

Nore Sunde B2 Velforening



**Innkalling til
generalforsamling 2023**

Innkalling årsmøte

INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Nore Sunde B2 Velforening.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2022, samt informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på møtet?

Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Onsdag 07.06.2023, kl. 18:00

Kvernevik Bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Orienteringssak: Presentasjon av forslag til søknad om mindre reguleringsendring for Plan 2512P

3 Årsregnskapet for 2022

4 Orienteringssak: Informasjon fra styret

5 Godtgjørelse til styret

6 Kontingentbetaling 2022 - Porsatunet 68

7 Endring av vedtekter punkt 5. Kontingent

8 Endring av nåværende vedtekter (Innsendere: Marian den Hollander, Sverre Sunde og Otto Nielsen)

9 Avslutning av inngjerdingssak velforeningen (Innsender: Bente Gryte)

10 Dugnad(er) i velforening (Innsender: Marian den Hollander)

11 Rutiner for behandling av emailer til Nore Sunde B2 Velforening (Innsender: Marian den Hollander)

12 Plassering og montering av varmepumper (Innsender: Anne Grete Sunde)

13 Problemet med at sandkasser fungerer som kattetoalett (Innsender: John Revheim)

14 Valg

14.1 Valg av leder for 1 år

14.2 Valg av 3 styremedlem for 2 år

14.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

14.4 Valg av valgkomité

Styret

Nore Sunde B2 Velforening

2. Orienteringssak: Presentasjon av forslag til søknad om mindre reguleringsendring for Plan 2512P

Forslaget til (søknad om) mindre reguleringsendring foreligger nå fra feltarkitekten (STAV Arkitekter) sin side. Ansvarlig arkitekt Irene Kristiansen vil i møtet presentere forslaget for generalforsamlingen og etterpå være tilgjengelig for spørsmål og kommentarer.

En kort oppsummering av arkitektens innledende beskrivelse av endringsforslaget:

Reguleringsforslaget viser til at gjeldende reguleringsplan har en formingsveileder som gir føringer for utforming og detaljering av bebyggelse, private utearealer og fellesområder. Reguleringsbestemmelsene sikrer at formingsveilederen skal gi føringer for utbygging av området.

Det har i ettertid blitt satt opp ulike gjerder og leegger på et tyvetalls eiendommer. Disse bidrar ikke til å bygge opp under en helhetlig arkitektur i området. Velforeningen ønsker at det tillates oppføring av gjerder og leegger, forutsatt at disse tilpasses eksisterende arkitektur mht. dimensjonering, utforming, materialbruk og farge. Reguleringsforslaget er derfor utformet som et vedlegg til eksisterende formingsveileder, som gir tydelige føringer for utforming av gjerder og leegger.

Forslag til vedtak: Presentasjonen av STAV Arkitekters utkast til søknad om mindre reguleringsendring tas til orientering.

Beskrivelsen av sakens videre behandling inn mot Stavanger kommune tas også til orientering.

Generalforsamlingen legger til grunn at styret informerer medlemmene om reguleringsendringen og oppfølgingen av denne når saken er ferdig behandlet og vedtatt av kommunen.

Styrets innstilling: Etter dialog med saksbehandler i Stavanger kommune har styret fått bekreftet at denne prosedyren skal følges i forbindelse med velforeningens innsending av søknaden om mindre reguleringsendring:

1) Planforslaget utarbeidet av STAV Arkitekter sendes både elektronisk og i papirform til samtlige 163 husstander innenfor planområdet i Plan 2519P, som del av møteinnkallingen til ordinær generalforsamling 2023. I forkant av møtet vil styret i tillegg sende en separat e-post til hver enkelt eier, hvor nærmere informasjon om avstemningen gjentas.

2) *Saken legges frem for generalforsamlingen som en orienteringssak.* STAV Arkitekter vil i møtet presentere endringsforslaget og besvare aktuelle spørsmål.

3) *Beboernes standpunkt til reguleringsendringen skal komme frem gjennom en individuell høring/avstemning*, ved at hver enkelt boligeier innenfor hele planområdet oppfordres til å meddele velforeningen sitt standpunkt til forslaget i form av et klart JA eller et klart NEI. Beboere som måtte ha tilleggsmerknader, kan sende inn disse samtidig.

4) Uttalelsesfristen må være minimum 3 uker fra utsendelsen (dvs. i praksis minimum 1 uke etter avholdt generalforsamling).

5) Resultatet av uttalelsene (dvs. stemmetall og eventuelle merknader/kommentarer fra boligeierne) vil følge søknaden inn til kommunen.

Kort oppsummert:

Etter orienteringen på generalforsamlingen sender hver enkelt huseier e-post til post@noresunde.no med emne Avstemning gjerd og angir sitt standpunkt slik:

Enten: Jeg stemmer JA til fremlagt forslag om mindre reguleringsendring.

Eller: Jeg stemmer NEI til fremlagt forslag om mindre reguleringsendring.

Tilleggsmerknader kan tilføyes om ønskelig.

HUSK å undertegne med navn og adresse.

Frist for innsendelse: Torsdag 15. juni 2023.

3. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

4. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 50 000 kr

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 50 000.

Viser til budsjett satt for 2023. Dette vil gjelde for perioden mai 2022-juni 2023.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. Kontingentbetaling 2022 - Porsatunet 68

Styret finner det riktig å legge frem for generalforsamlingen en sak vedrørende innkreving av medlemskontingent, der status pr. dato er en fastlåst uenighet med Sameiet Porsatunet 68. Styret i velforeningen konkluderer for sin del - etter en totalvurdering - med at det ikke vil være riktig å gå videre med en prosess for å kreve inn ilagt kontingent, men at det samtidig er på sin plass å orientere generalforsamlingen om saken og dens mulige konsekvenser.

Bakgrunnen er følgende:

Ved innkrevingen av kontingenten for medlemsåret 2022 for nyinnflyttede seksjonseiere i Porsatunet 68, protesterte styret i dette sameiet mot at deres seksjonseiere ble pålagt å betale full kontingent for innflyttingsåret, siden overtagelse av eierseksjonene fant sted i siste uke av november. Til sammenligning kom det ingen tilsvarende protester på samme kravet fra noen av de rekkehuseierne som også flyttet inn i løpet av 2. - 4. kvartal 2022.

Porsatunet 68 argumenterte med at de ikke kunne avkreves kontingent for mer enn desember måned, altså 1/12 av full årskontingent (kr. 275 i stedet for kr. 3.300). De viste også til at samme praksis var blitt fulgt for tidligere innflyttede eiere.

Styret argumenterte med at vedtektene ikke hjemler slik redusert innbetaling, men at de

vert imot (i punkt 5 fjerde avsnitt) uttrykkelig sier at den årlige kontingenten "betales i en engang fra og med det inneværende året midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis". Styret er innforstått med at Sunde Bolig AS var "snille" i perioden frem til 2021, mens de både satt som utbygger og alene utgjorde styret i velforeningen, og at de da tillot tilfeller av forholdsmessig kontingentinnbetaling.

Dette forholdet var imidlertid ett av mange punkter styret konfronterte Sunde Bolig med i en langvarig prosess, der vi argumenterte for at utbygger i sin forvaltning av velforeningen hadde tatt mange valg som i praksis ivaretok utbyggers egne interesser, og som medførte at velforeningens (=fellesskapets) økonomi urettmessig ble sterkt svekket. Høsten 2022 resulterte denne prosessen i at Sunde Bolig AS tilbakeførte til velforeningen rundt 190.000 kr. I forhold til kontingentforpliktelser ved innflytting anser styret resultatet som en bekreftelse på at Sunde Bolig AS anså vår vedtektsforståelse som korrekt.

I konflikten med Porsatunet 68 ble problemstillingen lagt frem for Bateadvokaten til uttalelse og vurdering. Han konkluderte for sin del med at kravet om innbetaling av full årskontingent ved innflytting sent på året "ikke er tydelig forankret i vedtektene, slik jeg vurderer". I en etterfølgende kommentar utdyper han at "dette ikke er svart-hvitt", men at det i et tilfelle som dette etter hans syn "krever en større grad av tydelighet enn det som jeg har klart å lese ut av vedtektene og systematikken i disse".

Basert på denne advokatvurderingen har Porsatunet 68 fastholdt sitt standpunkt om at de kun er villige til å betale kr. 275 pr. eierseksjon som kontingent for 2022.

Styret legger for sin del til grunn at en enkelt advokatuttalelse på ingen måte har juridisk legitimitet som noe annet enn nettopp et uttrykk for en enkeltpersons fagjuridiske vurdering. Styret har derfor undersøkt muligheten for å innhente en "second opinion" fra advokatene i velforeningens forsikringsselskap. Siden dette nå er blitt en konfliktsak, kan imidlertid ikke de bistå oss videre uten at ordinært advokatsalær begynner å påløpe.

Skal en forfølge saken videre, vil dette innebære en betydelig risiko - ikke bare av økonomisk art, men også fordi konfliktforfølgelsen i seg selv lett vil kunne få store negative konsekvenser for opprettholdelsen av en god fremtidig relasjon internt i fellesskapet vårt.

Det er på dette grunnlaget styret etter en totalvurdering konkluderer med at det ikke vil være riktig av styret å gå videre med en prosess for å kreve inn ilagt kontingent. Siden saken har konsekvenser uansett hva fortsettelsen skulle bli, bringes imidlertid saken inn for generalforsamlingen til orientering og eventuell videre forføyning.

Etter styrets syn synes fem alternativer å være mulige:

1. Generalforsamlingen velger å opprettholde kravet om innbetaling av full årskontingent for 2022 og om nødvendig forfølge dette rettslig. Dersom styret i Porsatunet 68 etter en slik beslutning opprettholder sitt standpunkt, vil dette alternativet innebære en økonomisk risiko for å måtte dekke både egne og motpartens saksomkostninger dersom en ikke vinner frem med kravet. I tillegg - uavhengig av resultatet - kommer faren for de relasjonelle "skadene" i partenes fremtidige sameksistens.
2. Generalforsamlingen opprettholder kravet om innbetaling av full årskontingent for 2022, men velger kun å bringe det inn for behandling i Konfliktrådet/Forliksrådet, som er en frivillig ordning med en megler.
3. Generalforsamlingen ber Porsatunet 68 om at en "møtes på halvveien", slik at det betales halv kontingent for innflyttingsåret. Av rettferdighetshensyn vil samme ordning måtte gjelde også for de nyinnflyttede i de aktuelle rekkehusene. Et løselig kostnadsoverslag for dette alternativet vil innebære et inntektstap på rundt 50.000 kr. i forhold til full kontingentinnbetaling.
4. Generalforsamlingen velger å akseptere standpunktet til Porsatunet 68 om

innbetaling av kun 1/12 medlemskontingent for 2022. Av rettferdighetshensyn vil samme ordning måtte gjelde også for de nyinnflyttede i de aktuelle rekkehusene. Et løselig kostnadsoverslag for dette alternativet vil innebære et inntektstap på rundt 100.000 kr. i forhold til full kontingentinnbetaling.

5. Merknad til alternativene 3 og 4:

Inntektssvikten, som løselig er anslått til hhv. 50.000 kr./100.000 kr, vil enten måtte vurderes belastet samtlige 163 medlemmer som ekstraordinær kontingentinnbetaling i 2023, eller avskrives som inntektstap.

Saken legges frem for generalforsamlingen uten innstilling fra styret.

7. Endring av vedtekter punkt 5. Kontingent

Vedtektenes punkt 5 siste setning sier:

"Kontingentene kan justeres av generalforsamlingen med simpelt flertall blant de fremmøtte".

Forslag til vedtak: I gjeldende vedtekter punkt 5 tilføyes ny siste setning:

"Styret gis fullmakt til å øke kontigenten allerede fra budjettårets begynnelse med inntil ... prosent dersom det foreligger gyldig årsak til endringen".

Styrets innstilling: Styret foreslår en endring i vedtekten ved å endre setning til:

"Styret gis fullmakt til å øke kontigenten allerede fra budjettårets begynnelse med inntil ... prosent dersom det foreligger gyldig årsak til endringen".

8. Endring av nåværende vedtekter (Innsendere: Marian den Hollander, Sverre Sunde og Otto Nielsen)

Innsendernes beskrivelse - kort oppsummering av forslaget:

De eksisterende vedtekter er laget av Sunde Bolig AS og er ikke på alle punkter tydelige nok.

Vi ønsker en velforening som er medlemsstyrt, der Årsmøtet/Generalforsamling er høyeste myndighet. Arbeidet i Styret må skje etter vedtak og prioriteringer gitt av Årsmøtet.

- Gyldige beslutninger på et lovlig innkalt årsmøte er bindende for samtlige medlemmer i velforeningen.
- Innkalling til et Årsmøte må skje i god tid og på en trygg måte slik at alle medlemmer mottar varselet.
- Alle medlemmer må få tid på seg til å komme med forslag

- Styret må få tid på seg til å bearbeide forslag og sette opp endelig saksliste
- Sakslisten må distribueres på en trygg måte slik at alle medlemmer mottar denne og kjenner til hvilke saker som skal besluttet på Årsmøtet.
- Årsmøtet behandler og eventuelt godkjenner Styrets forslag til aktiviteter og driftsbudsjett, med tilhørende fastleggelse av kontingent for medlemmene.
- Styret er ansvarlig for gjennomsiktighet i sitt arbeid og må informere medlemmene løpende, i det minste med referater fra styremøtene.
- Styret benytter epost og egen hjemmeside som primær kommunikasjonskanal. Sosiale medier kan anvendes som supplement, men ingen av Velforeningens medlemmer må være nødt til å delta der for å bli orientert.

Forslaget omfatter å erstatte nåværende vedtekters § 6, 7, 8, 11 og 12 med punktene § 6, 7 og 8 i vedlegg til saken.

Forslag til vedtak: Innsendernes forslag tas ikke opp til realitetsbehandling nå. Saken utsettes.

Generalforsamlingen oppnevner et utvalg til å gjennomgå og revidere velforeningens vedtekter. Utvalget består av 7 medlemmer, med følgende representasjon:

- 3 medlemmer fra blokkene (hvert sameie utpeker sin representant)
- 3 medlemmer fra rekkehusene (de oppnevner selv sine representanter, dog slik at de ulike områdene innenfor medlemsområdet i størst mulig utstrekning er representert)
- 1 medlem fra firemannsboligene (de oppnevner en felles representant)

Styret bør være representert ved (minst) ett av utvalgsmedlemmene, som også utpekes som utvalgets leder.

Utvalget starter sitt arbeid snarest mulig. Forslag til nye vedtekter legges frem til behandling senest på ordinær generalforsamling 2024.

Styrets innstilling: Styret deler forslagsstillernes utgangspunkt med hensyn til at eksisterende vedtekter ikke er tydelige nok på alle punkter. Disse vedtektene ble utarbeidet (av utbyggers advokat) og vedtatt av Sunde Bolig AS da de konstituerte velforeningen og utgjorde både dens generalforsamling og dens styre. Noe av innholdet er åpenbart skrevet inn for å ivareta utbyggers interesser i overtagelsesfasen (og er derfor langt på vei uaktuelt å ha med videre).

Hovedinnvendingen mot dagens vedtekter, slik styret har erfart dem siden velforeningen ble medlemsstyrt i 2021, er imidlertid at oppbyggingen er for lite strukturert, innholdet er for lite konkret beskrevet og ordlyden for lite presis som styringsverktøy, både for

generalforsamlingen (heretter forkortet til GF) og for styrets arbeid.

Forslagsstillernes forslag er strammere strukturert og langt mer presist i sin oppbygning. I så måte er det et verdifullt bidrag i riktig retning. Selv om det innsendte forslaget kun omhandler en mindre del av vedtektenes totale innhold, griper likevel innholdet inn i helheten og endrer balansen i denne. Hvis forslaget skulle blitt realitetsbehandlet som delendring av gjeldende vedtekter og vedtatt slik det er fremsatt, ville de samlede vedtektene ha «haltet» og fremstått som ubalanserte. Forslaget medfører derfor at behovet for helhetlige, fullstendige vedtekter ikke er ivaretatt.

Et annet forhold som styret har fått kunnskap om i forbindelse med denne saken, og som nåværende vedtekter må vurderes opp imot, er om forholdet til lovverket er tilstrekkelig ivaretatt. Det er ingen særskilte lover eller forskrifter for velforeninger, men dersom medlemmene i velforeningen er sameiere av en felles gjenstand, vil denne delen av virksomheten være regulert av sameieloven.

Fra hjemmesidene til Vellenes Fellesorganisasjon (en landsomfattende fellesorganisasjon for velforeninger, grendelag og andre nærområdeforeninger) gjengis følgende oppslag:

«For velforeninger med pliktig medlemskap som utgjør et sameie

Dersom medlemmene i velforeningen er sameiere av en felles gjenstand, må man følge fremgangsmåten i sameieloven ved opprettelse av vedtekter i foreningen.

«Sameiegjenstanden» vil ofte bestå av fellesområder, interne veier, gjerne også lekeplasser og biloppstillingsplasser/garasjeanlegg.»

Styresammensetningen kan være den samme i begge enhetene, og det kan også være ett felles, helhetlig sett vedtekter. Hvorvidt dette vil være nødvendig for vår velforenings vedtekter må avklares.

Styrets anbefaling til GF er derfor at saken utsettes, slik at de nødvendige avklaringer kan foretas, og nye fullstendige og helhetlige vedtekter kan utarbeides.

Dette er et arbeid som i høyeste grad angår og berører samtlige av velforeningens medlemmer. I tråd med samme ånd som legges til grunn av forslagsstillerne – «en velforening som er medlemsstyrt» - anbefaler styret at det oppnevnes et utvalg til å utføre denne viktige oppgaven. For å gi utvalget så stor legitimitet som mulig, bør det være bredt sammensatt, slik at de ulike områdene innenfor medlemsområdet i størst mulig utstrekning er representert. For å sikre god kommunikasjon med styret gjennom hele prosessen, bør en se til at (minst) ett av utvalgsmedlemmene samtidig sitter i styret.

Forslag til nye fullstendige vedtekter bør kunne behandles på GF 2024, eventuelt – om ønskelig – på en ekstraordinær GF tidligere enn dette.

9. Avslutning av inngjerdingssak velforeningen (Innsender: Bente Gryte)

Inngjerding på feltet blir avsluttet i velforeningen etter vedtak og tilbakemelding fra Stavanger kommune.

Ihht vedtak på ekstraordinær generalforsamling skal styre utarbeide søknad om mindre reguleringsendring for Nore Sunde. Søknaden utarbeides i samarbeid med felt arkitekt og sendes inn til Stavanger Kommune. Kostnaden skal fordeles på de beboere dette berører som er vedtatt til 400 kr pr beboer som er berørt. Styret legger frem på årsmøtet påløpt kostnad pr. dags dato over kosten for denne sak og forteller om fremdriften.

Innsenders forslag til vedtak:

Når tilbakemeldingen/vedtak kommer fra Stavanger kommune bli saken endelig avsluttet i Nore Sunde velforeningen. Skal saken gå videre etter endelig vedtak fra Stavanger kommune må det lages egen interessegruppe.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen viser til at dette er en sak som ligger innenfor styrets ansvarsområde å følge opp, også etter at reguleringsforslaget er ferdig behandlet av Stavanger kommune. En eventuell interessegruppe som måtte bli opprettet på et senere tidspunkt anses ikke å være egnet til å ivareta hele fellesskapets interesser i forhold til ivaretagelse av reguleringsmessige forhold på feltet vårt. Saken avvises.

Styrets innstilling: Etter styrets vurdering bygger innsenders synspunkter på en uriktig forståelse av et styres ansvar og plikter. Det er viktig å huske på at styret er foreningens ansvarlige organ mellom årsmøtene. I dette ligger at styret er pålagt ansvaret å ivareta foreningens (dvs. fellesskapets) interesser i alle henseende. Herunder ligger et ansvar for å behandle alle saker som måtte komme - eller fortsatt befinne seg - på dagsordenen som berører fellesskapets interesser.

Innsenders innspill om at en eventuell videreføring av saken om gjerder og levegger skal overlates til en "egen interessegruppe", vil innebære å "sette bukken til å passe havresekken". Det ligger i sakens natur at medlemmene i en slik gruppe vil være interessert i å ivareta sine egne interesser, ikke først og fremst hele fellesskapets.

10. Dugnad(er) i velforening (Innsender: Marian den Hollander)

Flere dugnader på område for å holde det ryddig på Nore Sunde. Lett vedlikehold og rengjøring. For å holde kontingent lavest mulig.

Innsenders forslag til vedtak:

Styre organiserer flere dugnader og oppfordrer alle til å holde noen meter utfor egen eiendom.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vil oppmuntre beboere til å danne eventuell (e) interessegruppe(r) som vil invitere til felles dugnad(er) ut over den ene årlige i velforeningens regi, og ellers påta seg å bidra til å holde det flotte området vårt rent og ryddig.

Styrets innstilling: Styret viser til vedtektenes punkt 4 (Drift og vedlikehold av eiendommen), der det i andre avsnitt heter:

"Velforeningen kan én gang årlig beslutte at det skal avholdes dugnad hvor medlemmene deltar for å gjennomføre lett vedlikehold og rengjøring av eiendommen. Tyngre vedlikehold, større utskiftninger og alminnelig drift forutsettes satt bort til tredjemenn".

Ut over den ene årlige dugnaden som vil være obligatorisk for alle, kan ikke styret pålegge seksjonseiere arbeid utenfor egen eiendom. Når det er sagt støtter styret innsenders gode initiativ. Det er så klart til alles felles gode om vi sammen jobber for å holde området fint. Når det gjøres i fellesskap, får deltagerne også oppleve bonusen som ligger i et godt sosialt arbeidsfellesskap. Styret vil oppmuntre beboere til å danne eventuell(e) interessegruppe(r) som vil påta seg å bidra til å holde det flotte området vårt rent og ryddig.

11. Rutiner for behandling av e-mailer til Nore Sunde B2 Velforening (Innsender: Marian den Hollander)

Manglende besvarelse og tilbakemeldinger av email sendt til post@noresunde.no (Nore Sunde B2 Velforening)

Innsenders forslag til vedtak:

Oppgave til styre. Alle e-mailer skal besvares og skal lagres slik at styre har oversikt over hvem som har besvart e-mailen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Styrets innstilling: Det er i tråd med "god forvaltningsskikk" å besvare alle henvendelser som etter sitt innhold foranlediger et svar (typisk e-poster som inneholder konkrete spørsmål som har relevans til velforeningens ansvarsområde og/eller driftsoppgaver). Samme praksis prioriterer styret å følge i forhold til sin korrespondanse. Styret har imidlertid ikke til en hver tid kapasitet til å sende tilbakemelding på alle e-poster som hovedsakelig kun formidler avsenders meninger og synsing om velforeningen eller styrets ivaretagelse av sitt ansvar og sine oppgaver (ref. 540 e-poster mottatt i løpet av de siste 12 månedene).

E-poster sendt til styrets e-postadresse er (som en hovedregel) ment for styret som kollektivt organ. De vil tidvis bli besvart uten å navngi noen individuell avsender, da de besvares på vegne av styret. Det skal ikke ha relevant betydning overfor mottager hvilket styremedlem som har besvart e-posten. Internt vil selvsagt styret ha en oversikt over dette.

12. Plassering og montering av varmepumper (Innsender: Anne Grete Sunde)

Innsenders beskrivelse:

Jeg er ikke motstander av at en kan installere varmepumper, men en må gjøre dette på en mest mulig skånsom måte med tanke på støy og resonans som kan være til sjenanse for naboer.

Det er anbefalt at en unngår å montere varmepumpens utedel på trevegg eller på terrasser i tre, da disse lette konstruksjonene vil forsterke støy og vibrasjoner. Utedelen bør plasseres direkte på bakken da tung jord effektivt absorberer vibrasjoner. Gummiføtter under utedelens hjørner begrenser også vibrasjonene.

En må alltid tenke seg godt om og planlegge den mest hensynsfulle plasseringen av støykilden. Maksimal desibel nattestid, dvs mellom kl. 22.00 til 06.00 er 35 desibel i boliger klasse C.

Jeg har kontaktet fagfolk og lest mye om installering av varmepumper, støy og resonans og kan hvis ønskelig oppgi kilder.

Jeg vil tilslutt oppfordre dem det måtte gjelde om å velge støysvake modeller og å hensynsfullt velge nattmodus mellom kl. 22.00 og 06.00.

Innsenders konklusjon:

Mitt mål med å kontakte styret før generalforsamlingen er at problemstillingen kan diskuteres og at det eventuelt kan bli fattet et vedtak som gir noen regler for hvordan utedel til varmepumper kan installeres.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret (med henvisning til vedtektenes § 3.1 tredje ledd) om å utarbeide retningslinjer/ordensregler for installasjon og støybegrensningstiltak av utvendige varmepumper innenfor Nore Sunde B2-området.

Styrets innstilling: Forslagsstiller tar opp en problemstilling som berører oss alle, siden alle boligene innenfor Nore Sunde B2-området ligger svært tett. Problemstillingen utgjør samtidig et grensesnitt mellom den enkelte boligeiers rettigheter og hensynet til omgivelsene, da særlig de nærmeste naboene. Her ligger det naturlig interessekonflikter som gjør det nødvendig å foreta avveininger som i størst mulig grad ivaretar alle aktuelle hensyn.

Rettsreglene på dette området er ulike, alt etter hvilken eierform boligen har. Beboere i sameier og borettslag kan ikke bare sette opp en varmepumpe helt uten videre. Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i utvendig bygningskropp, og denne regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dette betyr at ingen enkeltperson kan montere opp større ting på ytterveggen, uten at styret har godkjent det. Innenfor Nore Sunde B2-området gjelder det leilighetene i blokkene og i firemannsboligene, da disse er organisert som sameier.

Rekkehusboligene er imidlertid individuelle selveierboliger, og omfattes ikke (automatisk) av de samme lovreglene. Men siden rekkehusene innenfor Nore Sunde B2-området er «konsentrert småhusbebyggelse», tilsier reelle hensyn at det også her er samme behov for å ivareta balansen mellom den enkeltes og fellesskapets interesser.

Stavanger kommune har utarbeidet en «Veiledning til borettslag, velforeninger og andre innenfor 'enhetlig utbygde områder'». Her heter det blant annet at «Stavanger er en tett utbygd by, og i en del tilfeller er det faktisk ikke rom for tiltak som f.eks. til- og

påbygg». Veilederen er ikke myntet på installasjon av varmepumper, men det underliggende budskapet er det samme: Jo tettere utbygd området er, desto større er behovet for å ta hensyn til hverandre.

Kommunen peker altså også på velforeninger som en aktuell aktør for å ivareta fellesskapets interesser innenfor sitt geografiske område. I våre vedtekter heter det i § 1 at «Virksområdet for velforeningen er avsatt til boligbebyggelse.» Videre heter det i § 2 at alle boliger «har rett og plikt til å være medlem i velforeningen». I § 3.2 er det angitt at velforeningens styre kan fastsette ordensregler for området. Disse «kan ikke være av betydelig inngripende karakter», men kan f.eks. gjelde regler om nattero på fellesarealene, forbud mot å «oppbevare» noe på egen eiendom som er til fare eller sterk ulempe for naboene, og lignende.

Styret har sympati for forslagsstillers utgangspunkt: Det handler ikke om å være motstander av at en kan installere varmepumper, men hver og en må gjøre dette på en mest mulig skånsom måte med tanke på støy og resonans som kan være til sjenanse for naboer. Vi anbefaler derfor overfor generalforsamlingen at styret (med henvisning til vedtektenes § 3.1 tredje ledd) utarbeider retningslinjer/ordensregler for installasjon og støybegrensningstiltak av utvendige varmepumper.

Som illustrasjon vises til eksempler på slike krav, som er gjengitt av Huseiernes Landsforbund og av Norsk Varmepumpeforening:

- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet. Det bør velges en så støysvak varmepumpe som mulig,
- Eier er ansvarlig for at varmepumpen monteres i tråd med kravene i Byggeteknisk Forskrift og Norsk Standard NS8175,
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig vibrasjon,
- Utedelen av varmepumpen skal plasseres lengst mulig unna naboenes boliger,
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med nabo-boenhet.
- Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.

13. Problemet med at sandkasser fungerer som kattetoalett (Innsender: John Revheim)

Innsenders beskrivelse:

Sandkassene som barna skal leke i fungerer i dag som kattetoalett. Sanden i kassene må skiftes ut, det er katteeiernes ansvar. Slik det står i dag er det helsefarlig.

Dette må styret ta tak i, det må bli forbudt med kattehold i området vårt. Skulle dette fortsette uten tiltak, bør saken sendes Kommunelegen og Mattilsynet.

Innsenders konklusjon:

Problemet med at sandkassene i området vårt fungerer som kattetoalett, må gripes fatt i.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det ikke er bra for barn å leke i sandkasser som er forurensset av katteavføring. Dessverre er nok dette et problem i mange boligområder, og det er et problem som erfaringsmessig er vanskelig å få bukt med.

Denne saken ble tatt opp og drøftet også på generalforsamlingen i fjor. Mange delte den frustrasjonen som nå tas opp på ny, uten at behandlingen den gang resulterte i noe konstruktivt, konkret forslag til løsning på problemet. Velforeningen kan i praksis ikke nekte noen å ha katt, og det er vanskelig å kontrollere hvor kattene gjør fra seg. «Fremmede» katter utgjør dessuten formodentlig en del av totalproblemet.

Saken legges frem for generalforsamlingen til drøfting og med håp om gode og konstruktive innspill og forslag til konkrete tiltak, men uten forslag til vedtak.

14. Valg

14.1 Valg av leder for 1 år

Pernille velger å trekke seg fra vervet som styreleder etter 1 år. Valg av ny styreleder gjelder derfor denne gangen resten av hennes valgperiode (1 år).

14.2 Valg av 3 styremedlem for 2 år

14.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

14.4 Valg av valgkomité

Dato: 09.05.2023

Anmodning om mindre endring av gjeldene reguleringsplan Plan 21519P. Detaljregulering for felt B2, Nore Sunde

INTRODUKSJON

På vegne av Nore Sunde B2 Velforening oversender Stav Arkitekter AS i tråd med plan- og bygningsloven §12-14, anmodning om mindre endring av gjeldende reguleringsplan, «Detaljregulering for felt B2, Nore Sunde» med planID 21519P. Reguleringsendringen omfatter å legge til et vedlegg i formingsveileder for å sette tydeligere føringer for gjerder og levegger med en hensikt om å skape en helhetlig arkitektur i planområdet.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Nore Sunde i Madla bydel, omtrent 300 m øst for Kverntorget/Kvernevik sentrum. Planområdets flatemål er omtrent 27,2 daa. Planområdet er ferdig utbygd iht. reguleringsplan.



Figur 1 - Planområdet lokasjon. Planområdet er markert med rødt.



Reguleringsplan

Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger, 51 53 74 90, post@stavark.no



FORSLAG TIL ENDRING

Vedlegg til formingsveileder

Det er vedlagt formingsveileder til gjeldende plan, som gir føringer for utforming og detaljering av både ny bebyggelse, private utearealer og fellesområder. Det er sikret i bestemmelsene at formingsveileder skal gi føringer for utbygging av området innenfor temaene utforming og detaljering av bebyggelse, private utearealer, gatetun og lekeplasser.

Det har i ettertid blitt satt opp ulike gjerder og leegger som ikke bidrar til å bygge opp under en helhetlig arkitektur i områder, hvor formingsveileder mangler tydelige føringer for gjerder og leegger.

Velforeningen ønsker at det tillates oppføring av gjerder og leegger, forutsatt at disse tilpasses eksisterende arkitektur, mht. dimensjonering, utforming, materialbruk og farge. Det er derfor utarbeidet et vedlegg til formingsveileder som gir tydelige føringer for gjerder og leegger.

Planbestemmelsene oppdatertes hvor vedlegget til formingsveilederen legges inn i bestemmelsene som angår formingsveilederen.

PÅVIRKNING AV PLANEN

Endringene vurderes å være innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og medfører ingen vesentlige ulemper for gjeldende regulert utvikling av planområdet eller tilgrensede arealer. Endringene påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig eller berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Det er vurdert at planendringen vil bidra til en mer helhetlig arkitektur innenfor planområdet.

BESTEMMELSER FOR PLAN 2519P. DETALJREGULERING FOR FELT B2 I PLAN 2326 OMRÅDEPLAN FOR NORE SUNDE. MADLA BYDEL

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 07.05.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Revidert 09.05.2023

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger i form av blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsboliger) med tilhørende uteområder og parkeringsanlegg.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Det kan søkes om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delfelt (husrekke, boligblokk) for seg, og for hvert enkelt nedgravd parkeringsanlegg.

Det skal søkes om tillatelse til tiltak for boder, gjerder og levegger sammen med tilhørende boliger, men disse kan bygges etter at bolig er oppført. Samtidig med søknad om tillatelse til tiltak for boligblokk skal det søkes om tillatelse til tiltak for eventuell innglassing av altaner og takterrasser på boligblokk, uavhengig av om disse utføres sammen med eller senere enn bebyggelsen.

Føringer gitt i formingsveilederen + vedlegg 1 skal legges til grunn for søknad om tillatelse til tiltak.

§ 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer og friområder i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, belysning, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene for universell utforming. Planer for uteområder skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.3 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram skal følge byggesaken i forbindelse med søknad om igangsetting.

§ 2.4 Formingsveileder

Før det kan søkes igangsetting må det foreligge en formingsveileder for planområdet B2, som er godkjent av Stavanger kommune. Formingsveileder + vedlegg 1 skal gi føringer for utbygging av området innenfor temaene utforming og detaljering av bebyggelse, private utearealer, gatetun og lekeplasser.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Adkomst fra Kvernevikveien

Krysset ved Sundelia, vegforbindelse i områdeplanen (o_Vei) og o_KV1, fra Kvernevikveien til felt B2, skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk. Dagens avkjørsel fra Sundelia til Kvernevikveien skal stenges når ny rundkjøring er etablert. Tekniske planer som berører fv. 409 Kvernevikveien skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

§ 3.2 Offentlige gangforbindelser

Ingen boliger innenfor B2 kan tas i bruk før det er etablert tilfredsstillende og trygg gang- og sykkelforbindelse til bussholdeplasser, skole, barnehage og Kvernevik lokalsenter.

§ 3.3 Friområder

Friområde o_FO1 og o_FO2 og turveg på nordøstsiden av felt B2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B2 kan tas i bruk.

§ 3.4 Ballfelt

Ballfelt (vist i plan 2326), inkludert fordrøyningsmagasin for overvann skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse for siste byggetrinn i felt B2.

§ 3.5 Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass LEK3 (vist i plan 2326) skal være opparbeidet før boliger i B2 kan tas i bruk.

§ 3.6 Sandlekeplasser, gatetun og annet uteoppholdsareal

Sandlekeplasser, gatetun og annet uteoppholdsareal, og parkering skal opparbeides i takt med utbygging av boliger innenfor planområdet.

§ 3.7 Planer for massehåndtering

Før delområder kan bygges ut skal evt. forurensede masser kartlegges. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge tiltaksplan godkjent av kommunen, i henhold til gjeldende forskrift. Lokal deponering skal foretrekkes hvis dette er mulig.

Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser. Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål. Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere.

§ 3.8 Arkeologiske utgravninger

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet, id. 141996, som er markert som bestemmelsesområde #1, i plan 2326 for Nore Sunde.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

§ 3.9 Nettstasjon

Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før innflytningstillatelse i nye boliger kan gis.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Universell utforming

Uterom skal være utformet etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Det skal være universelt utformet forbindelse fra felles parkeringsanlegg under bakken, samt gjesteparkering, til alle boliger. Innenfor områdene regulert til f_GG1 – f_GG5 kan det etableres trapper og ramper med brattere stigning enn 1:20 for adkomst til/fra parkeringsanlegg. Innenfor f_GG1 skal det i tillegg etableres heis. Beplantning skal ikke virke miljøhemmende, dvs. til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

Minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig iht. gjeldende forskrift. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

§ 4.2 Arkitektur, estetikk

Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet, slik som vist i formingsveileder + vedlegg 1. Bebyggelsen skal utformes med et bevisst forhold til tilgrensende områder.

§ 4.3 Energiforsyning

Bebyggelsen skal tilfredsstille de lover og forskrifter som gjelder på tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

Før søknad om rammetillatelse skal det foreligge en løsning for energiforsyning. Ved valg mellom ulike energiforsyningsalternativer skal tilgjengelig teknologi, økonomi og miljø på tidspunkt for søknad om rammetillatelse vurderes. Energiforsyningen skal tilpasses forventet effekt og energibehov. Tekniske planer for området må sikre tilstrekkelig areal for adkomst til anlegget. Plassering av eventuell silo/tank for varmesentral skal være under terreng, nord for boligblokk i delfelt BB8 med adkomst via Sundeporsen. Areal for adkomst og manøvrering må planlegges og tilpasses ut fra de forutsetningene som er knyttet til leveranse av valgte energikilde.

Det tillates oppført midlertidig energisentral på bakkeplan inntil permanent sentral er etablert.

§ 4.4 Overvann

Overvann skal håndteres og fordrøyes lokalt ved en kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning.

Prinsipper fastlagt i *Overordnet plan VA* fra Norconsult, datert 15.08.2014, skal legges til grunn for detaljutformingen.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte kjørbart areal, samt adkomst til hver enkelt bolig. Terrasser skal bygges av tre eller med drenerende hellebelegg på drenerende underlag.

§ 4.5 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 4.6 Støy, atkomst og skilting i anleggsperioden

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2012, kap. 4 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold også under anleggsperioden.

Det skal etableres adkomstveg for anleggstrafikk. Anleggsveien skal plasseres og utformes så den sikrer trafiksikker skolevei og adkomst til barnehage i anleggsperioden.

Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

§ 4.7 Parkering

Det tillates 1,2 biloppstillingsplasser per bolig. Herav skal minimum 0,2 plasser per bolig være gjesteparkering. I tillegg tillates det etablert 16 ekstra plasser i parkeringsanlegg under bakken, disse skal etableres som felles parkeringsplasser uten fast tildeling («pool-parkering») og være felles for alle boligene i planen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. I nedgravd parkeringsanlegg skal det tilrettelegges for lading av el-biler.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm. Sykkelparkering skal etableres som en kombinasjon av parkering på egen tomt, parkering på anviste steder ved gatetunene (f_PP2 – f_PP6) og parkering i parkeringsanlegg under bakken. Hver rekkehusbolig skal ha minimum to sykkelplasser på egen tomt. Hver leilighet i firemannsbolig skal ha minimum en sykkelparkeringsplass i tilknytning til boligen. Resterende plasser legges i parkering ved gatetunene og i felles anlegg under bakken.

§ 4.8 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne bygges opp til minimum 0,7 meter overdekning for å legge til rette for beplantning med buskvekster.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Bebyggelse

Parkeringsareal, boder, tekniske rom og varmesentral under bygg/terreng skal ikke medregnes i BRA. Overbygget sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA.

Minimum 2/3 av boligene skal være større enn 55 m². Minimum 1/4 av boligene skal være større enn 100 m².

Byggehøyder:

Byggehøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detaljreguleringen med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om rammetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

Arkitektur, estetikk og utforming

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt delfelt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Prinsipper for utforming av bebyggelse og uterom gitt i formingsveileder skal legges til grunn for utomhusplanen.

Forstøtningsmurer mot arealer i plangrense, friarealer (o_FO) og felles uteoppholdsareal (f_AU) skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

Nedgravd parkeringsanlegg tillates etablert under BB8 – BB10 og BKS11 – BKS12, og under BKS13 – BKS15. Mindre deler av parkeringsanlegget tillates etablert under gatetun og felles uteoppholdsareal. Parkering under bygg kan overskride viste byggegrenser for bebyggelse på bakkenivå, forutsatt at utvidelsen opparbeides som en del av terreng eller forblendes av murer i naturstein. Mindre deler av parkeringsanlegget kan etableres under felles uteoppholdsareal med jordoverdekning iht. § 4.08.

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Bebyggelsens orientering og plassering: Det tillates oppført overbygget sykkelparkering utenfor byggegrense. Sykkelparkering skal plasseres ut mot gatetunet.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal byggehøyde begrenses til en etasje, og BYA være maksimalt 50 %.

Byggehøyder:

For rekkehus og firemannsboliger oppført i to etasjer er maksimal byggehøyde 7,5 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. For rekkehus og firemannsboliger oppført i tre etasjer er maksimal byggehøyde 10,5 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet.

Takflater:

Takflater skal tekkes med sort takteking. For rekkehus kan det etableres takterrasser over deler av bebyggelsens første og/eller andre etasje.

Boder:

Sportsboder skal plasseres innenfor byggegrense, mindre hageboder kan plasseres utenfor byggegrense.

Sportsbod med maksimal størrelse 6,5 m² BRA kan plasseres ved boligen ut mot gatetunet. Hele eller deler av sportsbod kan tillates plassert i forbindelse parkeringsanlegg under terreng. I tillegg tillates oppført en hagebod på inntil 3,6 m² per boenhet på boligens hageside (motsatt av inngangsside).

For leiligheter i firemannsboliger og underordnet enhet i rekkehus (leilighet) skal hver boenhet ha sportsbod plassert i forbindelse med i parkeringsanlegg under terreng.

Uteplasser:

For rekkehus og firemannsboliger tillates bygget terrasse/platting på bakkeplan innenfor byggegrense. Terrassen tillates utvidet på boligens solside, så maksimal dybde for terrasse/platting er 4,5 meter målt fra husveggen.

Utnyttingsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

Delfelt	BRA (maks)	Antall boenheter (maks)	Rekkehus (maks)	Boenheter i firemannsbolig (maks)	Underord. leiligheter i rekkehus (maks)	Krav til variasjon i boligtyper (min)	Boliger med tillatt tredje etasje	Boliger med sokkel-etasje
BKS1	500	4	4			3	2	
BKS2	300	4		4		1		
BKS3	500	4	4			3	2	
BKS4	550	5	5			5	2	
BKS5	700	7	7			3	2	
BKS6	700	8	4	4		4	2	
BKS7	900	8	4	4		4	4	
BKS11	650	5	5			3	4	
BKS12	850	9	5	4		5	2	
BKS13	600	5	5			4	1	
BKS14	550	5	5			3	1	
BKS15	600	5	5			4	2	
BKS16	850	9	4	4	1	4		3
BKS17	1250	11	7		4	2		7
BKS18	1200	10	8		2	4		3

§ 5.3 Blokkbebyggelse**Bebyggelsens orientering og plassering:**

Altaner, balkonger, trapper og svalganger, inkludert understøttelse av søyler eller veggskiver, tillates å overskride byggegrense med inntil 1,2 meter hvor ikke annet er oppgitt i bestemmelsene for delfeltet.

Det tillates ikke ensidig belyste boliger orientert mot nord eller øst.

I forbindelse med oppføring av blokk BB8 kan det etableres felles energisentral. Felles energisentral skal fortrinnsvis plasseres under bygg/terreng. Dersom det blir nødvendig å etablere deler av energisentralen over bakkenivå, skal denne gis en utforming som harmonerer med de omkringliggende utomhusarealene, og slik at sentralen fremstår som en del av området. Eventuell pipe på nærvarmeanlegget skal fremstå som en del av bebyggelsen, og plasseres sammen med blokkbebyggelsen i tilstrekkelig høyde over bygg.

Byggehøyder:

Alle blokkene skal ha variasjon i etasjetall fra 3 til 5 etasjer. Den delen av bygget som går opp i fem etasjer skal være i midten av bygningskroppen.

Maksimal byggehøyde for bebyggelse er:

Antall etasjer	Maksimalt byggehøyde i meter
3	11,0
4	14,0
5	17,0

Maksimal byggehøyde måles fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. Trapperom og heishus tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter.

På blokk i delfelt BB9 kan maksimalt 75 % av bygget oppføres i 5 etg. Minimum 10 % av bygget skal ikke overstige 3 etg.

På blokker i delfelt BB8 og BB10 skal maksimalt 40 % av tillatt bygget oppføres i 5 etg. Minimum 15 % av bygget skal ikke overstige 3 etg.

Takflater:

Takflater skal tekkes med sort takteking. For blokkbebyggelsen kan det etableres takterrasser over deler av bebyggelsens tredje og/eller fjerde etasje.

Boder:

For leiligheter i blokkbebyggelse skal hver boenhet ha sportsbod på minimum 5,0 m² plassert i forbindelse med i parkeringsanlegg under terreng.

Uteplasser:

Hver bolig skal ha minimum 6 m² privat uteareal på bakkeplan eller i form av balkong.

Utnyttingsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

Delfelt	BRA (maks)	Antall leiligheter
BB8	2200	20-24
BB9	2200	18-22
BB10	2200	20-24

§ 5.4 Renovasjonsanlegg

Felles nedgravde søppelcontainere skal plasseres innenfor områdene regulert til f_REA. Disse skal være felles for hele feltet.

§ 5.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor området regulert til o_KTA. Nettstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget, og synlige veggflater skal forblendes med espalier, vegetasjon og/eller med tørmur i naturstein.

§ 5.6 Lekeplass

Sandlekeplasser skal etableres iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm. Alle lekeplassene, f_LEK 1 til og med f_LEK5 skal være felles for alle boligene i planområdet.

Lekeplasser og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer. Lekeplassene skal fremstå som en integrert del av gatetunet.

Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplasser og uteområder innenfor feltet.

Krav til kvartalslekeplass og ballfelt er dekket av områdeplanens arealdisponering.

§ 5.7 Annet uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealer f_AU1 og f_AU2 skal være felles for alle boligene i planområdet. Området skal opparbeides med tanke på alle aldersgrupper, og skal kunne fungere som et samlingspunkt for hele feltet. Området skal ha størst mulig grad av permeable dekker. Det tillates fordrøyningsareal innenfor området regulert til annet uteoppholdsareal.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlig adkomstveg og gang- og sykkelveger

Offentlig adkomstveg (o_KV1) samt fortau (o_FTA1 og o_FTA2) skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Jæren. Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

§ 6.2 Gatetun

Alle arealer regulert til gatetun (f_GTT) skal være felles for alle boligene i planområdet. I gatetun skal det benyttes varierte dekker, og området skal møbleres, belyses og beplantes slik at det er egnet for bruk til lek, opphold og adkomst for syklende og gående til boligene.

Det skal sikres kjørbart areal for søppelbil, utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (eks. flyttebil, frakt av møbler o.l.) til og fra boligene. Kjørbart areal er vist med juridisk linje regulert kant kjørebane. Kjørbart areal må ha kjøresterkt dekke og holdes fri for beplantning og andre elementer. Den ytre ringen av kjørbart areal må dimensjoneres for kjøring med søppelbil og utrykningskjøretøy. I koblingen med Sundeporsen skal det lages stengsel som forhindrer bilkjøring.

Ved innkjøring til gatetunet skal det skiltes med innkjøring forbudt med unntak av nødvendig syke- og varetransport.

§ 6.3 Gangareal

Det skal anlegges ramper og trapper fra felles parkeringsanlegg under bakken til gatetunet på anviste steder. Felles gangareal er felles for alle boliger i planområdet. Rampene tillates med stigning brattere enn 1:20.

Innenfor f_GG1 skal det i tillegg etableres heis for adkomst til/fra parkeringsanlegget.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området merket o_SVT skal være overkjørbart areal for adkomst med søppelbil og utrykningskjøretøy. Arealet skal opparbeides med kjørefast permeabelt dekke.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene f_VG skal opparbeides som grøntribatter/beplantning og er felles for alle boliger. Innenfor arealene kan det anlegges skråninger og murer for å ta opp høydeforskjell mellom parkering og kjøreveg og gatetun, bebyggelse og friområder.

§ 6.6 Parkering

f_PP1 er felles gjesteparkering for alle boliger i planområdet, øvrig gjesteparkering skal anlegges under bebyggelsen BKS 12. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Innenfor felt f_PP2 – f_PP6 er områder avsatt til sykkelparkering og er felles for alle boliger i planområdet. Sykkelparkeringen kan overbygges.

§ 7 FRIOMRÅDE

§ 7.1 Friområder

Innenfor friområdet tillates etablert overvannshåndtering i form av åpent bekkeløp med terskler. Gjennom o_FO2 skal det etableres gangforbindelse som forbinder gang- og sykkelveg langs o_KV1 med Sundeporsen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt

I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Enkeltstående høystammede trær kan tillates innenfor frisiktsoner.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

Innenfor bestemmelsesområdet skal byggehøyde begrenses til en etasje, og BYA være maksimalt 50%.

Vedlegg 1 - formingsveileder
09.05.2023

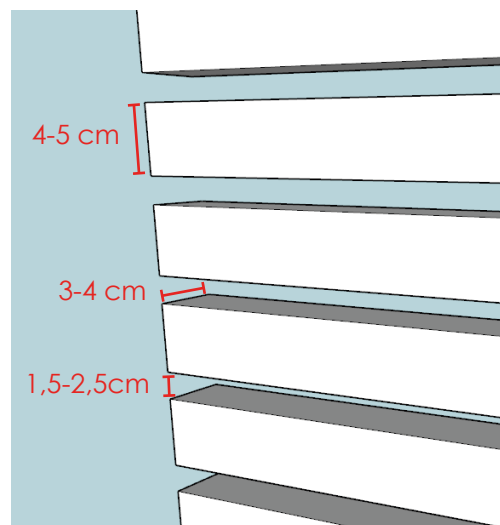
Levegger og gjerder

- Småhusbebyggelsen
- Blokkbebyggelsen

SMÅHUSBEBYGGELSEN

Det tillates oppføring av gjerder og levegger, forutsatt at disse tilpasses eksisterende arkitektur med tanke på dimensjonering, form, materialbruk og farge, og sikrer en detaljrering som skal være samstemt på alle boliger i hele feltet. **Gjerder og levegger skal byggemeldes.**

Gjerder tillates i tomtegrenser eller i forlengelse av terrasse, og skal utformes med liggende spiler. Spilene skal ha en høyde på mellom 4-5 cm, og en bredde på mellom 3-4 cm. Mellomrommet mellom spilene skal være mellom 1,5-2,5 cm. Stendere skal vende inn mot egen bolig. Tette eller doble gjerder tilaltes ikke. Som et unntak tillates kun tette gjerder ved forstøtningsmurer, malt i samme farge som på hovedhus. Maks høyde på gjerder er 1 meter. Gjerder skal være i samme farge som hovedfargen på boligen. Toppbord skal være i tre eller i aluminiumsbeslag tilsvarende bolig. Innen hver sammenhengende rekke av småhus skal gjerder harmoniseres med hverandre for å sikre likt uttrykk basert på spiledimensjonering, spileavstand og type toppbord



Flettverksgjerde tillates kun i kombinasjon med vegetasjon. Maks høyde på flettverksgjerde er 1 meter. Flettverksgjerde skal være i grønt, og skal være uten toppkant.

Eksempler på gjerder som tillates:



Eksempel på rekkverk med toppbord i aluminiumsbeslag.



Eksempel på rekkverk med toppbord i tre.



Eksempel på flettverksgjerde i kombinasjon med vegetasjon.

Levegger skal utformes med liggende eller stående kledning, og skal ha samme farge som på bolig. Toppbord skal være aluminiumsbeslag tilsvarende bolig. Levegger kan bygges inntil 2 meter ut fra bolig, med en maks høyde på 1,50 m. Levegg fra bod mot gatetun kan ha en maks høyde på 1 meter.

Eksempel på levegg som tillates:



Eksempel på levegg med liggende kledning og toppbord i aluminiumsbeslag.

BLOKKBEBYGGELSEN

Det tillates oppføring av leegger i endeleilighetene på bakkeplan. Leegg tillates kun i forlengelse med terrasse på bakkeplan. Maks høyde på leegg er 1,50 meter. Leegger skal utformes med liggende eller stående kledning, og skal ha samme farge som på tilgrenset fasade på blokk. Toppbord skal være aluminiumsbeslag.

Informasjon fra styret

Om Nore Sunde B2 Velforening

Nore Sunde B2 Velforening ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 821707412.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Pernille Emillie Johansen

Styremedlem, Haakon Totland

Styremedlem, Tom Vika

Styremedlem, Predrag Dordevic

Styremedlem, Svein Asbjørn Svimbil

Varamedlem, Camilla Killingland

Varamedlem, Hanne Louise Moe

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 67 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Vi har denne perioden avholdt en dugnad på feltet og hatt en ekstraordinær generalforsamling. Det var opprinnelig planlagt en ytterligere dugnad mai 2023 som ble avlyst grunnet dårlige værforhold.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden juni 2022 - juni 2023:

1. Gjesteparkering
2. Gjerde/leveggsaken
3. Økonomi
4. HMS-arbeid
5. EL-billading
6. Adminarbeid
7. Reklamasjoner mot Øster-Hus
8. Garasjeporter
9. Nabolaget

1. Gjesteparkering

Det har vært en stor utfordring at beboere bruker gjesteparkering som ekstra parkering for sin bil nr. 2(og 3?). Dette har styret mottatt mange klager på. Det er blitt sendt ut flere e-poster vedrørende informasjon og påminnelse om reglement, men tross dette har vi ikke sett noen markant endring i parkeringsmønsteret. Dette har ført til at det ikke er plass til gjesters biler.

Vedtektene understreker sterkt at gjesteparkeringsplassene «skal ikke benyttes til parkering av beboernes/medlemmenes egne biler» m.m. Styret er gitt direkte ansvar for å iverksette tiltak for å håndheve denne bestemmelsen, om nødvendig gjennom å engasjere parkeringsselskap. Styret har i det lengste forsøkt mildere tiltak, som å merke alle gjeste p-plasser med "Kun for gjester" samt besørget oppsatt tydelig skilting. Dessverre uten særlig målbar effekt! Styret har derfor - dessverre - sett seg nødt til å inngå avtale med Rogaland Parkering, som vil regulere området fra 1. juni 2023.

2. Gjerde/leveggsaken

Det har vært en lang pågående sak at beboere på feltet har bygd gjerder/levegg i strid med reguleringsbestemmelsene og formingsveilederen som gjelder for området vårt. I vedtak på ekstraordinær generalforsamling i november 2022 fikk styret mandat til å engasjere feltarkitekten, STAV Arkitekter, for å utarbeide forslag til mindre reguleringsendring som vil kunne tillate oppføring av gjerder/levegger på området. Dette for å sikre og opprettholde reguleringsplanens krav om et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Arkitektens forslag vil ligge til grunn for velforeningens søknad til Stavanger kommune om slik mindre reguleringsendring. STAV Arkitekter vil presentere planforslaget for gjerder/levegg på generalforsamlingen.

3. Økonomi

Det har det siste året vært betydelig økte strømkostnader, og velforeningen har utfordringer med å få økonomien til å gå rundt innenfor ordinære driftsrammer, dvs. uten ekstraordinære tiltak. Generalforsamlingen i 2022 vedtok å gi styret fullmakt til å sende ut en ekstra faktura på halvparten av ordinær kontingent, dersom dette ble ansett nødvendig mtp. uforutsette kostnader. Vi har i løpet av året fått innvilget strømstøtte, som også har hjulpet.

I tillegg godkjente ØsterHus/Sunde Bolig AS høsten 2022 en del av de økonomiske kravene styret har rettet mot utbygger. Disse kravene har blant annet hatt sitt grunnlag i Sunde Bolig AS sine disposisjoner i kraft av å utgjøre styret for velforeningen i oppstartsperioden frem til GF 2021. Etter at styret hadde brukt betydelig tid, energi og argumentasjon på å fremme alle kravene overfor utbygger, godtok de å tilbakebetale en betydelig sum. Nå som hele feltet vårt er ferdig innflyttet og alle (vesentlige) forhold overfor utbygger avsluttet, vil velforeningens driftsøkonomi forhåpentligvis bli mer stabil fremover.

4. HMS-arbeid

Styret har i perioden startet arbeidet med planmessig HMS-oppfølgning. Gjennom hele perioden har nødvendige HMS-funksjoner vært ivaretatt, blant annet inngåelse og oppfølging av serviceavtaler på henholdsvis sprinkleranlegg i garasjene, dører i garasjene, brannvarslingsanlegg o.l. Det har derimot ikke vært opprettet et system for oversikt og støtte i å holde oversikt over HMS-arbeidet. Styret er derfor i skrivende stund i ferd med å inngå avtale om å ta i bruk BevarHMS, et system til støtte for å ivareta foreningens ansvar på området og å holde orden på oppgaver og årsplan for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet.

5. El-bil lading

Vi har gjennom perioden vært i kontakt mer flere selskap for elbil-lading for å finne en aktør som til å ta ansvaret for en sikker og tilfredsstillende drift av laderne i garasjeanleggene. Vi har mottatt tilbud fra Lyse, Aneo og Charge 365. Styret jobber med å sammenligne tilbudene og foreta en forsvarlig vurdering før vi velger den aktøren som vi anser vil passe best for Nore Sunde B2 Velforening. Dette er en pågående sak som styret jobber inngående med for å kunne konkludere og inngå en avtale før neste styre overtar.

6. Adminarbeid

Innkommne e-poster har et betydelig volum. Besvarelser av alle e-poster som foranlediger svar (evt. oppfølging vedrørende diverse saker) tar mye tid. Styret har jobbet med å kvittere ut alle e-poster sendt inn i perioden. Noen av disse krever oppfølging over lengre tid, eksempelvis uhell med boder i garasjen, påkjørsel/feil med garasjeport o.l.

7. Reklamasjoner

Vi jobber med diverse reklamasjoner mot ØsterHus i garasjeanlegget. Spesielt lekkasjene fra taket i garasjene, men også fukt og lekkasjer i boder. Dårlig utforming av sprinkleranlegget, feil på brannvarslingsanlegget osv. Vi ønsker tilbakemeldinger om dere ser ting som ikke er slik det skal være slik at vi kan

melde i fra.

8. Garasjeportene

Vi har hatt et par uhell med garasjeportene og det tok dessverre litt for mange forsøk for Port og Dørsenter fikk montert porten inn til P1 skikkelig. Fint om alle kan bruke portåpner kontrollen eller kontrollpanelet på veggen og ikke dra i snorene.

9. Nabolaget

Styret takket i vår ja til en invitasjon fra Sunde Hageby Velforening om å stå sammen som medarrangør av et folkemøte om arbeidet med utforming av det videre nabolaget Nore Sunde B2 er en del av. Dette møtet ble avholdt i Sunde/Kvernevik bydelshus 15. mai. Vi stilte oss også bak denne kronikken i Aftenbladet i sakens anledning: <https://www.aftenbladet.no/meninger/debatt/i/KnqW3M/kvernevik-i-stavanger-kommunedel-uten-byutvikling>

Styret ser det som viktig at vår velforening også i fremtiden har et aktivt engasjement i saker som angår nabolaget (og bydelen) rundt oss og vår plass i den sammenheng. For å kunne trekke veksler på engasjementet og kvalifikasjonene til engasjerte beboere ut over medlemmene i styret, ser styret positivt på å opprette et underutvalg til å ivareta medlemmenes interesser f.eks. i reguleringsspørsmål, utbygging av nabofeltene (B3 starter i 2024), bedre adkomst til området vårt (fortsette å etterlyse planlagt og forutsatt rundkjøring ved Kvernevikveien, som i områdeplanen er et rekkefølgekrav før utbygging av neste delfelt B3), utvikling av Sunde/Kvernevik lokalsenter m.v.

Styret har også drøftet muligheten for å få til en ordning med bildeling, bysykler osv. fra feks. Kolumbus i nærheten av feltet - kanskje i forbindelse med utbygging av nabofeltet B3.

10. Beboerengasjement - sosiale initiativ

Aktiviteten i velforeningen i hele denne perioden har vært preget av at området vårt har vært under etablering. Styret har for sin del måttet prioritere å få på plass og sikre mange nødvendige strukturelle forhold. Etter vår vurdering er vi nå i ferd med å komme i mål med disse.

Dette åpner for at det vil være tjenlig for fellesskapet vårt at vi sammen - ikke bare styret, men også alle medlemmene - tar et medansvar for å utvikle et godt, positivt og aktivt sosialt beboerfellesskap.

Et viktig - og nødvendig - element for å få til dette, er at beboere selv tar initiativ til å danne åpne interessefellesskap og aktivitetsgrupper. Herved er oppfordringen gitt!

Styrets planer fremover

Det planlegges å få i havn en avtale med nytt selskap for elbil-ladere, slik at hver enkelt mottar faktura. På denne måten slipper styret i velforeningen stå for arbeidet med fakturering.

Videre er det viktig å få i havn en HMS-plan for området. Arbeidet har startet, men er omfattende og tidkrevende. Vi har inngått avtale med bevarHMS for å ha et system på vedlikehold og service avtaler.

Forsikringsavtale

Nore Sunde B2 Velforening er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003129428.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.05.2023

Forslagstillere: Marian den Hollander, Sverre Sunde og Otto Nielsen

15. april 2023

Forslag til Årsmøtet i Nore Sunde Velforening: Erstatte nåværende vedtekters § 6, 7, 8, 11 og 12 med punktene § 6, 7 og 8 nedenfor

Kort oppsummert:

De eksisterende vedtekter er laget av Sunde Bolig AS og er ikke på alle punkter tydelige nok.

Vi ønsker en velforening som er medlemsstyrt, der Årsmøtet/Generalforsamling er høyeste myndighet. Arbeidet i Styret må skje etter vedtak og prioriteringer gitt av Årsmøtet.

- Gyldige beslutninger på et lovlig innkalt årsmøte er bindende for samtlige medlemmer i velforeningen.
- Innkalling til et Årsmøte må skje i god tid og på en trygg måte slik at alle medlemmer mottar varselet.
- Alle medlemmer må få tid på seg til å komme med forslag
- Styret må få tid på seg til å bearbeide forslag og sette opp endelig saksliste
- Sakslisten må distribueres på en trygg måte slik at alle medlemmer mottar denne og kjenner til hvilke saker som skal besluttet på Årsmøtet.
- Årsmøtet behandler og eventuelt godkjenner Styrets forslag til aktiviteter og driftsbudsjett, med tilhørende fastleggelse av kontingent for medlemmene.
- Styret er ansvarlig for gjennomsiktighet i sitt arbeid og må informere medlemmene løpende, i det minste med referater fra styremøtene.
- Styret benytter epost og egen hjemmeside som primær kommunikasjonskanal. Sosiale medier kan anvendes som supplement, men ingen av Velforeningens medlemmer må være nødt til å delta der for å bli orientert.

DE NYE PUNKTENE:

§ 6. Generalforsamling / Årsmøte

6.1 Velforeningens øverste myndighet er Årsmøtet. Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av 2. kvartal. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres gjennom elektronisk post og fysisk melding i postkassene med minst seks (6) ukers varsel. Forslag til årsmøtesaker må være sendt til styret innen fire (4) uker før Årsmøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Årsmøtet, og sendes Velforeningsmedlemmene gjennom elektronisk post og fysisk melding i postkassene minst to (2) uker før Årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

6.2 Alle Velforeningsmedlemmene har adgang til Årsmøtet sammen med medlemmer av dennes husstand. Årsmøtet er vedtaksført når minst 30% av det samlede antall medlemmer er tilstede fysisk eller gjennom fullmakter. Ved voteringer har intet medlem mer enn en stemme. Som medlem regnes den/de som eier bolig innenfor Velforeningens område, ikke leietakere. Medlemmer som ikke er tilstede kan ved skriftlig fullmakt avgi sin stemme gjennom annen person.

6.3 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra Styret
- Regnskap for foregående kalenderår, i revidert stand
- Innkomne forslag
- Planer for inneværende år inkludert budsjett, herunder fastsettelse av kontingent og godtgjørelse til styremedlemmer. Endring i kontingent gis ikke tilbakevirkende kraft.

Valg til posisjonene:

- Leder (særskilt valg)
- Minimum to (2) styremedlemmer + ett (1) varamedlemm(er)
- Valgkomite

6.4 Ved starten av møtet velges møteleder til å lede Årsmøtet, en referent, et medlem til å signere referatet, og to personer til opptelling av stemmer ved valg. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. Referat fra Årsmøtet med beslutninger, og dissenser som forlanges protokollert, bekjentgjøres på portal /hjemmeside eller gjennom epost til medlemmene senest 2 uker etter Årsmøtet

6.5 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen, fortrinnsvis slik at valgperiodene ikke overlapper hverandre. Varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges i kun en direkte påfølgende periode i samme posisjon. Noe som ikke er til hinder for å stille som kandidat til annen posisjon i videre perioder, eller til samme posisjon ved en senere anledning.

Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

6.6 Et gyldig vedtak under Årsmøtet skal være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene fra de fremmøtte og fullmaktene som er stemmeberettigede. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Ved likt antall stemmer mellom to eller flere forslag, har ingen av forslagene fått flertall.

Kun Årsmøtet eller ekstraordinært Årsmøte kan fatte vedtak som er bindende for Velforeningsmedlemmene – utover de fullmaktsrammer Styret har som følge av pkt 8.2. og 8.3.

6.7 Årsmøtet kan kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål. Vedtak som faller utenfor foreningens normale formål herunder endring av foreningens vedtekter, må være flertallsvedtak på to direkte påfølgende, ordinære årsmøter. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

6.8 Revisor og valgkomite rapporterer direkte til Årsmøtet.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

7.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 20% av Velforeningsmedlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og gjennomføring følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 6.

§ 8. Velforeningens ledelse (styret)

8.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen. Styrets medlemmer må eie (helt eller delvis) bolig innenfor planområdet. Styret bør være sammensatt slik at de ulike delene av planområdet er representert

8.2 Styret skal:

- iverksette Årsmøtets vedtak og bestemmelser
- stå for Velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- stå for den daglige forvaltningen av foreningen, herunder drift av Velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi. Styret har anledning til å sette bort oppgaver til 3. mann (typisk gartner, brøyting, utstyrsvedlikehold, regnskap/revisjon etc) innenfor den økonomiske rammen beskrevet i 8.3
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad
- selv eller gjennom andre utrede for Årsmøtet
 - aktuelle prosjekter etter forslag fra medlemmene eller andre
 - at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen råder over og den virksomhet som bedrives

8.3 Styret har disposisjonsrett over Velforeningens midler til alminnelige driftsmessige og administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak fra Årsmøtet. Alle utgifter skal attesteres av leder og annet styremedlem enn den som bestiller, før utbetaling. Styret har ikke adgang til uten samtykke fra Årsmøtet, å treffe beslutninger av større betydning for foreningen og foreta anskaffelser eller på annen måte forplikte foreningen til en samlet verdi av mer enn 150 000 kroner pr sak. Salg av eiendeler skal uansett godkjennes av Årsmøtet før gjennomføring.

8.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Det skal foreligge referat/protokoll fra alle styremøter.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle Velforeningsmedlemmer har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Utover dette rapporterer Styret til Årsmøtet og mottar sine styringsdirektiver derfra. Medlemmenes innsyn i Styrets løpende arbeid kan nektes av Styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

- 8.5 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder Styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Et styremedlem skal fratre behandlingen av saker hvor medlemmet har særinteresser/er inhabil.

- 8.6 Arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer skjer ved at det av og blant Styrets medlemmer utpekes Nestleder og Sekretær

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2023.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Velforeningens navn:

Dato: 2023

.....
(medlemmets underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av medlemmet.

1786 Nore Sunde B2 Velforening

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		542 750	267 393	540 000
Tillegg felleskostnader		0	0	163 000
Andre driftsinntekter	1	432 231	19 653	52 500
Lading el-bil		177 970	98 940	150 000
Sum inntekter		1 152 951	385 986	905 500
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		13 188	12 816	13 700
Tilleggstjenester forretningsfører		4 160	1 350	3 100
Drift og vedlikehold	2	138 379	90 595	283 000
Forsikringer		60 489	57 064	72 600
Kommunale avgifter		39 099	39 099	39 100
Energi/strøm		272 091	228 956	380 000
Administrasjonskostnader		11 423	14 770	97 000
Sum kostnader		538 829	444 649	888 500
Driftsresultat		614 122	-58 663	17 000
Finansielle poster				
Renteinntekter		1 982	10	0
Netto finanskostnader		-1 982	-10	0
Resultat	3	616 104	-58 653	17 000

1786 Nore Sunde B2 Velforening

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		81 075	2 575
Forskuddsbetalte kostnader		80 693	71 144
Andre fordringer		3 680	7 391
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		551 898	5 298
Sum omløpsmidler		717 346	86 407
SUM EIENDELER			
		717 346	86 407

1786 Nore Sunde B2 Velforening

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		514 956	-101 148
Sum egenkapital	4	514 956	-101 148
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		56 725	13 500
Leverandørgjeld		116 356	133 250
Annen kortsiktig gjeld		29 309	40 806
Sum kortsiktig gjeld		202 390	187 556
Sum gjeld		202 390	187 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		717 346	86 407

Stavanger 31.12.22

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Pernille Emillie Johansen
Styreleder

Svein Asbjørn Svimbil
Styremedlem

Predrag Dordevic
Styremedlem

Haakon Totland
Styremedlem

Tom Vika
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andel brannalarm blokkene	12 499	19 653
Ekstra innbetaling som vedtatt på årsmøtet	224 250	0
Sunde bolig AS	195 482	0
Sum	432 231	19 653

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 720	20 541
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 376	837
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	78 905	60 259
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 378	8 958
Sum	138 379	90 595

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	616 104	-58 653
Endring disponible midler	616 104	-58 653
Omløpsmidler	717 346	86 407
Kortsiktig gjeld	202 390	187 556
Disponible midler	514 956	-101 148

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.22	Årets resultat	Regnskap 31.12.21
Annen Egenkapital	514 956	616 104	-101 148
Sum Egenkapital	514 956	616 104	-101 148

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Nore Sunde B2 Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nore Sunde B2 Velforening

Styreleder	Pernille Emillie Johansen (sign.)	08.05.2023
Styremedlem	Predrag Dordevic (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Tom Vika (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Haakon Totland (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Svein Asbjørn Svimbil (sign.)	19.04.2023