

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling velforening Nore Sunde

1. Konstituering

- 1.1. Møteleder: Pernille Johansen (Porsatunet 70)
- 1.2. Sekretær: Camilla Killingland (Porsatunet 66)
- 1.3. Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Johannes Lund (Porsatunet 46)
- 1.4. Godkjenning av innkalling og saksliste
- 1.5. Registrering av fremmøtte: 47
Fullmakt: 10

2. Kort informasjon om pågående saker

2.1. Avtale med brøyteselskap

Timebasis, ulike priser. Kommer kun ukedager mellom 08-16. Pris: 1000kr per time. Ansvar for å brøyte på egen eiendom: utenfor kantstein er velforeningen ansvarlig. Styret i velforeningen har vært i kontakt med kommunen for å sette opp sandkasse øverst i veien; ble avslått av kommunen.

Forslag: Mulig å ta stilling til om velforeningen skal kjøpe inn sand/salt kasser. Forsikring ved fallskade: går på beboer sin personlige forsikring. Beboere kan gjerne strø selv utenfor egen eiendom.

Strø utenfor P2.

2.2. Serviceavtale på dører/nødutganger

Service på automatisk åpner på døren må ordnes med Certego. Vi har allerede serviceavtale på dører og port.

2.3. El-bil ladeavtaler

Sjekker opp med flere selskap for å få til billig og best avtale på El-bil lader. Styret tar per nå på seg ansvar for fakturering til beboere. Strømmen belastes velforeningens strømnnett per nå.

Forslag: Kan kjøpe egen lader fra Lyse og bekoste denne selv.

2.4. Østerhus krav

185 000,- får vi tilbake. Østerhus skal også påta seg kosten for skilter, pris kr 25 000,-.

Innvending: Fra aulaen og ned lå det vanndammer i trappetrinnene og manglende lys. Ligger fortsatt vanndammer som fryser ved minusgrader blir det is på trinnene, reklamasjon? Beboer har tatt kontakt med Østerhus for ca. ett år siden. Velforening tar saken videre.

2.5. Strømstøtte

Får tilbake rundt kr 150 000-170 000,- som blir fordelt på beboere og drift i velforeningen.

2.6. Parkering

Det skal settes opp skilting på feltet; innkjøring forbudt og gjesteparkering. Kun vare og syketransport er tillatt. Parkering av privatbiler på gjesteparkering er ikke tillatt. Det er nå malt på alle gjesteparkeringer. Kun 1 parkeringsplass per bolig. Ikke tilfelle at det er car-pool på feltet, dette er gjesteparkering. Finnes ingen løsning for bil nummer 2. Reguleringsbestemmelsen: det tillates 1,2 parkeringsplasser per bolig, 0,2 gjesteparkering per bolig. Kommunen: 1 parkeringsplass per bolig. 16 plasser gjesteparkering, 16 plasser under tak gjesteparkering. Bør kunne se på mulighet for å ha armert plen der salgscontainer står, for flere parkeringsplasser; avslag. Parkeringsselskap er kontaktet om skilt ikke fungerer. Pris betales hver måned, velforeningen får en % andel av kostnad på bøter.

Innvending: Handicap parkering på feltet; har handicap parkeringsplasser i parkeringshuset som da eventuelt kan benyttes. Bilfritt tun. All parkering skal skje utenfor tunet. Sjekk opp med kolumbus om holdeplass nærmere feltet og car-pool for bil deling. Gjøre det lettere tilgjengelig hvem som leier ut parkeringsplasser.

Forslag: Mulig å få speil satt opp e.l. for god oversikt.
Ikke dør i P2 til sykkel bod.

3. Gjerde/levegg-saken

3.1. Bakgrunn for saken

Ordinær generalforsamling 03.05.2022 behandlet som sak 8

«Reguleringsendring – gjerder og levegger». Følgende vedtak er protokollert: «Velforeningen legger til grunn at Nore Sunde B2 er et område som i henhold til kommuneplanens punkt 1.1.3 er "utbygd etter bebyggelsesplan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk". Et vesentlig prinsipp i reguleringsplan 2519P er at "Gode arkitektoniske løsninger og et helhetlig samspill med uteområdene gjennom hele feltet er et viktig fokus". Dette er ivarettatt gjennom formingsveilederen, som gir føringer for utforming og detaljering av både bebyggelse, private utearealer og fellesområder. Prinsippene i formingsveilederen er gjort juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelsene.

Velforeningen holder fast på at formingsveilederen fortsatt må ivareta dette overordnede fokuset, men er åpen for at det kan gjøres mindre endringer som vil tillate oppføring av gjerder og levegger, forutsatt at disse tilpasses eksisterende arkitektur mht. dimensjonering, utforming, materialbruk og farge. Styret gis fullmakt til å ta kontakt med feltarkitekt med sikte på å få utarbeidet et mulig forslag til søknad om mindre reguleringsendring i tråd med dette.

Kostnadene forbundet med utarbeidelse av reguleringsforslag og kommunalt saksbehandlingsgebyr skal ikke belastes velforeningen.»

Saksbehandlingsgebyr: kr 7000,- (per søknad). (sette inn utdrag fra innkalling)

3.2. Styrets oppfølging

Styret har fulgt opp vedtaket i tråd med denne fullmakten. Kommunen krever at planforslag skal utarbeides av fagkyndige, og styret er derfor i kontakt med feltarkitekt for området vårt. Med bakgrunn i gjennomført befaring har feltarkitekt skissert et forslag til ramme for et eventuelt oppdrag. En eventuell søknad til kommunen om mindre reguleringsendring vil måtte ta utgangspunkt i gjeldende formingsveileder, og feltarkitekten vil i sitt løsningsforslag velge ut og beskrive prinsipper/måter for hvordan gjerder og levegger kan oppføres på.

Dialog med saksbehandler fra kommunen. (sette inn utdrag fra innkalling)

3.3. Videre prosess

Generalforsamlingens handlingsrom i denne saken er å avgjøre hvorvidt en skal søke om mindre reguleringsendring. Myndigheten til å *avgjøre* innholdet i en slik reguleringsendring tilligger kommunen. Kommunen vil stille krav til en eventuell søknad fra oss:

1. «**Planforslag skal utarbeides av fagkyndige**» (jf. kommunens veileder «Søknad om mindre reguleringsendring»)

2. **Kommunen vil legge til grunn et krav om enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hele reguleringsområdet Nore Sunde B2.** I en klagesak som gjaldt oppføring av gjerde på en av eiendommene i Porsatunet og som ble behandlet høsten 2022, skrev kommunen blant annet: «Som det fremgår av reguleringsbestemmelsen (§ 2.4) og formingsveilederen er det viktig at tiltak som (gjerder og levegger) sees i sammenheng med hverandre og at det enhetlige preget blir ivaretatt.» Statsforvalteren opprettholdt kommunens avslag.

Utarbeidelse og kommunal behandling av søknad om mindre reguleringsendring vil være forbundet med kostnader, beregnet til ca. kr. 42.000 (hvorav arkitekt/utarbeidelse vil utgjøre ca. kr. 35.000 og kommunens saksbehandlingsgebyr pr. dato kr. 7.000). Saksbehandlingsgebyret vil måtte betales selv om kommunen skulle komme til å avslå søknaden.

Dersom generalforsamlingen ønsker å fremme slik søknad, vil en samtidig måtte ta stilling til hvordan disse kostnadene skal dekkes. Her ser styret for seg to alternativer:

1. Kostnadene fordeles solidarisk på samtlige medlemmer (= boenheter) i velforeningen, i alt 163. Dette vil tilsvare en kostnad på kr. 260 pr. boenhet.

2. Kostnadene fordeles på de boenhetene hvor det i praksis vil kunne være aktuelt å oppføre gjerde og/eller levegg(er), dvs. samtlige rekkehus, samt førsteetasjeleilighetene i firemannsboligene og blokkene, i alt 106. Dette vil tilsvare en kostnad på kr. 400 pr. boenhet.

Dersom generalforsamlingen *ikke* ønsker å fremme søknad om reguleringsendring, vil formingsveilederen i sin nåværende form fortsatt gjelde.

Kommunen har i tidligere brev til beboere som allerede har bygget gjerder eller levegger uttalt at den anser slike tiltak som søknadspliktige og derved ulovlig oppført. Samtidig ble det informert om at det ved enkeltsøknader ikke er påregnelig at det vil bli gitt dispensasjon.

Siden det i denne saken er kommet til uttrykk engasjerte beboersynspunkter som går i ulike retninger, finner styret det riktig å legge frem saken med to alternative forslag til vedtak

3.4. Forslag til vedtak

Alternativ 1:

A. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide søknad om mindre reguleringsendring for Plan 2519P Nore Sunde B2. Søknaden utarbeides i samarbeid med feltarkitekt. Premissene i generalforsamlingens vedtak i sak 8 i møte 03.05.2022 legges til grunn for søknadens innhold. Kostnadene fordeles solidarisk på samtlige medlemmer (= boenheter) i velforeningen, i alt 163. Dette vil tilsvare en kostnad på kr. 260 pr. boenhet.

eller

B. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide søknad om mindre reguleringsendring for Plan 2519P Nore Sunde B2. Søknaden utarbeides i samarbeid med feltarkitekt. Premissene i generalforsamlingens vedtak i sak 8 i møte 03.05.2022 legges til grunn for søknadens innhold.

Kostnadene fordeles på de boenhetene hvor det i praksis vil kunne være aktuelt å oppføre gjerde og/eller levegg(er), dvs. samtlige rekkehus, samt førsteetasjeleilighetene i firemannsboligene og blokkene, i alt 106. Dette vil tilsvare en kostnad på kr. 400 pr. boenhet.

Alternativ 2:

Generalforsamlingen ønsker ikke at det skal utarbeides søknad om mindre reguleringsendring for Plan 2519P Nore Sunde B2.

Motforslag: Nei.

Avstemming: Alternativ 1A: 8 stemmer.

Alternativ 1B: 38 stemmer.

Alternativ 2: 11 stemmer.

Alternativ 1B ble med tydelig flertall vedtatt.