venerda

AP 01 001

ARK
RIB
RIV
RIE

Foreløpig tegning
15.08.2019

Arbeidsdagning

Arbeidsdagning

HUSMORGÅRDEN

Plan 1. etasje

AP 01 001



Østvendt terrasse

Øst 1.00

Øst 1.00

Østvendt terrasse

Østvendt terrasse

Østvendt terrasse

Østvendt terrasse

Øst 1.00

Øst 1.00

Øst 1.00

Østvendt terrasse

Øst 1.00

Øst 1.00

Øst 1.00

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

Plan 2. etasje

AP 02 001



5/6

6/512
Vennesta

AP 03 001
ARK
RIB
RIV
RIE

B1
B2
B3

Foreløpig tegning
15.08.2019

OPPHOLD = STUE OG KJØKKEN

Arkitekttegning

Gjennomskutt

HUSMORGARDEN
Kjøkken- og
Plan 3. etasje

AP 03 001





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.

Fellesanleggene 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 kapittel 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.nødlvs				(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:

[illegible]

Budsjett 202301	Budsjett 202302	Budsjett 202303	Budsjett 202304	Budsjett 202305	Budsjett 202306	Budsjett 202307	Budsjett 202308	Budsjett 202309	Budsjett 202310	Budsjett 202311	Budsjett 202312	Sum Helt år
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------

Netteltall												
Bruttomargin %	58,2 %	78,0 %	83,2 %	70,5 %	75,0 %	70,5 %	74,3 %	75,0 %	70,5 %	74,3 %	74,3 %	73,3 %
Resultat før finansielle poster %	-2,5 %	1,4 %	34,0 %	-32,1 %	-21,3 %	19,4 %	4,1 %	12,8 %	10,8 %	22,2 %	4,1 %	7,2 %
Resultat før skatt %	-2,5 %	1,4 %	34,0 %	-32,1 %	-21,3 %	19,4 %	4,1 %	12,8 %	10,8 %	22,2 %	4,1 %	7,2 %

Sameiet Husmorgården

Budsjett 2023

Fordelingsnøkklr (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 %	0 %	0,0	0 %	0	0 %	12,0 %	18041	20851
2	233	Husmorgården Bolig AS	4,9 %	0 %	0	100 %	0	0 %	5,2 %	7851	9074
3	79	Husmorgården Bolig (leilighet)	1,6 %	15224	3 %	0 %	0	0 %	1,9 %	2868	3315
4	119	Aamodt Hus AS	2,5 %	20667	3 %	0 %	0	0 %	2,8 %	4190	4842
5	61	Anne Berit Bårdsen	1,3 %	10594	3 %	0 %	0	0 %	1,5 %	2273	2628
6	65	Torunn Vavik Sveindal	1,4 %	11289	3 %	0 %	0	0 %	1,6 %	2406	2780
7	65	Stenar Green	1,4 %	11289	3 %	0 %	0	0 %	1,6 %	2406	2780
8	65	Reidar Krogstad	1,4 %	11289	3 %	0 %	0	0 %	1,6 %	2406	2780
9	65	Christian Andre Hagen	1,4 %	11289	3 %	0 %	0	0 %	1,6 %	2406	2780
10	96	Trygve Reidar Fardal	2,0 %	16672	3 %	0 %	0	0 %	2,3 %	3430	3964
11	90	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	15630	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3232	3735
12	95	Husmorgården Bolig AS	2,0 %	16499	3 %	0 %	0	0 %	2,3 %	3397	3926
13	93	Armand Jamkarian Olsen	1,9 %	16151	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3331	3849
14	87	Bodil og Bjørn Egil Haugland	1,8 %	15109	3 %	0 %	0	0 %	2,1 %	3132	3620
15	74	Gerd Sigrun Haugland Hårdeland	1,5 %	12852	3 %	0 %	0	0 %	1,8 %	2703	3124
16	93	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	16151	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3331	3849
17	125	Toralf Rødland	2,6 %	21709	4 %	0 %	0	0 %	2,9 %	4388	5071
18	77	Husmorgården Bolig AS	1,6 %	13373	3 %	0 %	0	0 %	1,9 %	2802	3238
19	119	Husmorgården Bolig AS	2,5 %	20667	3 %	0 %	0	0 %	2,8 %	4190	4842
20	61	Anna Hornisland	1,3 %	10594	3 %	0 %	0	0 %	1,5 %	2273	2628
21	65	Marthe Olsen	1,4 %	11289	3 %	0 %	0	0 %	1,6 %	2406	2780
22	65	Aamodt Blakk og Ventilasjon AS / Arnfinn Aamodt	1,4 %	11289	3 %	0 %	0	0 %	1,6 %	2406	2780
23	65	Tove Lindekleiv	1,4 %	11289	3 %	0 %	0	0 %	1,6 %	2406	2780
24	65	Vidar Sørensen	1,4 %	11289	3 %	0 %	0	0 %	1,6 %	2406	2780
25	96	Ena Cathrine Quist	2,0 %	16672	3 %	0 %	0	0 %	2,3 %	3430	3964
26	90	Ingjerd Robstad og Roy Berkvist	1,9 %	15630	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3232	3735
27	95	Husmorgården Bolig AS	2,0 %	16499	3 %	0 %	0	0 %	2,3 %	3397	3926
28	93	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	16151	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3331	3849
29	87	Husmorgården Bolig AS	1,8 %	15109	3 %	0 %	0	0 %	2,1 %	3132	3620
30	74	Husmorgården Bolig AS	1,5 %	12852	3 %	0 %	0	0 %	1,8 %	2703	3124
31	94	Torfinn Haraldseid	2,0 %	16325	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3364	3888
32	144	Bjørn Kårkstad	3,0 %	25008	4 %	0 %	0	0 %	3,3 %	5016	5797
33	126	Helge Heiseldal	2,6 %	21882	4 %	0 %	0	0 %	2,9 %	4421	5110
34	90	Mur i sør eiendom as	1,9 %	15630	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3232	3735
35	73	Aamodt Hus AS / Vidar Aamodt	1,5 %	12678	2 %	0 %	0	0 %	1,8 %	2670	3086
36	73	Yngvar Aamodt AS	1,5 %	12678	2 %	0 %	0	0 %	1,8 %	2670	3086
37	85	Karin og Tor Inge Haugland	1,8 %	14762	2 %	0 %	0	0 %	2,0 %	3066	3544
38	89	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	15457	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3364	3888
39	94	Syvart Andreas Aamdal	2,0 %	16325	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3364	3888
40	92	Husmorgården Bolig AS	1,9 %	15978	3 %	0 %	0	0 %	2,2 %	3298	3811
41	86	Husmorgården Bolig AS	1,8 %	14936	2 %	0 %	0	0 %	2,1 %	3099	3582
42	74	Husmorgården Bolig AS	1,5 %	12852	3 %	0 %	0	0 %	1,8 %	2703	3124
SUM	4791		100,00 %	832051	3444	663703	233	46872	100 %	150000	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 medunderskriver 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 møtegodtgjørelse 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

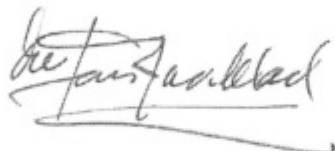
Røyking på uteområde ifm. Utleie av Husmorlagets lokaler.
Forslaget utsettes og dialog gjennomføres.

Formell del slutt kl. 2005

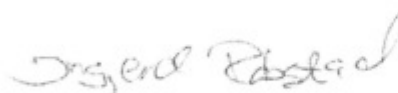
Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til vedtektene ikke er anledning til å fremme forslag til avstemming dersom forslagene ikke er styrebehandlet og sendt sameierne på forhånd gjennom ordinær innkalling.

Vennesla 28. juni 2023

Skriver/ Referent
Ole Jan Hardeland



Medundertegner:
Ingjerd Robstad





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Torild Ramselien Larsen
Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 28
Mob.: 901 02 725
torild.larsen@sor.no



Ahmet Önal
Rådgiver
Tlf.: 38 17 02 86
Mob.: 907 19 167
ahmet.onal@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Auravegen 4, 4700 Vennesla

Gnr. 6 Bnr. 512 Snr. 3 i Vennesla kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

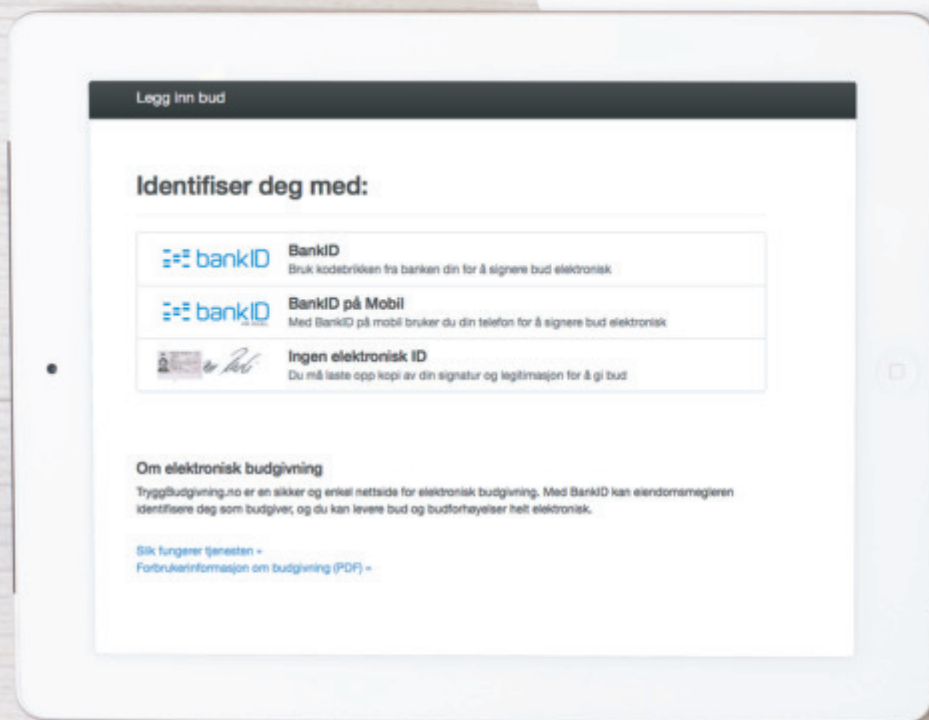
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **99 56 53 22** |
kristina.omdal@sormegleren.no | **VENNESLA** | Venneslamoen 10 | 38 02 22 22