

Møtereferat fra Stiftelsesmøte for Strandparken Velforening

Sted: Rådhusets kantine, Horten
Tid: Onsdag 6. november 02

Sak 1

Velkommen ved Einar Ottne

En kort gjennomgang av bakgrunn for det sammensatte interimstyret – og at det er representanter for alle boformer som sitter i dette interimstyre.

Det ble valgt møtedirigent for kvelden – Steinar Bjanger

Kveldens gjester ble presentert:

Dag Kjelsberg fra Strandparken AS
Ragnar Sundklakk Havnefogd i Horten
Nils Skjevik og Reidar Jørgensen, fra Statens Vegvesen

Sak 2

Dag Kjelsberg - presentasjon av Strandparken AS

Dag Kjelsberg redegjorde for historie bak området Sollistrand og hvordan vi er kommet dit vi er i dag.

Det er mye arbeid og mange avtaler som er gjort mellom ulike parter, og det er mange forslag og ideer for området som ikke har blitt noe av.

Det ligger en reguleringsplan til grunn for området som har vært veldig viktig i forbindelse med utbygging og bruk av området. Forutsetninger som er satt i denne reguleringsplanen er:

- 1) Allmennhetens tilgang
 - a. Gang og sykkelsti
 - b. Gangbro
- 2) Friluftsjnteresser
 - a. Grøntområder
 - b. Badebukt/båthavn
- 3) Kyststi
- 4) Sport og Lek

Videre ble det opplyst om sammensetningen av Strandparken AS

Horten Kommune	30,75 %
Valemon Eiendom AS	25 % (Øyvind Johnsen)
Ringen Invest AS	25 % (Helge Broen)
Sollistrand eiendom	19,25 %

Det er Strandparken AS som har gjort området til det det er i dag, med Byggmesterringen og Eventyrhus som utbygger. Utbyggeren har kjøpt opp tomt for tomt.

Dag Kjelsberg gav også en oversikt over arbeid som gjenstår på området:

- Gangbro
- Bølgebryter
- Mindre vesentlige arbeider
- Selge de siste delfeltene
- Teknisk infrastruktur overleveres til Horten Kommune
- Vedlikeholdsavtale for grøntområder med Horten Kommune
- Overlevering av friområder til Strandparken Velforening

Områder som Strandparken AS fortsatt eier er:

- Tomtområdene nord - vest for dagens bebyggelse
- Boligprosjektet (Gult hus som skal søkes bevart)

- Barnehageprosjektet, nord – vest for dagens bebyggelse
- 5 båtplasser

Dag Kjelsberg var ivrig på at det skal dannes velforening og grunnen til dette er blant annet:

- Nytt boligfelt
- Leilighet for første gang ?
- Sentralt område – ”gjennomgangsområde”
- Regulert i utgangspunktet
- Store forvaltningsoppgaver
- Sentral for at Strandparken skal være et vellykket sted å bo

Som en oppsummering på sitt innlegg fortalte Kjelsberg at det hadde vært et bra prosjekt å jobbe med og at han hadde håp om at deres arbeid skal kunne stå som en modell for andre ”uløste” områder i omegn. Han ønsket oss også lykke til og håpet at vi kommer til å trives.

For ytterligere informasjon om Kjelsberg sin presentasjon - se vedlegg 1

I etterkant av presentasjonen ble det stilt en del spørsmål fra salen.

- Finnes det noe tidshorizont for oppsett av en bølgebryter ? Og hvordan vil den se ut ?

Øyvind Johnsen svarer:

Det er omtrent 100 % sikkert at det vil bli montert en ny type bølgebryter i båthavna. En slik bølgebryter er montert i Sandefjord, og etter en befaring fredag 8. november vil det avgjøres om en slik også skal monteres hos oss. Dersom dette vil skje kan bølgebryteren være oppe i løpet av en 3 ukers tid.

- Gangbroen – hva skjer med den ?

Dag Kjelsberg svarer:

Det er i hht. Reguleringplan lagt inn en gangbro over riksveien ved området nord – vest for dagens bebyggelse. Denne gangbroen skal ende før jernbane og det må settes opp bommer og varsellys for at jernbanen skal kunne passeres.

Dette er de fakta Strandparken AS forholder seg til

- Hvilke planer er det for området nord for sjøbodene ?

Dag Kjelsberg svarer at det fra Strandparken AS sin side ikke er noen planer for dette området.

Ragnar Sundklakk besvarer at det ikke er noen planer der bortsett fra at det jobbes med å få en støyskjerm mot ny oppstillingsplass – dette etter innspill fra beboere i Strandparken.

Sak 3

Redegjøring for ny oppstillingsplass og utbygging ved Havnefogd Ragnar Sundklakk

Bakgrunn for flytting av oppstillingsplass, utbygging av havna og endring av kjøremønster for Bastøfergene i Horten er basert på driftsikkerhet. Etter utbygging i Moss ble det besluttet at det også skulle gjøres endringer på Horten-siden.

Det er planlagt at arbeidet skal være ferdig 1/6-03.

Sundklakk viste frem tegninger slik alle tidligere har blitt forelagt. Det er lagt opp til at det skal gå 2 kjørefelt ut fra fergene og at det skal være 3 felter og 3 billettboer inn til fergene.

Den nye oppstillingsplassen skal ha plass til 350 personbilenheter, og alle beregninger er gjort med utgangspunkt i at det skal være 2 ferger i drift.

Det legges opp til at all overflatebehandling blir gjort ferdig, dette være seg asfaltering og beleggingstein, samt såing av gress. Ytterligere beplantning vil bli utført senere.

Kyststien vil gå over innkjøringen til oppstillingsplassen med et opphøyet gangfelt og videre langs dagens gjerde mot Horten Aluminium Conductors. Dette forhøyede gangfeltet vil også være med på å skape opphold i trafikk som kommer fra fergene.

Hvordan kyststien vil gå videre fra nåværende oppstillingsplass er foreløpig uklart.

Det ble stilt mange spørsmål til Sundklakk og de 2 representantene for Statens Vegvesen

- Er det foretatt nødvendige beregninger i forhold til kødannelse og den skisserte løsningen med dagens rundkjøring ?

Reidar Jørgensen fra Statens Vegvesen svarer: Vegsjefen har vært med under hele arbeidet og det er reguleringsplanen som ligger til grunn for valgt løsning

Det er ca. 1 million biler i året som tar ferge til og fra Horten – dette vil si en mengde biler på ca. 2.700 i døgnet, og beregninger som er foretatt viser at løsningen skal kunne klare å ta unna en slik mengde trafikk.

Det skal også legges opp til skilting ved utkjøring fra fergene slik at de som skal mot nord tidlig legger seg i feltet mot nord og de som skal sørover legger seg i feltet for dette.

Det vil kunne oppstå køproblematikk, men det er ikke sannsynlig at det vil bli vanskelig for trafikken fra Strandparken å komme ut fra feltet. Til dette vil også det opphøyde gangfeltet til Kyststien være med på å lage luker i trafikk som kommer fra fergen.

- Dette kan være riktig løsning for fergen – men er det riktig løsning for boligfeltet ?

Svar fra Reidar Jørgensen: Det er reguleringsplanen som ligger til grunn og den må partene forholde seg til.

Ragnar Sundklakk – det er Strandparken som er planlagt sist og skal det foreligge en konsekvensutredning så må det være gjort i planleggingen av boligfelt.

- Vil det ikke være en løsning å ha ”vår vei” direkte inn i rundkjøringen ?

Svaret er at dette ikke er en løsning som er mulig i forhold til hvordan veien inn i feltet er lagt opp i dag.

Det ble stilt mange spørsmål med samme innhold og ordstyrer Bjanger ba om at saken ikke skulle diskuteres så i detalj, og Tore Rød Larsen oppsummerte med at valgt løsning var den beste ut fra rådende forhold.

Som en oppsummering på hele debatten ble det sagt at løsningen er valgt og nøye beregninger er gjort. Dersom det oppstår uforutsette konsekvenser må løsningen taes opp til diskusjon underveis. Sundklakk presiserte viktigheten av en dialog mellom Vegvesen, Havnefogden og beboere i Strandparken.

Det ble stilt spørsmål om hvordan fremkommeligheten for sykkel og fotgjengere vil bli under byggeprosessen. Svaret var da at all adkomst til sentrum via veien forbi HAC vil bli stengt, og vi må benytte gangvei via Steinsnes Gartneri og komme inn i byen fra sør. I denne tiden vil det ikke være aktuelt å fjerne skiltet på riksveien som forbyr fotgjengere og syklister.

Sak 4

Arkitektene Ola Roald og FuthArk

Arkitektene som har vunnet konkurransen om tegning av boliger for felt 10b hadde en presentasjon av løsningene de vant konkurransen med.

Området vil ha totalt 19 hus, og det vil være mellom 40 og 45 leiligheter – avhengig av type løsning som velges. Ideen er at det skal være mindre hager og mer fellesområder rundt boligene. Men det ble understreket at dette kun er en ide og at det skal bearbeides videre før bygging starter.

Foreløpige planer gir følgende type leiligheter:

To – roms leiligheter på 48,5 m²
Tre/Fire – roms leiligheter på 135 m²
To/Tre – roms leiligheter på 100 m²
Tre – roms leiligheter på 70 m²
To – roms leiligheter på 35 m²
Tre – roms leiligheter på 75 m²

Sak 5

Gjennomgang og avstemming over forslag til vedtekter for Strandparken Velforening

Det ble fremmet forslag om at vi ikke skulle gå gjennom alle vedtektene punkt for punkt, men dette falt da det var flere som hadde kommentarer og forslag til endringer av en del av paragrafene.

Einar Ottne innledet med å fortelle at det var et flertall i interimstyret for de forslåtte vedtektene.

Paragrafene ble leste opp og kommentert, så ble alle forslag stemt over i etterkant – før det ble holdt en avstemming for samlede vedtekter. Det ble besluttet at det skulle være avstemming med håndsopprekning

Resultatet ble som følger: (1 parentes § nummer i de endelige vedtekter)

§ 1 – Ingen kommentarer

§ 2 – Ingen kommentarer (Nå § 3)

§ 3 og § 4 (Nå § 4) – A. Lunde kom med innvendinger mot disse paragrafene, og mente det var feil at Velforeningen skal ha ansvar for vedlikehold av områder som ikke er overdratt fra utbygger til Strandparken.

Stig Akre fulgte opp Lunde sine innvendinger og mener at det ikke er bra nok at vi godtar § 3 og 4 slik de står uten at det defineres en arbeidsinstruks om at styret som blir valgt må jobbe videre mot at Strandparken Velforening må få ta over områdene gradvis etter hvert som de er ferdigstilt.

Akre fremmet et forslag om å definere en arbeidsinstruks for nytt styre, og på bakgrunn av dette kunne akseptere § 3 og 4 slik de står skrevet:

”Velforeningens medlemmer samlet i stiftelsesmøte 6. november 02 uttrykker skuffelse over at Strandparken AS ikke er villig til en gradvis overdragelse av fellesarealer til beboere i Strandparken.

§ 3 og 4 som foreslått, påfører velforeningen en rekke plikter uten reelle rettigheter.

Velforeningen sitt styre pålegges å arbeide videre med spørsmålet om gradvis overdragelse av fellesarealene, og nedfelle dette i vedtektene § 3 og 4. Velforeningen sin eiendomsrett til fellesarealer må etter hvert fremgå av vedtektene”

Det ble stemt over forslaget – enstemmig vedtatt

§ 5 (Nå § 2) –

Det ble fremmet forslag om å flytte paragrafen til § 2 – enstemmig vedtatt.

§ 6 – Ingen kommentarer (Nå § 5 første ledd)

§ 7 – Ingen kommentarer (Nå § 5 siste ledd og § 6)

§ 8 (Nå § 7) – Det ble fremmet forslag om at paragrafen skal utvides slik at det fremkommer at båtforeningen sin leder kun har tale- og forslagsrett som medlem av styret for Strandparken Velforening.

Dette forslaget ble fremmet for å omgå at det ikke vil være et partall for medlemmer i styret som har stemmerett. Styrets leder har ikke dobbeltstemme.

Forslaget ble stemt over – flertall for å endre § - 1 stemme i mot.

§ 9 (Nå § 8 og siste del §10) – Det ble ytret bekymring for at båtforeningen sine medlemmer – de som eier båtplasser i Strandparken skal vedlikeholde fellesarealer som omringer båthavna.

Stig Akre avklarte dette og informerte om at det er bryggen og utliggere som er et ansvar for båtforeningen og at det er Velforeningen sitt ansvar å vedlikeholde og bekoste utbedringer av annet fellesareal rundt båtplassene. Dette er diskutert, og det er enighet om dette i Interimstyret og i styret for Strandparken AS.

Videre ble det ytret bekymring for at det skulle være forkjøpsrett på båtplasser for medlemmer av Velforeningen. Det ble fremmet følgende forslag til å endre paragrafen:

Kjøper av bolig skal ha forkjøpsrett på eventuell båtplass som følger bolig.

Det ble stemt over forslaget – enstemmig vedtatt

§ 10 (Nå § 9)– Det ble fremmet forslag om å slette båtforeningen – slik at det kun er Velforeningen som kan vedta ordensregler for fellesarealer og båthavna.

Det ble stemt over forslaget – enstemmig vedtatt

§ 11 (Nå 10 første del) – Ingen kommentarer

§ 12 (Nå § 11) - Ingen kommentarer

§ 13 (Nå § 12) – Ingen kommentarer

Vedtektene ble stemt over i sin helhet - enstemmig vedtatt. Styret har omformulert og redigert vedtektene i samsvar med synspunkter og tilhørende vedtak på stiftelsesmøtet.

Sak 6

Valg av styre til Strandparken Velforening

Det var ingen som ønsket skriftlig valg – og valgene ble gjort ved aklamasjon

Kun styreleder blir valgt separat

Forsalg til styre for Velforeningen

Styreleder: Einar Ottne – valgt inn enstemmig

Øvrige medlemmer:

Ronny Olafsen
Martin Weseth
Thor Rød - Larsen
Ragnar Aschim
Reidun Dolven
Conny Stålung

Medlemmene ble valgt inn enstemmig

Sak 7

Medlemmer til valgkomité

Det forelå ingen forsalg fra styret – men følgende personer meldte seg frivillig:

Jørn Kristensen
Jon Arild Andreassen
Lillegull Haslien

Disse ble valgt inn enstemmig

Sak 8

Valg av styre til Båtforening

Ikke skriftlig valg

Kun styreleder ble valgt spesifikt

Forslag til styreleder: Stig Akre – ble enstemmig valgt inn

Øvrige medlemmer:

Merethe Ek

Arnt Skjølås

Svenn - Aage Karlsen

Asbjørn Lunde

Alle ble valgt inn enstemmig

Sak 9

Fastsettelse av kontingent for Velforening og Båtforening

Forslag til kontingent til Velforening er 400 kr – ble vedtatt enstemmig

Forslag til kontingent for Båtforening er 200 kr – det ble spurt om ikke dette var litt lite, og det ble bekreftet at dette kun var ”noe å starte med”. Endring vil komme ved behov. 200 kr ble vedtatt enstemmig.

Diverse:

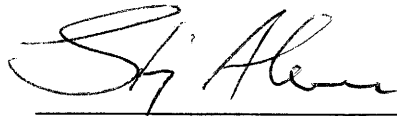
Avslutningsvis ble det informert om at Strandparken AS gir 10.000 kr til beplantning av fellesarealet mot sjøen.

Referent:




Einar Ottne

Strandparken Velforening



Stig Akre

Strandparken Båtforening

VEDTEKTER FOR STRANDPARKEN VELFORENING

Side 1 av 4

Stiftelsesdato...06.11.02

Vedtatt den.... 06.11.02 med senere endringer,

Senest av den.....

§ 1. NAVN

Foreningens navn er **Strandparken Velforening**.

§ 2. MÅL

Foreningens overordnede mål er å skape og opprettholde gode boforhold i Strandparken generelt og på fellesarealene spesielt, slik at området blir til gagn og trivsel for beboerne og båtplasseierne i Strandparken. Foreningen skal virke for boområdets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet.

§ 3. MEDLEMSKAP

Boligeierne og båtplasseierne i Strandparken, dvs. de som har kjøpt og kjøper boliger som er bygd eller bygges samt de som har kjøpt eller kjøper båt plasser innenfor gnr. 126, bnr. 296 og 407 i Horten, og eiendommer som er fradelt fra disse, har rett og plikt til å være medlemmer i foreningen. Hver boligeiendom og hver båt plass gir rett og plikt til ett medlemskap. Den som eier både bolig og båt plass har bare ett medlemskap. Dersom det blir bygd næringseiendom innenfor området, har hver næringseiendom rett og plikt til ett medlemskap.

§ 4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Inntil fellesarealer og felles eiendom er overdratt til foreningen med tilhørende rettigheter og plikter, skal foreningen medvirke til et tilfredsstillende vedlikehold av de fellesarealer som blir stilt til disposisjon for foreningen av Strandparken AS og utbyggerne.

Foreningens fellesarealer omfatter ikke de arealer som eies av eierseksjonssameier i området eller den veigrunn som overtas av Horten kommune.

Foreningen skal ha løpende kontakt med Horten kommune og andre offentlige instanser. Det avtales med Horten kommune om vedlikehold av fellesarealer som er tilgjengelig for allmennheten. Foreningen påser at disse arealene blir vedlikeholdt på en tilfredsstillende måte.

Foreningen skal også påse at de som har levert tjenester til området, så som fjernvarme, kabel o.l., utfører sine forpliktelser til vedlikehold, og ellers håndtere felles anliggender og felles forpliktelser som gjelder området Strandparken.

§ 5. ÅRSMØTET

Foreningens øverste organ er årsmøtet. Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Møtet skal behandle og gjøre vedtak om:

- a. Styrets årsmelding.
- b. Foreningens revisorbekreftede regnskap for foregående år.
- c. Planer og budsjett for kommende år , herunder fastsettelse av kontingent.
- d. Valg av styre, revisor og valgkomite.
- e. Innkomne forslag.

Foreningens styre innkaller til årsmøte. Medlemmene skal motta innkallingen med saksliste skriftlig senest 4 uker før møtet skal avholdes. Medlemmene har rett til å møte på årsmøtet. Hvert medlemskap gir rett til en stemme på møtet. Medlemmene har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal i så fall være skriftlig og framlegges på årsmøtet. Forslag som skal behandles på årsmøtet må være mottatt av styret senest 3 uker før møtet skal avholdes.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Styrets sekretær fører protokoll som skal undertegnes av 2 medlemmer som velges på årsmøtet. Møtets beslutninger fattes ved alminnelig flertall av de medlemmer som er tilstede på møtet - dersom ikke noe annet er bestemt i vedtektene.

Valg av styre foregår skriftlig når det foreligger forslag på flere kandidater enn de som skal velges. For øvrig avgjør årsmøtet om avstemning skal foregå skriftlig eller ved håndsopprekning/aklamasjon.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Styret har rett til å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret er forpliktet til å innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst 20 % av medlemmene skriftlig krever det og angir hvilket emne som ønskes behandlet.

§ 7. STYRET

Foreningens styre skal bestå av leder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer . Styrets leder velges på årsmøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv med nestleder, kasserer og sekretær. I tillegg har Båtforeningens leder fast plass i styret med tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett.

Det bør tilstrebes at både eneboligene, tomannsboligene og eierseksjonssameiene er representert i styret.

Styremedlemmene og styreleder velges normalt for to års funksjonstid. Valg av styremedlemmer bør dog tilstrebe kontinuitet i styret. Samtlige kan gjenvelges, men ingen kan ha samme styreverv lenger enn fire år av gangen. Varamedlemmer kan møte på styremøter.

Styret har ansvaret for foreningens rettigheter og plikter mellom årsmøtene. Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, samt besørge innkreving av den fastsatte kontingent fra medlemmene.

Styret i fellesskap tegner velforeningens signatur. Styret kan meddele prokura. Styret har ikke rett til å foreta store investeringer, ta opp lån, pantsette eller selge noe av foreningens eiendom uten etter vedtak i årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant styrets leder eller nestleder er tilstede, og fatter sine vedtak ved flertallsbeslutning.

Dersom styret finner det formålstjenlig kan det søke om medlemskap for foreningen i Norges Velforbund.

§ 8. STRANDPARKEN BÅTFORENING

Båtplasseierne danner en egen Strandparken Båtforening. Båtforeningens mål er å ivareta de spesielle interessene båtplasseierne har på området. Den skal drive og vedlikeholde båthavna samt føre register over båtplasseierne.

Båtplasseierne har rett og plikt til å være medlem av Båtforeningen. Den skal holde eget årsmøte etter årsmøtet i Velforeningen. Båtforeningen skal føre eget regnskap og velge eget styre. Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøte. Vedtak på årsmøtet og i styret fattes med alminnelig flertall.

Båtforeningens styreleder har fast plass i styret for Strandparken Velforening med tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett.

Utgifter som er direkte knyttet til båthavna og båtforeningens virksomhet skal betales av båtplasseierne. Båtforeningen skal derfor vedta egen kontingent som kommer i tillegg til kontingent i Velforeningen.

Båtplasseiere, som ikke er boligeiere, skal betale 25 % av ordinær kontingent til velforeningen i tillegg til kontingent til båtforeningen.

§ 9. ORDENSREGLER

Årsmøtene i velforeningen kan vedta ordensregler for fellesarealene, felles eiendom og båthavna.

§ 10. SALG AV BOLIG OG BÅTPLASS

Dersom et medlem av velforeningen eller båtforeningen selger sin bolig eller sin båtplass, er vedkommende forpliktet til å gjøre kjøperen kjent med retten og plikten til å være medlem av velforeningen og båtforeningen, samt vedtektene for foreningene.

Kjøper av bolig skal ha forkjøpsrett på eventuell båtplass som følger bolig.

Båtplasseier som bare ønsker å selge sin båtplass, skal før salg meddele dette til styret i båtforeningen. Medlemmene i Strandparken Velforening har forkjøpsrett ved salg av båtplasser som ikke selges sammen med bolig. Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende til den pris det foreligger reelt kjøpetilbud på. Styret i båtforeningen skal invitere medlemmene i velforeningen til å stå på en liste for interessenter til å benytte forkjøpsretten. Dersom flere som står på lista ønsker å benytte forkjøpsretten, skal den som har stått lengst på lista ha fortrinnsrett.

§ 11. ANSVARSFORHOLD

Strandparken Velforening er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Velforeningen kan ikke selge fast eiendom.

§ 12. VEDTEKTSENDRINGER

Disse vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall av de fremmøtte på et årsmøte og under forutsetning av at forslaget til vedtektsendring skriftlig er meddelt samtlige medlemmer ved innkalling til årsmøte senest 14 dager før møtet holdes.