



MØGLESTUVEIEN 93-115

PRIVATMEGLEREN

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MØGLESTU HAGE

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse.....	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett.....	4
3-1 Rettslig råderett	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
4-1 Rett til bruk.....	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler	4
4-4 Enerett til bruk	4
5 Parkering.....	5
5-1 Sameiets parkeringsplasser.....	5
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	7
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	7
6 Vedlikehold	7
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	7
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	8
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform.....	9
7-1 Felleskostnader	9
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	9
7-3 Heftelsesform	9
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	9
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	9
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	9
9 Styret og dets vedtak.....	9
9-1 Styret - sammensetning	9
9-2 Styrets oppgaver	10
9-3 Representasjon og fullmakt	10
10 Årsmøtet.....	10
10-1 Myndighet.....	10

10-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	10
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	10
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	11
10-5 Møteledelse og protokoll	11
10-6 Stemmerett og fullmakt	11
10-7 Beslutninger på årsmøtet.....	11
11 Elektronisk kommunikasjon.....	12
12 Ugildhet og mindretallsvern	12
12-1 Ugildhet.....	12
12-2 Mindretallsvern.....	12

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Møglestu Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr.32 bnr.122 i Lillesand kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod
- Carporter

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

4-5 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjoner i første etasje (12 seksjoner) har enerett til hver sin hageareal ihht vedlagt tegning (vedlegg 1)

Eneretten gjelder frem til 2053.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Møglestu Hovedgård

Sameiet er nabo med Møglestu Hovedgård og skal i felleskap med Møglestu Hovedgård drifte park og andedam tilknyttet området.

Ved opparbeidelse av parsell hager på Møglestu Hovedgård kan den enkelte eierseksjonseier i Sameiet Møglestu Hage leie en parsell hvis ønskelig. Sameiet vil ha første prioritering på å leie før parsellene går til andre. Når hovedhuset er ferdig restaurert er det planlagt 7 leiligheter til leie i 2 og 3 etasje. Første etasje er planlagt festlokaler med servering. Sameiet vil kunne få en avtale som gir hver eierseksjon 20% rabatt på leie av rom til besøkende og på festlokaler.

6 Parkering

6-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer hver sin parkeringsplass i carport i tillegg har sameiet gjesteparkering og HC parkering.

6-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

6-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

7 Vedlikehold

7-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

7-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av

vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Hvert av de 3 byggene er selv ansvarlig for ytre vedlikehold av sitt bygg. Sameiet vil muligens bygges ut i 3 trinn.

(7) Sameiet vil være forpliktet til å delta i vedlikehold av andedam og parkanlegg sammen med nabo eiendom(er). Det vil muligens opprettes en egen velforening for dette som sameiet vil være pliktig til å delta i.

8 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader med ytre vedlikehold av bygningene skal fordeles mellom eierne i de respektive bygg innbyrdes etter sameiebrøk. Kostnader til carporter samt kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon. Sameiet sin del av kostnader knytter til drift av parkanlegg med andedam og lekeplass skal fordeles med lik del per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

8-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

9-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

9-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

11 Årsmøtet

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

11-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

11-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

12 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

13 Inhabilitet og mindretallsvern

13-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

13-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



Reguleringskart med bebyggelse
1 : 400

Prosjekt Møglestu Hage	Prosjekt nr. 2020-35
Scala 1:400 A3	Tegnings nr. A2020-35-20-11
Innhold Reguleringskart med bebyggelse	
Tegn status Forprosjekt	Tegn dato 29.09.21
Rev.	
BASIS arkitekter AS VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSAND Tlf 38 17 70 80 firmapost@basis-ark.no	



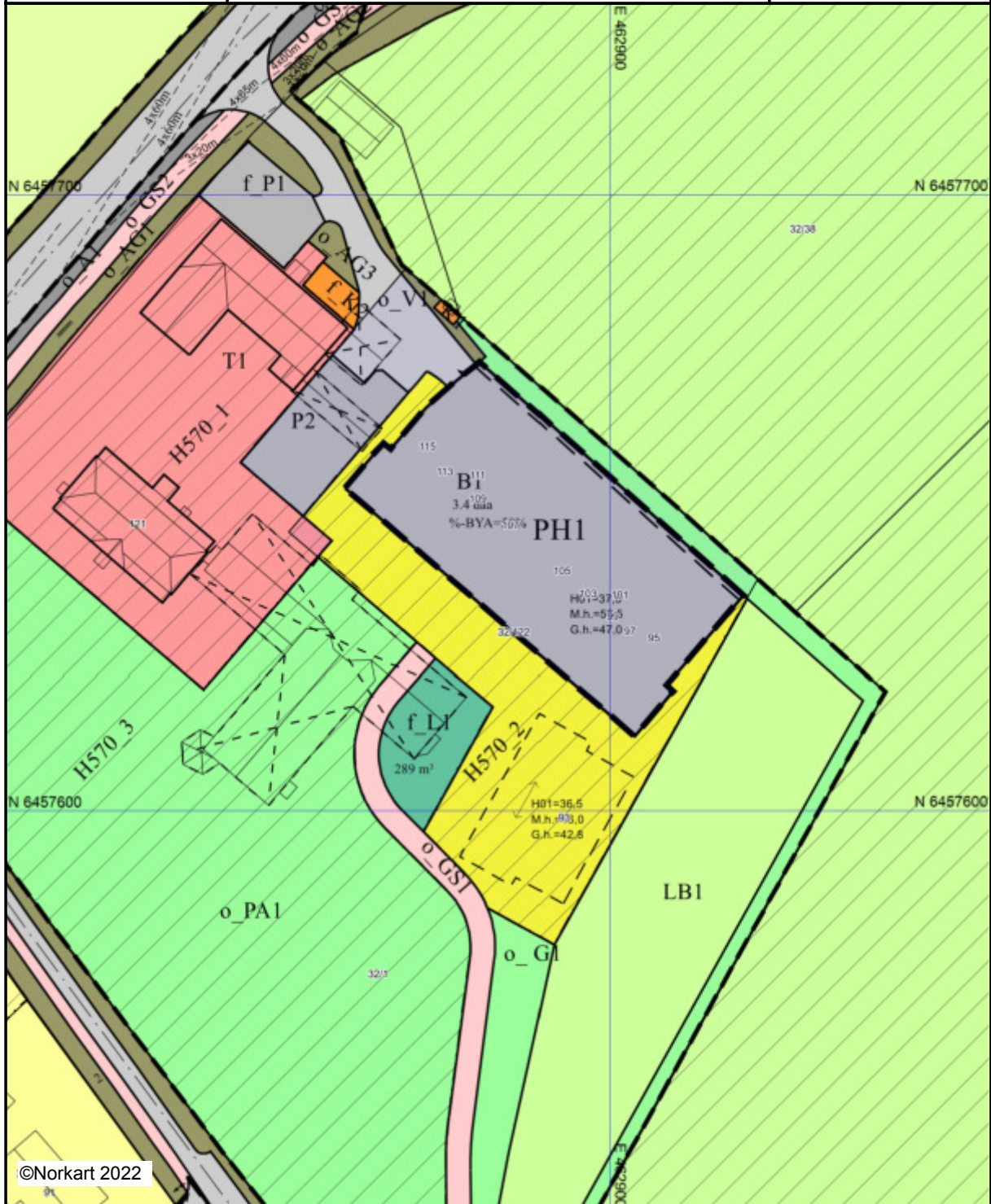
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/122
Adresse: Møglestuveien 93
Dato: 28.02.2022
Målestokk: 1:1000






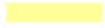











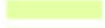

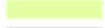











































































UTM-32



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Turveg
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Friområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Park
	Konsentrert småhusbebyggelse		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Blokkbebyggelse		Landbruksformål
	Offentlig barnehage		Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Faresone - Annen fare
	Offentlig kirke		Sikringsone - Frisikt
	Landbruksområder		Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastr.
	Område for jord- og skogbruk		Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Kjøreveg		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Annen veggrunn		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Gang-/sykkelveg	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Friområder		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Anlegg for lek		Planens begrensning
	Anlegg for idrett og sport		Formålsgrense
	Privat veg		Faresonegrense
	Friluftsområde (på land)		Regulert tomtegrense
	Grav- og urnelund		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Område for anlegg i grunnen		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Område for anlegg og drift av kommunaltekr		Byggegrense
	Felles avkjørsel		Byggelinje
	Felles parkeringsplass		Planlagt bebyggelse
	Felles lekeareal for barn		Bebyggelse som inngår i planen
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo		Regulert senterlinje
	Grense for restriksjonsområde		Frisiktslinje
	Frisiktsone ved veg		Regulert kant kjørebane
	Grense for bevaringsområde		Regulert parkeringsfelt
	Bevaring av bygninger og anlegg		Regulert fotgjengerfelt
	Bevaring av anlegg		Regulert støttemur
	Grense for rekkefølgeområde		Målelinje/Avstandslinje
	Midlertidig trafikkområde		Stenging av avkjørsel
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			Avkjørsel
	Sikringsonegrense		Regulert møneretning
	Infrastrukturgrense	Abc	Påskrift feltnavn
	Angitthensyngrense	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Båndlegginggrense nåværende	Abc	Påskrift areal
	Boligbebyggelse	Abc	Påskrift utnyttning
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg	Abc	Påskrift bredde
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg	Abc	Påskrift radius
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Abc	Påskrift kotehøyde
	Tjenesteyting	Abc	Påskrift plantilbehør
	Renovasjonsanlegg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Lekeplass		
	Bolig/forretning		
	Bolig/tjenesteyting		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Kollektivholdeplass		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Parkeringshus/-anlegg		
	Grønnstruktur		

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 16.06.2015 Bestemmelsenens dato: 16.06.2016

§ 1**GENERELT**

1.01 *Formål:*
Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en moderat boligutbygging i tilknytning til gamle Møglestu gård.

1.02 *Reguleringsformål:*
Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, B1
- Offentlig eller privat tjenesteyting, T1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo og renovasjon, K1, f_K2
- Lekeplass, f_L1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_V1
- Gang- og Sykkelveg, o_GS1 – o_GS3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A2
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG3
- Parkeringsplasser, f_P1 – P2
- Parkeringshus/-anlegg, PH1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, o_G1
- Park, o_PA1

LNF-områder (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Landbruksformål, LB1

1.03 *Hensynssoner:*

Det er fastsatt følgende hensynssoner innenfor planområdet:

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8, ledd A)

- Bevaring kulturmiljø, H570_1 – H570_3
-

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Krav til parkeringsdekning:
- Boligbebyggelse skal ha maksimum 1,25 parkeringsplasser for bil pr. boenhet.
 - Det skal avsettes minimum 1,0 plass for sykkelparkering pr. boenhet.
 - Minimum 2 p-plasser for bil skal avsettes til HC-plasser med bredde lik 4,5 meter.
- 2.02 Innenfor frisisiktsoner skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekker eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.03 Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssone H570-bevaring kulturmiljø, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før endelig behandling i kommunen.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 B1 er regulert til område for boligbebyggelse. Innenfor området kan det oppføres tre leilighetsbygg. Boenhetene kan også brukes til omsorgsboliger med service og tilhørende fasiliteter for ansatte.

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA=50 %. Nedkjøring og utvendige trapper til p-kjeller (PH1) tillates etablert utenfor byggegrensen i B1.

Bebyggelsen skal ha enhetlig material- og fargebruk. Fasadematerialet skal hovedsakelig være i tre. Fasadene skal ha jordfarger eller rød maling/beis.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 37° og 42°, og med møneretning som angitt på plankartet. Saltak skal tekkes med tegl. Det tillates flate tak over inngangsparti (svalgang) vendt mot «det ytre» rom (mot øst og mot sør).

Det tillates ikke takvinduer, arker eller balkonger som vender mot «det indre» rom (mot vest og mot nord). Inntrukne balkonger tillates. Alle tekniske installasjoner skal innebygges. Parabol tillates ikke.

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein eller forblendes med naturstein.

På plankartet er det angitt krav til maksimal mønehøyde (M.h) for saltak og maksimal gesimshøyde (G.h) for flate tak. Nivå hovedetasje er angitt med kotehøyde (H01).

- 3.02 T1 er regulert til område for offentlig eller privat tjenesteyting.

Det tillates ikke oppført nye bygninger innenfor området. Eksisterende tilbygg (2 tilbygg) til driftsbygningen tillates revet.

- 3.03 K1 er regulert til privat område for trafo.

f_K2 er regulert til felles område for renovasjon. Det kan settes opp levegg og tak over renovasjonsbeholdere. f_K2 er felles for alle boenheter innenfor B1.

- 3.04 f_L1 er regulert til felles område for lek. Området skal opparbeides til lekeplass for små barn og minimum utstyres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet, og 1 sitteplass for voksne og barn. Lekeplassen skal være universelt utformet.

f_L1 er felles for alle boenheter innenfor B1.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_V1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
- 4.02 o_GS1 - o_GS3 er regulert til områder for offentlig gang- og sykkelvei.
- 4.03 o_A1 – o_A2 er regulert til områder for annen veigrunn – tekniske anlegg. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.04 o_AG1 – o_AG3 er regulert til områder for annen veigrunn – grøntanlegg. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.05 f_P1 er regulert til område for felles parkeringsplasser. f_P1 er felles for alle boenheter innenfor B1. P2 er regulert til område for private parkeringsplasser.
- 4.06 PH1 er regulert til område for privat parkeringsanlegg (under bakken).

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 o_G1 er regulert til område for offentlig grønnstruktur.
- 5.02 o_PA1 er regulert til område for offentlig park.

§ 6

LNF-OMRÅDER

- 6.01 LB1 er regulert til område for landbruksformål.

§ 7

HENSYNSSONER

- 7.01 H570_1 – H570_3 er fastsatt til soner for bevaring kulturmiljø.
- a Formålet med hensynssonen H570_1 er å ivareta og sikre at kvalitetene i eksisterende bebyggelse tilknyttet gamle Møglestu gård videreføres.
- Hovedbygningen er fredet etter kulturminneloven.
-

Driftsbygningen kan utbedres, moderniseres og ombygges (bruksendring) forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved utbedring, reparasjon eller ev gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

- b Formålet med hensynssonen H570-2 er å sikre at ny bebyggelse forholder seg til de eksisterende bygninger på en slik måte at de i størrelse, form, proporsjoner og arkitektonisk uttrykk underordner seg det enkle anvendte formspråket disse byggene representerer.

Ny bebyggelse skal oppføres som enkle byggevolumer samlet i tre adskilte hovedbygg. De skal oppføres i to etasjer. Hvert bygg skal ha slette fasadeflater mot «det indre» rom.

Området B1 skal opparbeides på et nivå som er ca 1,5 meter lavere enn eksisterende nivå innenfor T1. Høydeforskjellen skal tas opp ved å etablere en mur i naturstein innenfor P2, mot den del som grenser til B1.

- c Formålet med hensynssonen H570_3 er å ivareta og sikre parkområdet. Normal skjøtsel av vegetasjon tillates. Skjøtsel skal utføres slik at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

Det skal gis mulighet for damanlegg med vannspeil og et dekke rundt for ferdsel og opphold. Vannspeilet skal plasseres ved dagens åpne dreneringsrenne i bunnen av dalen.

Den del av parkområdet (PA1) som skal reetableres når eksisterende skolebygg rives skal opparbeides på et nivå som er ca 1,5 meter lavere enn eksisterende nivå innenfor T1. Høydeforskjellen skal tas opp ved å etablere en mur i naturstein innenfor T1, mot sydøstre del som grenser til PA1.

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.01 Krav til parkeringsdekning, jf. pkt 2.01, skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for ny boligbebyggelse innenfor B1.
- 8.02 Ved utbedring av kryss (o_V1), skal det samtidig opparbeides nødvendig frisikt iht frisiktlinjene som er vist på plankartet, og iht bestemmelsene i §§ 2.02. Eksisterende avkjørsel skal samtidig stenges som vist på plankart.
- 8.03 Før boligenheter innenfor B1 tillates tatt i bruk skal eksisterende bygg i strid med planen (3 bygninger) rives.
- 8.04 Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 8.05 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider skal det foreligge godkjent situasjons- og utomhusplan.

Notater

