



Formingsveileder

for B101

Tomter, eneboliger, rekkehus og leiligheter midt i naturen – midt i Søgne

I Ausviga, Søgne kommune etableres det nå ett helt nytt boligområde. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvor 1. byggetrinn igangsettes i 2017. Denne formingsveileder gjelder B101 hvor det er planlagt eneboliger og rekkehus/flermannsboliger. Enten man velger enebolig, leilighet eller rekkehus, vil Ausviga by på en topp moderne bolig, et lyst bomiljø, skreddersydd for mulighetene og kravene i det 21. århundre. Et område som bader i sol og utsikt. Formingsveilederen er et verktøy for å ivareta en helhetlig og gjennomført tankegang. Veilederen gir retningslinjer og skal definere et begrenset utvalg prinsipper for valg av materialer og utforming for å sikre utviklingen av et godt bomiljø og samtidig ivareta helheten i området.

Veilederen skal bidra til at Ausviga i framtida fremstår med identitet og positivt særpreg. Ausviga skal bli godt å se på og en god plass å bo. Verdiane skapes ved denne veilederen!

Søgne 2017

1. PLANER MED BESTEMMELSER FOR B100/101

1.1 Reguleringsplan med bestemmelser

1. Vedtatt reguleringsplaner skal følges.

2. FELLES RETNINGSLINJER

2.1 Generelle retningslinjer for utbyggere

1. Utbygger forplikter å planlegge å gjennomføre utbygging i henhold til reguleringsplan med bestemmelser og formingsveileder.
2. For å sikre estetisk kvalitet skal boligene og utearealene planlegges og utføres av kvalifiserte fagfolk.
3. Ausviga AS vil etablere velforening for området som alle utbyggere/boligkjøpere/eiere plikter å være medlem av. Vedtekter for velforeningen finnes i denne formingsveilederen.
4. Utbyggere/boligkjøpere plikter å etterkomme denne formingsveilederen på alle punkter. Brudd på noe i formingsveilederen vil kunne medføre krav om ombygging/utbedring og dekning av påløpte kostnader.

2.2 Innsending av byggemeldingstegninger til Ausviga AS

1. Tegningene skal omfatte planer, snitt og fasader i målestokk 1:100. I tillegg skal det lages utomhusplan som viser tomt med ferdig opparbeidet terreng med høydeangivelse, murer, levegger, terrasser, belegg og beplantning inntegnet.
3. Tegninger skal omfatte plassering av carport/garasje og boder som eventuelt bygges senere.
4. Utvendig materialer og fargebruk skal beskrives.

2.3 Generelle retningslinjer for beboere

1. Beboerne er pliktige medlemmer av velforeningen. Velforeningen foreslår vedtekter og medlemsavgift. Velforeningen skal ha ansvar for drift og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg.
2. Bolig skal ferdigstilles.
3. Beplantning og opparbeiding av terrasser og utearealer skal være opparbeidet senest 18 måneder etter innflytting.

4. Ved levering av ferdigstilt bolig skal selger sikre at kjøper er inneforstått med at kjøper ferdigstiller bolig i overensstemmelse med godkjente tegninger og i overensstemmelse med formingsveilederen.
5. Oppføring av carport/garasje og tilleggsboder kan utsettes, kjøper må da forplikte seg til å nytte utarbeidede tegninger godkjent ved rammesøknad.
6. Det tillates ikke parabolantenner eller andre utenomhus installasjoner som kan forstyrre helhetsinntrykket av boligfeltet.

3. ESTISKE FORPLIKTELSER

3.1 Uteareal

Kvaliteter ved området som kan brukes til samlingspunkter bør ivaretas. Ved utbygging skal det vektlegges at bolig, fellesområder og utearealer skal ha en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper.

3.2 Kompost

Kompost er hver enkelt beboers plikt.

Vellet oppfordres til å finne felles løsninger på hvordan kompost kan håndteres (f. eks arrangere felles containere ved vår rydding).

3.3 Utvendig støttemurer

Utvendig murer skal i hovedsak bestå av naturstein. Betong kan være et alternativ, men da ved bruk av stående bordforskaling.

3.4 Bolig/garasje/carport/bod

Ausviga boligområde skal ha et moderne uttrykk. Boligene skal preges av store vindusflater og mye lys. Fasadetrekk skal ikke være ensartet over lengre enn 20 meter.

Uteområdet skal preges av natur og natur elementer. Store flater med svart asfalt bør ikke forekomme.

3.5 Materialvalg

Boligene skal ha moderne materialvalg som mur, betong, stein, stål og glass i kombinasjon med tre. Materialvalget skal baseres på naturmaterialer.

3.6 Tak

Takform og takvinkel skal samsvare og harmonere for bebyggelsen innenfor hvert felt og gruppe, kfr gjeldende planer.

3.7 Fargevalg

Boligene skal preges av dempet fargebruk.

Fasade og takmaterialer skal ikke gi sjenerende lysrefleksjon.

3.8 Terrasser/levegger

Det tas hensyn til solforhold og skjerming. Levegger skal ha samme materialvalg og uttrykk som boligen eller naturlig sammenfalle med denne. Terrassen

bør bestå av naturmaterialer som stein, eller tre. Ved takterrasser skal inngjerding være i samme utførelse som boligen eller naturlig sammenfalle med denne. Ved endringer av levegger og terrasser skal naboer i hvert felt få anledning til å uttale seg. Opprettholdelse av et pent estetisk totalinntrykk skal vektlegges.

3.9 Postkassestativ

Utbygger står for oppsetting av felles postkassestativ som skal benyttes av alle beboerne.

4. VEDTEKTER FOR VELFORENING

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR VELFORENING

Ausviga B101

Vedtatt på konstituerende møtet **xx.zz.cc**

1. Definisjon:

- 1.1 Velforeningen er en forening hvor alle huseiere/leilighetseiere og andre på delfelt B101 i Ausviga har rett og plikt til å være medlem, og slik at hvert gårds- og bruksnummer samt seksjonsnummer representerer ett medlem med en stemme på Generalforsamlingen. Velforeningen skal være en juridisk enhet. Feltet står fritt i å etablere nødvendig samarbeide om vedlikehold av et område

2. Formål:

- 2.1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet. Jfr. Også pkt 6.
- 2.2 De deler av feltet som er regulert til private fellesarealer, lekeplasser, private veier, støyskjerm, biloppstillingsplasser (felles) og plass for avfallsholder, bestyres og forvaltes av velforeningen eventuelt i samarbeid med nabo felt. Det samme gjelder all felles beplantning utenfor de respektive tomtegrenser, som ikke overdras og vedlikeholdes av kommunen. Velforeningen har til formål å stå for drift og vedlikehold av disse anleggene. De omtalte fellesarealer og private anlegg er spesielt avmerket på kart fra utbyggerne på enkelte delfelt.

3. Organer:

A. Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mars måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende innen 15.januar. Generalforsamlingen innkalles med 3 ukers varsel.

2. Generalforsamlingen behandler:

- i. Styrets beretning
- ii. Styrets reviderte regnskap
- iii. Ansvarsfrihet for styret
- iv. Medlemskontingent og budsjett
- v. Andre innsendte saker
- vi. Valg av
 - A. Leder
 - B. Styremedlemmer og varamedlemmer
 - C. Revisor
 - D. Valgkomite

3. Valgregler

- i. Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mars måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende innen 15.januar. Generalforsamlingen innkalles med 3 ukers varsel.
- ii. Revisor velges for 2 år.
- iii. Valgkomite skal bestå av 2 medlemmer og velges for 1 år
- iv. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg. Valgkomiteen skal fremskaffe minst det nødvendige antall kandidater til alle verv og legge fram de forslag som kommer inn fra medlemmene.

B. VELFORENINGENS STYRE

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
2. Styret har 4 medlemmer inkludert styreleder (se pkt 3i). Styret velger nestleder, kasserer og sekretær og konstituerer for øvrig seg selv.
3. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
4. Styrets oppgaver:

Valgforeningens styre skal bl.a.

 - i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
 - ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
 - iii. Besørge vedlikehold av vellets eiendommer, gjennom vedlikeholdsavtaler og dugnader.
 - iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
 - v. Arrangere generalforsamling minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
 - vi. Holde medlemmene informert om vellets virksomhet

5. Bestemmelser som gjelder fellesmøter

A. Adgang til fellesmøter:

Alle beboere innen vellet har adgang til generalforsamling og andre fellesmøter. (Om stemmerett, se 1. Definisjon)

B. Fullmakt:

Et medlem som selv ikke møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellet.

C. Tillitsverv

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til et tillitsverv med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

D. Krav om fellesmøte:

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer.

E. Innkalling:

Fellesmøter skal innkalles med 8 – 21 dagers skriftlig varsel til hvert medlem. (3 uker for generalforsamlingen.) Innkallingen skal opplyse om møtets sakliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets sakliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker.

F. Beslutningsdyktighet

1. Fellesmøtene er beslutningsdyktige når minst 25 % av medlemmene er representert. En fullmakt teller som et medlem. Er fellesmøte konstituert med det tilstrekkelige antall fremmøtte, er det vedtaksført selv om antallet stemmeberettigede synker under 25 % - grensen senere i møtet.
2. Dersom det ved konstituering av fellesmøte hvor det skal fattes vedtak ikke oppnås tilstrekkelig antall stemmeberettigede, innkalles det med to ukers varsel til nytt medlemsmøte med samme dagsorden. Dette fellesmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.
3. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:

- i. Vedtektsendringer
- ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
- iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
- iv. Økonomiske uttelling som er større enn 10 % av års kontingent
- v. Mistillit til styret

G. Vedtektsendringer

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av generalforsamlingen dersom endringer er foretatt i perioden.

H. Økonomiske uttelling

Forslag til nyinvesteringer som krever økonomiske uttelling av den enkelte utover kontingenten skal distribueres minst 6 uker før vedtak fattes.

I. Møteledelse

Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

6. ØKONOMI OG REGNSKAP:

- 6.1. Kontingentens størrelse fastsettes på velforeningens generalforsamling for ett år av gangen. Kontingenten innkreves med betalingsfrist 1.3 og 1.9.
- 6.2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Vellet fører regnskap og avholder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av kasserer og leder.
- 6.3. Styret utarbeider og legger frem for generalforsamlingen forslag til budsjett for drift av vellet.
- 6.4. Kostnader til fellestiltak som vedtas av generalforsamlingen og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene. Styret kan disponere inntil 20 % av et års kontingent til tiltak som ikke spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
- 6.5. Prokura! opptak av lån:
Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
- 6.6. Godtgjørelse til formann, sekretær og kasserer fastsettes årlig av årsmøtet

7 GENERELLE BESTEMMELSER

A. Ivaretagelse av bomiljøet:

1. Grøntanlegg m.v.: Enhver beboer skal bidra til all fellesarealene (inkl. kommunale områder) og all felles beplanting i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn som var en del av leveransen fra utbygger) tas opp med vellet styre på forhånd.

2. Parkering:
Alle plikter å vise aktsomhet ved parkering innenfor området. Gjesteparkeringsplasser skal primært benyttes av gjester eller annen nødvendig korttidsparkering innen de enkelte delfelt. Egne og leieboeres biler (inkl firmabiler), tilhengere, campingvogner, båter etc. skal parkeres/oppbevares på egen tomt. Det må reguleres med offentlige skilt om det blir et problem.

B. Ordensregler for Ausviga B101

1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Ausviga som et godt sted å bo.
2. Bruk av sunn fornuft, samt de regler som er nedfelt i lokale vedtekter er grunnlag for regelverket. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de taes opp med vellet.
3. Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.
4. Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvise seg om at arbeidet ikke beskadiger nabo eiendommer, beplanting, ledninger, kabler eller lignende.
5. Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy etc. ikke benyttes utendørs søn- og helligdager.
6. Husdyr kan være en berikelse for bomiljøet under forutsetning av at eierne følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Søgne kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose og at hunder holdes i bånd.
7. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.
8. Regulerte frisisiktsoner må opprettholdes.

Søgne den 14. juni 2017