

Solvang kolonihager

Felles årsmøte 2020

Til: Representanter, Styret i avd. 1 – 5. Som info til Norsk kolonihageforbund og Oslo krets.

Tid: Tirsdag 15. juni kl 18.

Sted: Zoom <https://uso2web.zoom.us/j/9526552102> (se neste side for tips om Zoom/videomøter)

Sakliste

1. Åpning og konstituering
2. Valg av dirigent, referent, tellekorps og to til å undertegne protokollen
3. Fellesstyrets årsmelding
4. Årsregnskap med revisors beretning
5. Innkomne forslag
 - 5a: Byggeforskriftene: Pergola (§52)
 - 5b: Byggeforskriftene: Maksimalt areal (§14 og §27)
 - 5c: Byggetegningene
 - 5d: Ordensreglene: Endre tidspunkt for klipping av hekkene (§3)
 - 5e: Ordensreglene: Hønsehold (§11)
 - 5f: Flere parseller på Solvang
 - 5g: Gjerdene og hekkene langs «gutua»
6. Budsjett 2020
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg
 - Fellesstyret
 - Forretningsfører
 - Revisorer

Med vennlig hilsen

Erik Bolstad

leder av fellesstyret for Solvang kolonihager

Tips om Zoom og videomøter

Felles årsmøte blir i år digitalt. Det holdes på Zoom, som er et av de vanligste videomøte-programmene. Det er enkelt å bruke – du trenger bare en PC, Mac, iPad eller smarttelefon.

Vi har valgt å holde møtet digitalt siden det er 30 deltakere på møtet, mer enn det som er tillatt i private sammenkomster. Mange er dessuten fortsatt urolige for smitte, og mange av deltakerne på felles årsmøtet er i risikogruppene.

Før møtet:

- Vi anbefaler at du installerer Zoom i god tid før selve møtet – da får du bedre videokvalitet og langt bedre funksjoner. Gå til <https://zoom.us/download>
Hvis du har jobb-PC som du ikke får lov til å installere noe på kan du delta i møtet via nettleseren din – bare trykk på lenken på forrige side.
- Vi anbefaler at du bruker PC eller Mac med kamera, da kan du se alle de andre deltakerne. Dersom du ikke har dette kan du bruke iPad eller telefonen din, men da kan du bare se inntil fire av de andre deltakerne om gangen.
- Dersom du bor med andre er det fint om du finner et rom der du ikke forstyrres.
Dersom du kan få bikkja til å la være å bjeffe mens du snakker er det også fint :-)
- Logg gjerne på 15 minutter før møtet starter slik at du har litt tid til å eventuelt laste ned program/app, fikse internettforbindelsen din e.l.

Under møtet:

- Alle skruer på video, så ser vi hvem som er tilstede. Det er mye hyggeligere å se ansiktene deres enn mange blanke profiler. Hvis du har dårlig linjekapasitet i heimen kan du skru av igjen hvis det hakker.
- Det er hyggelig med småprat mens alle får logget seg på, men når møtet starter vil lyden hos alle bli slått av. Da slipper vi mye bakgrunnsstøy. Når du får ordet må du skru på mikrofonen igjen, og hvis du sitter på pc er det enkelt å gjøre dette midlertidig ved å holde nede mellomromstasten mens du snakker.
- Still spørsmål fortløpende i chatten. Vær konkret, siden det kan ta litt tid før meldingen din leses, og da hjelper det lite om det bare står «kan du gjenta det?»
- Du tegner deg ved å skrive «NAVN ber om ordet» i chatten. Dersom du vil be om ordet til en sak er det fint om du gjør det så raskt som mulig når vi begynner på saken.

Har du ikke PC, Mac, iPad eller smarttelefon?

- Vurder om en annen kan delta på møtet i stedet for deg (styret i avdelingen kan velge en annen representant).
- Få hjelp til å rigge deg til med en datamaskin eller smarttelefon. Du kan eventuelt også dele datamaskin med enn annen årsmøtedeltaker, men da vil dere ikke kunne avgi mer enn én stemme.

1. Åpning og konstituering

Åpning ved leder av fellesstyret, Erik Bolstad.

Tidspunktet for felles årsmøte er 15 dager senere enn det som er angitt i vedtektene. Fellesstyret foreslår at dette godkjennes i år, gitt den spesielle situasjonen som har oppstått på grunn av koronapandemien.

Fellesstyrets forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av dirigent, referent, tellekorps og to til å undertegne protokollen

Forslag:

- Dirigent: Marius Johansen
- Referent: Mona Ombustvedt (forretningsfører)
- Undertegne protokollen: Kristin Standal og Beatrice Halsaa.

3. Fellesstyrets årsmelding

Årsmeldingen følger på de neste sidene.

Fellesstyrets forslag til vedtak: Årsmeldingen godkjennes.

Fellesstyret for Solvang kolonihager

Årsmelding

fra årsmøtet 23. mai 2019 til årsmøtet 15. juni 2020

1. OM SOLVANG KOLONIHAGER OG FELLESSTYRET

Solvang kolonihager består av fem selvstendige kolonihageforeninger i Oslo, alle tilsluttet Oslo krets av Norsk kolonihageforbund. De fem kolonihageforeningene, kalt avdelinger, har en del felles infrastruktur og regelverk.

1.1 Endret organisasjonsform

På årsmøtet 23. mai 2019 ble det vedtatt å avvikle den daværende fellesorganiseringen av kolonihagene på Solvang, og erstatte denne med den nye foreningen *Solvang kolonihager*. Det gamle Samarbeidsutvalget (SU) ble vedtatt erstattet av et fellesstyre, med omtrent samme oppgaver som SU hadde hatt. Årsaken til endringen var at Brønnøysundregistrene nektet å tildele organisasjonsnummer til SU, fordi den tidligere fellesorganisasjonen på Solvang ikke var i tråd med regelverket for foreninger.

Det er gjort grundig rede for årsaken til endringen av organisasjonsform og grunnlaget for den nye organisasjonen i tidligere utsendte sakspapirer og på solvangregler.no*.

Fellesstyret har ansvar for å ivareta de fem kolonihageforeningenes felles anliggende, deres interesser og forpliktelser, slik felles årsmøte fastsetter. Samarbeidsutvalget er juridisk eier av felles infrastruktur etter vedtak i felles årsmøte.

Den nye foreningen ble opprettet 23. mai 2019. På det konstituerende møtet 23. mai ble avdelingene på Solvang oppfordret til å melde seg inn i den nye foreningen, og det ble lagt opp til at SU og det nye fellesstyret skulle eksistere parallelt fram til alle avdelingene hadde meldt seg inn. For å lette overgangen vedtok årsmøtet at SU og Fellesstyret var det samme, med samme medlemmer og oppgaver. SU/Fellesstyret fikk fullmakt til å avvikle den gamle organiseringen når alle avdelingene hadde meldt seg inn.

Høsten 2019 ble det fattet likelydende vedtak om innmelding i den nye foreningen på årsmøtene i alle avdelingene. I tråd med vedtaket på felles årsmøte 23. mai 2019 opphørte SU og den tidligere organisasjonen å eksistere 20. oktober 2019. Samarbeidsutvalgets tidligere avtaler, leverandører og forpliktelser er overført til fellesstyret; det samme gjelder bankinnskudd m.m. Fordi de to organisasjonene eksisterte parallelt er det blitt utarbeidet felles regnskap.

* Se for eksempel <https://www.solvangregler.no/2019/ny-organisasjonsform-for-su-felles-arsmote/>. Nye vedtekter for Solvang kolonihager er tilgjengelig på <https://www.solvangregler.no/wp-content/uploads/vedtekter.pdf>

1.2 Tillitsvalgte

Funksjon	Navn	Avd.	Valgt for	Vara *
Styreleder	Erik Bolstad	1	ett år	Camilla Ruud
Styremedlem	Ida Oftebro	2	to år	Anne Britt Stensgård
Styremedlem	Jack Herheim	3	ett år	Geir Knutsen
Styremedlem	Heidi Vestala	4	to år	Torild Olufsen
Styremedlem	Andreas Sveen	5	ett år	Arild Holstad
Forretningsfører	Mona Ombustvedt		to år	
Revisor	Åsta Sørensen		ett år	
Revisor	Anne Grethe Nielsen		to år	

* Alle varamedlemmer valgt for ett år

1.3 Fellesstyremøter og daglig drift

Det har vært til sammen åtte møter i fellesstyret i perioden: 11. juni, 27. august, 24. september, 19. november, 14. januar, 11. februar, 10. mars og 15. mai. Den daglige økonomiske driften med innkreving og betaling av strøm, jordleie, vann- og avløpsavgift og strømanlegg ligger hos forretningsfører.

2. FELLES INFRASTRUKTUR OG ØKONOMI

2.1 Strømnettet

Fellesstyret er ansvarlig for det interne strømnettet på Solvang, inkludert stolper og kabler. Det er tre store fellesmålere for strøm; disse følger ikke avdelingsgrensene og det er derfor fellesstyret som avregner strømforbruk etter at avdelingene har samlet inn strømvlesing fra hver kolonist.

Fellesstyret har i to år forsøkt å få Hafslund til å ta over ansvaret for strømnettet. Ingen på Solvang har kompetanse til å være en netteier, og strømnettet er i dårlig stand. Samtalene med Hafslund har vært svært tidkrevende, og det har vært vanskelig å få svar fra dem. Høsten 2019 startet fellesstyret på en diskusjon om det kanskje kan være en fordel å eie vårt eget strømnett, dette kan blant annet gjøre at vi kan produsere egen strøm (solceller) og drive internhandel av dette i hagene uten at det utløser noen avgifter til andre. Våren 2020 skulle det vært møte med alle styrene om dette, men møtet ble dessverre avlyst på grunn av koronapandemien.

Avviket mellom avlest strøm på hyttene og faktisk forbruk har vært svært høyt de siste årene (se tall under punkt 2.5 nedenfor). Fellesstyret/SU har arbeidet med dette spørsmålet i noen år, for å finne måter å avdekke hvor det store avviket stammer fra; dette arbeidet vil bli prioritert høyt i 2020 og 2021.

2.2 TV-kablene

De fleste Solvang-hagene (ikke avd 3) er koplet til Kringsjø Fellesantenneanlegg (Kringsjø-nett), som igjen har avtale med Get om levering av TV-signaler. Fra 2019 er det hver avdeling som er ansvarlig for å kontakte Kringsjønett for å stramme opp lavhengende kabler og eventuelt betale for dette. Fellesstyrets kontakt med Kringsjønett er avgrenset til avtale om at de leier plass i stolpene våre, samt innkreving av Kringsjønetts andel av vedlikehold av stolper (30 prosent av kostnaden ved utskifting av stolper som det også henger TV-kabler i).

2.3 Vannavgift og festeavgift

Hver enkelt avdeling er ansvarlig for vann og avløp, men fellesstyret har ansvar for å innkreve vannavgift til kommunen. Vannforbruket i 2019 var en del lavere enn 2018; sommeren 2019 var en normal sommer, sommeren 2018 var veldig varm og tørr. Det ble betalt 640 000 kr i vannavgift i 2019, det tilsvarer 1166 kr per parsell. I tillegg ble vi pålagt av Vann- og Avløps-etaten å skifte ut vannmåler i en kum i Sognsveien, regningen ble kr 67 197. Total kostnad ble derfor kr 1 289 pr parsell. Vi ber om at styrene og enkeltkolonistene er ekstra oppmerksomme på lekkasjer slik at disse kan bli raskt utbedret.

Fellesstyret krever også inn festeavgift («jordavgift») og betaler inn dette til kommunen. Den reguleres etter konsumprisindeksen hvert år (15. mai). I 2019 var festeavgiften 2,4 mill. kr, det tilsvarer 4443 kr per parsell.

2.4 Oppretting av nye parseller på fellesområder

Felles årsmøte i 2017 vedtok at SU skulle sondere om det er mulig å omdisponere fellesarealer til parseller på avdelingene, dette kan være positivt i forbindelse med reforhandling av kontrakten med kommunen i 2025. Avdeling 1 har årsmøtevedtak om 2-3 mulige tomter, avdeling 2 om 2-3 mulige tomter. Det er i tillegg funnet noen mulige tomter på avdeling 3 og 4 men disse forslagene er ikke behandlet av avdelingsårsmøtene. Fellesstyret legger fram sak om flere parseller for felles årsmøte i 2020.

2.5 Økonomien

Likviditeten er tilfredsstillende. På årsmøtet i 2011 ble det vedtatt at SUs egenkapital skulle være konstant (ca 460 000 kr) og at de årlige kostnadene skulle fordeles direkte på avdelingene. På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt å øke fellesstyrets egenkapital til 550 000 kr, og at differansen skulle avregnes mot medlemsavdelingene. Egenkapitalen skal fra og med 2020 økes med 10% årlig for å ta høyde for prisvekst og bygge opp et lite vedlikeholdsfond.

Samlede utgifter i 2019 var vel 5,6 mill. kr. Festeavgift (43 prosent) og strøm (40 prosent) var de største postene, deretter følger vann (12 prosent). Andre driftsutgifter utgjorde bare 5 prosent av kostnadene.

Strømregnskapet viser en økning i strømforbruk på 115 006 kWh fra 2018 til 2019. Strømpris per kWh i 2019 var 0,93 kr. Svinn i strømmettet / fellesforbruk i 2019 ble 233 462 kWh (10 prosent av forbruket), dette blir avregnet mot fastprisen på strøm og fordelt likt på alle medlemmene. Svinnet har vært høyt de to siste årene.

Fellesstyret mottar et honorar per møte. I samsvar med vedtak på felles årsmøte var honorarene 10 000 kr til forretningsfører og leder per år, samt 500 kr pr møte til andre representanter. Honorarene var uendret i 2019.

3. FELLESE REGELVERK

Solvang har felles byggeforskrifter og ordensregler. Regelverket fastsettes av felles årsmøte.

3.1 Byggeforskrifter og ordensregler samlet på felles nettsted

SU opprettet i 2018 et nettsted med alle gjeldende felles regler for Solvang kolonihager, informasjon, protokoller fra felles årsmøte m.m. Nettadressen er www.solvangregler.no

3.2 Byggeforskrifter

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt reviderte byggeforskrifter for Solvang kolonihager, etter en svært grundig prosess der alle avdelingsstyrene, byggekomitéene, Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og en rekke enkeltkolonister var med. I juni 2019 ble det holdt fellesmøte for alle byggekomitéene med orientering om de nye forskriftene.

3.3 Ordensregler

Det ble ikke gjort endringer i ordensreglene i 2019. Ingen av avdelingene gjorde heller endringer i sine tillegg til ordensreglene i perioden.

4. ANDRE VIKTIGE SAKER I PERIODEN

4.1 Solvangdagene

Sommeren 2017 fikk noen ildsjeler en idé om at Solvang kolonihager burde ha et felles-arrangement som kunne bestå av ulike aktiviteter ved de enkelte avdelingene, men som samtidig profilerte hele Solvang som en samlet enhet. Disse fikk i stand en komité på tvers av avdelingene, for planlegging og samordning innad, samt markedsføring utad.

I 2019 ble Solvangdagene avholdt 31. august-1. september. Det var et svært vellykket arrangement. Ordføreren og mange andre gjester deltok. 90-årsjubileet for avdeling 1 ble markert i forbindelse med dagene.

SU har støttet Solvangdagene økonomisk, blant annet til plakater, noter og utstyr til koret m.m.

Fellesstyret takker for dette året og ser frem til den kommende sommersesong med godt vær og stort besøk av kolonister og byens befolkning til vår herlige, levende park!

Oslo, 19. mai 2020

Erik Bolstad
Avdeling 1, leder

Ida Oftebro
Avdeling 2

Jack Herheim
Avdeling 3

Heidi Vestala
Avdeling 4

Andreas Sveen
Avdeling 5

4. Årsregnskap med revisors beretning

Resultatregnskap		Budsjett	Regnskap	Budsjett	Regnskap
Inntekter		2020	2019	2019	2018
Strøm forbruk		2 170 000	2 025 844	2 223 000	2 117 488
Strøm fast		495 000	252 066	300 000	258 755
Vann- og avløp		760 000	707 589	770 000	696 992
Festeavgift		2 488 143	2 439 356	2 430 000	2 371 106
Økning egenkapital		55 000	90 436	0	0
Salg nøkler		1 750	1 750		
Annet (drift)		85 750	112 005	193 236	74 668
Renteinntekter (drift)		4 000	3 886	700	778
		6 059 643	5 632 933	5 916 936	5 519 787
Utgifter					
Strøm forbruk		2 170 000	2 025 844	2 223 000	2 117 488
Strøm svinn/felles		230 000	224 853	250 000	253 962
Strøm vedlikehold		115 000	27 213	50 000	4 793
Utredning solcellepanel		150 000			
Vann- og avløp avg.		760 000	640 392	770 000	696 992
Vann- og avløp vedl.		0	67 197		
Festeavgift		2 488 143	2 439 356	2 430 000	2 371 106
Kommunale avgifter	1	0	9 968	3 000	5 475
Arkitekt/advokat		15 000	22 500	15 000	6 000
Honorar SU/rev./ff.		40 000	36 600	40 000	38 100
Møteutgifter		2 000	1 273	6 500	5 500
Diverse omkostninger		2 000	1 465	35 000	17 747
Forsikring		3 500	3 329		
Kontorrekvisita		2 000	0	2 000	784
Solvanddagene		25 000	20 665		
Trefelling ved strømledninger		0	20 000		
Gebyr bank		2 000	1 842	2 000	1 841
Overskudd		55 000	90 436	90 436	
		6 059 643	5 632 933	5 916 936	5 519 787

Felles årsmøte har vedtatt at SUs årsregnskapskal gå i 0.

Differansen mellom inntekter og utgifter avregnes derfor til avdelingene.

Fra 2019 økes egenkapitalen til 550 000 kr og med 10% hvert år etter det.

Kostnader pr parsell

Strømpris per kWh	2	1,00	0,93	1,08	1,03
Strøm annet, per parsell	3	902	459	546	471
Festeavgift		4 532	4 443	4 426	4 319
Vannavgift	4	1 384	1 289	1 403	1 270
Annet		156	204	352	128
Økning egenkapital		100	165		
Sum		6 975	6 396	6 728	6 189

Fellesstyrets forslag til vedtak: Resultatregnskap og balanse for 2019 godkjennes.

Balanse

		Regnskap 2019	Regnskap 2018
EIENDELER			
DNB 1506 27 02580		1 928 541	
DNB 1506 27 15186		1 003 279	
Nordea		54 595	2 933 254
Ubet a konto avdelingene		537 233	0
Diverse kunder		128 471	4 480
Oppgrad. strømnett	5	1 454 410	1 454 410
Avd. 1			34 730
Avd. 2			15 223
Avd. 3			17 328
Avd. 4			37 636
Avd. 5			
		5 106 529	4 497 061
GJELD			
Strømlleverandører		256 895	206 315
Diverse leverandører		62 725	131 263
Jordavgift kommunen		1 219 678	1 185 553
Oppgrad. strømnett	6	2 500 000	2 500 000
Avd. 1		134 781	
Avd. 2		134 628	
Avd. 3		145 498	
Avd. 4		64 324	
Avd. 5		38 001	14 367
Egenkapital		550 000	459 564
		5 106 529	4 497 061

NOTER

1. Summen i tidligere regnskap gjaldt rekkehyttene, dette er nå innarbeidet i de andre postene.
2. Strømpris per kWh er inkludert nettleie til Hafslund. Prisen framstår derfor som høyere enn det man betaler ellers, men er rellt sett noe lavere fordi Solvang er bedriftskunde med egne avtaler.
3. Strøm annet er andre kostnader forbundet med strømnettet, for eksempel utskifting av stolper. I budsjett 2020 er kostnaden høyere enn normalt fordi det er satt av inntil 150 000 kr til utredning av solcellestrøm.
4. I tillegg ble vi pålagt av Vann- og Avløpsetaten å skifte ut vannmåler i en kum i Sognsveien, regningen ble kr 67 197. Total kostnad ble derfor kr 1 289 pr parsell.
5. Betalt Glitre elektriske
6. A konto avd for oppgradering strømnett

Oslo, 08.03.2020

Mona Ombustvedt
Forretningsfører

Erik Bolstad
Leder

Revisjonsberetning for 2019

Til årsmøte i foreningen Solvang kolonihager 15. juni 2020

Vi har revidert regnskapet for Samarbeidsutvalget/Foreningen Solvang Kolonihager for regnskapsåret 2019 som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter.

Årsregnskapet er avgitt av styret og regnskapsfører. Vår oppgave er å uttale oss om bokføringen og årsregnskapet. Regnskapet er for perioden 1/1 – 31/12 2019 og er bokført i en løpende periode uten å ta hensyn til omorganiseringen.

Vi har kontrollert at:

- Den løpende bokføringen stemmer med underlaget og er dokumentert med attesterte bilag eller styrevedtak.
- Balansepostene er avstemt og dokumentert.
- Resultatpostene stemmer med løpende bokføring
- Det er ikke oppdaget avvik i den løpende bokføringen i 2019 til tross for omorganisering fra utvalg til forening. Omorganiseringen er gjennomført av formelle årsaker og er nå registrert i Brønnøysundregistrene med eget organisasjonsnummer.

Vi har noen kommentarer fra vår gjennomgang av regnskapet for 2019:

- Det er fremdeles store avvik mellom avlest strøm og mottatte fakturaer.
Det bør gjøres forsøk på å finne årsak til dette svinnet.
Svinnet utgjør beløpsmessig ca. 220 000 – 250 000 kr pr år.
- Prosjektet oppgradering av strømmettet er avsluttet, men det mangler sluttregning og dokumentasjon over utført arbeid. Foreningen bør få avsluttet oppgraderingen i løpet av kort tid.
- Det er innbetalt vesentlig mer til Foreningen (tidligere SU) fra avdelingene enn det som forventes brukt på sluttarbeidet, men det er vedtatt i årsmøtet 2018 at ubrukte midler på 750 000 skal stå i påvente av andre prosjekter i forbindelse med strømforsyningen. Det er vesentlig at Foreningen planlegger hva disse innbetalte midlene skal benyttes til. Det er i budsjettet for 2020 avsatt kr 150 000 til utredning av solcellepanel.

Vår kontroll har ikke avdekket vesentlige feil eller mangler og vi mener at årsregnskapet gir et riktig uttrykk for Foreningens økonomiske stilling og drift 31. desember 2019.

Solvang, 15. mai 2020

Anne Grethe Nilsen (sign)
Avd 1

Åsta I. Sørensen (sign)
Avd 3

5. Innkomne forslag

Fellesstyrets innstilling til vedtak er oppgitt under hvert forslag. I tilfeller der medlemmene i fellesstyret ikke er enige er det angitt hvor mange av de fem representantene som stemte for eller mot.

5A: BYGGEFORSKRIFTENE: PERGOLA (§52)

Fellesstyret, styret i avdeling 1 og styret og byggekomitéen i avdeling 4 foreslår endringer i reglene for pergolaer. Før årsmøtet har forslagsstillerne blitt enige om et felles forslag.

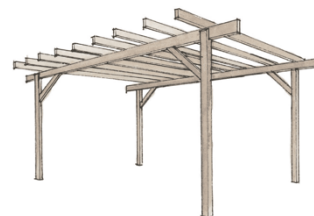
Dagens §52 om pergola:

Det er anledning til å sette opp én pergola. Den kan være forbundet med hytta eller være frittstående og kan være maksimalt 10 m². Pergolaen skal framstå som luftig, den kan ikke ha noen form for tette vegger eller tak, og dragerne i «taket» skal ligge minimum 60 cm fra hverandre. Det skal plantes klatreplanter. Søknad skal inneholde mål, tegning og plassering på parsellen.

Forslagsstillerne foreslår følgende endringer (understreket):

Det er anledning til å sette opp én pergola. Den bør være frittstående (ikke forbundet med hytta). Maksimal grunnflate er 10 m² og maksimal høyde er 240 cm. Pergolaen skal bygges i treverk, den skal framstå som luftig, og kan ikke ha noen form for tette vegger eller tak. «Taket» skal være flatt eller lett skrånende, og dragerne skal ligge minimum 60 cm fra hverandre.

Dimensjoner for materialer: Vertikale søyler maksimalt 10 × 10 cm, horisontale dragere på høykant anbefalt 5 × 10 cm, maksimalt 5 × 15 cm. Det skal plantes klatreplanter. Søknad skal inneholde mål, tegning og plassering på parsellen.



Fellesstyret foreslår også at tegningen tas inn om illustrasjon av hvordan en pergola ser ut. I løpet av det siste året har byggekomitéene fått inn flere søknader om pergolaer som avviker fra hvordan en vanlig pergola ser ut, og en enkel illustrasjonstegning kan kanskje klargjøre noe. Det bør være rom for andre utforminger og detaljering enn det denne tegningen viser.

5B: BYGGEFORSKRIFTENE: MAKSIMALT AREAL (§14 OG §27)

Forslag fra: Styret og byggekomitéen på avdeling 2.

Bakgrunn for forslaget fra avdeling 2: Intensjonen med forslaget er å få samsvar mellom §14 og §27. Maksimalareal for hyttene er 40,0 m² (er slått fast i §14 og i reguleringsplanen for Solvang). I §27 kan noen kombinasjoner av bygningsdeler gi samlet areal på 40,3 m².

Forslag til vedtak:

I §27 føyes følgende setning til slutt i paragrafen: «Noen kombinasjoner av bygningsdelene kan gi høyere totalareal enn 40 m², i andre tilfeller er originalhytta større enn 22 m². I slike tilfeller må én eller flere av bygningsdelene justeres ned i størrelse slik at totalen ikke overstiger 40 m², se §14.»

Fellesstyrets innstilling: Fellesstyret støtter forslaget.

5C: BYGGETEGNINGENE

Forslag fra: Styret og byggekomitéen på avdeling 2.

Bakgrunn for forslaget: Byggetegningene viser tydelig mål på stenderverk, ikke på kledning som nå er regelen i de nye byggeforskriftene. Det er naturlig at snekkere ser på tegningene. Tegningene bør endres til godkjente byggetegninger.

Avdeling 2s forslag til vedtak: Fellesstyret oppdaterer tegningene til godkjente byggetegninger. Inntil videre legges det inn en note i §27 om at tegningene viser feil.

Fellesstyrets forslag til vedtak: Fellesstyret skal settes ned en gruppe som går gjennom byggetegningene og vurderer tiltak som kan gjøre dem bedre og tydeligere. Fellesstyret engasjerer arkitekt for å rentegne tegningene. Kostnadsramme inntil 150 000 kr.

Fellesstyrets innstilling:

Noen av tegningene (2, 3, 4) kan tolkes som om målene gjelder stenderverket. Fellesstyret er litt usikre på hvorfor disse tegningene er laget slik: Da tegningene ble utarbeidet var regelen at man skulle måle utvendig på kledning, så ble måleregulene endret av felles årsmøte i ettertid. Intensjonen i tegningene var altså å vise utvendig mål på kledning. Maksimalstørrelse og målemetode er også nevnt flere steder på tegningene, blant annet på side 10, 11 og 12.

Fellesstyret er enige i at vi godt kan bestille nye tegninger, selv om vi mener at målemetoden framgår tilstrekkelig tydelig av dagens tegninger. Dette innebærer imidlertid en kostnad på rundt 100 000 kr (grovt overslag). Dersom felles årsmøte ønsker nye tegninger til denne summen (ca 182 kr per parsell), kontakter vi gjerne arkitekt for å få utarbeidet nye tegninger.

5D: ORDENSREGLENE: ENDRE TIDSPUNKT FOR KLIPPING AV HEKKENE (§3)

Forslag fra: Styret på avdeling 4

Begrunnelse: Innsektbestanden er viktig for hele økosystemet. Av hensyn til pollinerende insekter bør ikke blomstrende hekker klippes før blomstringen er avsluttet. Vi på Solvang bør gjøre det vi kan for å beskytte innsektbestanden. Solvang kolonihager har mange hekker som blomstrer etter Sankthans. Vi foreslår derfor å endre teksten i ordensregler, slik at det ikke er krav om å klippe hekken før senere på sommeren.

Dagens §3 om hekker:

Hekker: skal holdes fri for fremmede planteslag og må klippes, 1. gang senest før St. Hans. Hekkenes maksimale høyde skal ikke overstige 140 cm, og skal klippes slik at den loddrette linjen mot veien kommer innenfor asfaltkanten eller parsellgrensen. Mot Nordbergveien og Sognsveien tillates noe høyere hekker for å gi skjerming. Under hekkene er det kun tillatt å ha teppe-dannende, lavtvoksende stauder. Hekker og veier skal pleies gjennom hele sesongen.

Avdeling 4 foreslår å endre dette til:

Hekker: skal holdes fri for fremmede planteslag, og må klippes etter blomstring – men senest 15. juli. Hekkenes maksimale høyde skal ikke overstige 140 cm, og skal klippes slik at den loddrette linjen mot veien kommer innenfor asfaltkanten eller parsellgrensen. Mot Nordbergveien og Sognsveien tillates noe høyere hekker for å gi skjerming. Under hekkene er det kun tillatt å ha teppedannende, lavtvoksende stauder. Hekker og veier skal pleies gjennom hele sesongen.

Fellesstyrets innstilling: Flertallet i fellesstyret (3 av 5) støtter forslaget. Mindretallet ønsker å beholde dagens frist for å unngå at hekkene blir for høye.

5E: ORDENSREGLENE: HØNSEHOLD (§11)

Forslag fra: Styret på avdeling 2.

Begrunnelse: Forslaget ivaretar i større grad enn tidligere både dyrevelferd og hensyn til naboer. Det tydeliggjør forventninger til parsell-leier og gjør det enklere for styret å følge opp hønseholdet.

Dagens §11 om hønsehold:

Hønsehold kan tillates på parsellene etter følgende bestemmelser: Oppsetting av hønsehus krever ordinær byggesaksbehandling. Veiledende størrelse er 195 x 103 cm, høyde 75 cm. Det settes en begrensning på 4 høner per parsell. Det er ikke anledning til å holde hane. Det forutsettes at plassering av hønsehuset, foring og renhold ivaretas i henhold til forsvarlig dyrehold. Hønsehuset må forankres i bakken, slik at hønene er beskyttet mot rovdyr. Ved avslutning av hønseholdet (dvs når det ikke skal holdes høner neste sesong) skal hønsehuset fjernes omgående. Ved mislighold kan styret pålegge avvikling av hønseholdet.

Avdeling 2 foreslår at §11 endres til (endringer/ tilføyelser i kursiv):

Hønsehold kan tillates på parsellene etter følgende bestemmelser: Oppsetting av hønsehus krever ordinær byggesaksbehandling med nabovarsel. Det er en begrensning på fire høner pr parsell, og hane er ikke tillatt. *Høner er flokkdyr, og 3-4 høner anbefales. Velg gjerne en rolig, kortvinget, stor rase. God dyrevelferd for høner innebærer minimum en kvadratmeter hønsehus pr høne. Veiledende størrelse for fire høner er derfor 2x2 meter, eller tilsvarende. Høyde 1,3-1,8 meter. Høner må kunne vagle trygt under tak om natten, 60-100 cm over gulvet. Vaglen er en minst 5 cm bred, flat planke, litt avrundet i kanten. En verpekasse på minimum 40x40 cm pr to høner.* Hønsehuset må forankres i bakken, *gjærne med jernstenger slått ned i jorden*, slik at hønene er beskyttet mot rovdyr. *Det forutsettes at plassering av hønsehuset, foring og renhold ivaretas i henhold til forsvarlig dyrehold. Hønene lukkes inn i hønsehuset om kvelden, og frittgående høner gjerdes inn for ikke å rote i naboens bed.* Ved avslutning av hønseholdet (dvs når det ikke skal holdes høner neste sesong) skal hønsehuset fjernes omgående. Ved mislighold kan styret pålegge avvikling av hønseholdet.

Fellesstyret foreslår at §11 endres til:

Hønsehold kan tillates på parsellene etter følgende bestemmelser: Oppsetting av hønsehus krever ordinær byggesaksbehandling, veiledende størrelse er 2 x 2 m, høyde 1 – 1,5 m. Det settes en begrensning på 4 høner per parsell, det er ikke anledning til å holde hane. Det forutsettes at plassering av hønsehuset, foring og renhold ivaretas i henhold til forsvarlig dyrehold. Hønsehuset må forankres i bakken slik at hønene er beskyttet mot rovdyr. Ved avslutning av hønseholdet (dvs. når det ikke skal holdes høner neste sesong) skal hønsehuset fjernes omgående. Ved mislighold kan styret pålegge avvikling av hønseholdet.

Fellesstyrets innstilling: Fellesstyret mener at forslaget fra avdeling 2 er for detaljert og bryter med helheten i ordensreglene. Fellesstyret støtter at hønene bør få større bur, og fremmer derfor et eget forslag (med litt lavere veiledende høyde enn det avdeling 2 foreslår).

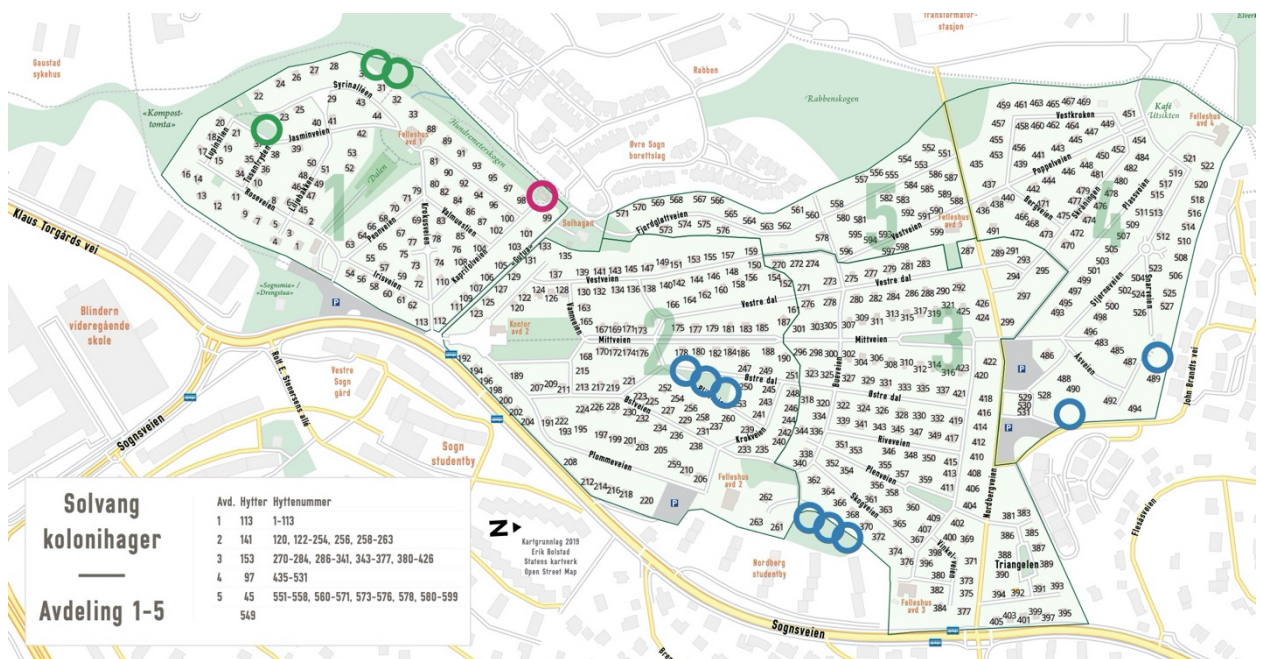
5F: FLERE PARSELLER PÅ SOLVANG

Felles årsmøte i 2017 ba SU om å finne plass til minst tre nye parseller på fellesarealer og at disse tomtene skulle tildeles interessenter fra ventelista etter ansiennitet. Årsmøtet ga også SU fullmakt til å bruke inntil 250 000 kr på klargjøring av tomter/søknadsprosess m.m., og SU fikk fullmakt til å ta kontakt med Strix eller et annet TV-produksjonsselskap for å eventuelt lage en ny sesong av TV-programmet «Sommerhytta». Bygging av nye hytter krever godkjenning fra kommunen.

Fellesstyret har jobbet videre med denne saken de siste årene. Det ville være bra å få tillatelse til å bygge flere hytter nå, særlig i og med at det nærmer seg tidspunkt for fornying av kontrakten.

SU/Fellesstyret har oppfordret avdelingene til å finne mulige plasser for flere parseller. Til nå har avdelingene funnet følgende alternativer:

- Avd 1 – Årsmøtet har vedtatt å utrede to parseller i Hundremeterskogen og én parsell i en litt vanskelig skrent. I tillegg er det et gammelt fellestoalett som kan bli hytte dersom man kan ta areal fra nabohytta ved neste eierskifte i denne.
- Avd 2 – Det blir lagt om forslag for årsmøtet til høsten om å gjøre om Brenndalen til to-tre parseller. Saken er ikke behandlet av årsmøtet i avdelingen.
- Avd 3 – Det er plass til minst tre parseller på den delen av tomta vår som ligger delvis utenfor gjerdet. Saken er ikke behandlet av årsmøtet i avdelingen.
- Avd 4 – Det er funnet én-to mulige parseller, saken er ikke behandlet av årsmøtet enda.
- Avd 5 – Ingen ledige plasser



Grønne sirkler: Vedtatt av årsmøte, men ikke utredet om det er teknisk mulig å bygge. Den ene mulige parsellen har en vanskelig plassering i en skrent.

Rød sirkel: Vedtatt av årsmøte, men venter på eierskifte på naboparsell for å kunne justere parsellgrenser.

Blå sirkler: Mulige parseller, men ikke behandlet av årsmøte i avdelingen.

Etter at avdelingene har behandlet forslagene må det sendes søknad til kommunen. Det er ikke sikkert at alle parsellene vil godkjennes.

Fellesstyret foreslår følgende framgangsmåte for å etablere flere parseller:

- Årsmøtene i avdelingene behandler forslagene om å etablere nye parseller. Vedtakene krever alminnelig flertall for å vedtas. Styrene i avdelingene bør ha dialog med de nærmeste naboene.
- Fellesstyret sender samlet søknad til kommunen. Det skal søkes om å bygge den vanligste hyttetyper med soverom, glassveranda og bod*. Det skal ikke bygges kjellere.
- Fellesstyret engasjerer entreprenør som setter opp grunnmur, samt klargjør vann og kloakk.
- Parsellene selges til kostpris til interesserte på ventelista med lengst ansiennitet. Kjøper blir ansvarlig for å sette opp selve hytta. De må følge standardtegningene, uten avvik.

Årsaken til at fellesstyret foreslår at én entreprenør gjør alt grunnarbeidet, er at erfaringene fra de siste årene viser at det ofte går galt når enkeltkolonister skal leie inn entreprenør/gravere. Det vil også være vesentlig billigere med et felles anbud enn at hver enkelt skal gjøre dette. Og ikke minst vil vi være langt sikrere på at de nye hyttene ikke vil bli for store eller avvike fra byggeforskriftene dersom de nye kolonistene overtar ferdige grunnmurer.

I første omgang bør vi bygge på ubrukt / lite brukt fellesareal.

Fellesstyrets forslag til vedtak: Felles årsmøte ønsker at det skal bygges ut flere parseller på Solvang. I første omgang bør nye parseller bygges på ubrukt / lite brukt fellesareal. Felles årsmøte ønsker at avdelingene utreder og vedtar nye parseller i 2020. Felles årsmøte ønsker at fellesstyret engasjerer felles entreprenør for å utføre grunnarbeid på parsellene. Parsellene skal selges til kostpris til interessenter på ventelista med lengst ansiennitet.

5G: GJERDENE OG HEKKENE LANGS «GUTUA»

Forslag fra: Styret avdeling 5.

Begrunnelse: For å gjøre kolonihagen mer åpen og inviterende for besøkende, foreslår vi å redusere høyden på gjerder og/eller hekker langs gangstien mellom avd 1 og 2. For dem som går langs gangstien fremstår kolonihagen som et lukket område, og vi bør arbeide for å åpne hagen for byens befolkning.

Forslag til vedtak: Fellesstyret skal utrede om det er mulig å redusere høyden på hekker og gjerder langs gangveien mellom avdeling 1 og 2.

Fellesstyrets forslag til vedtak: Avdeling 1 og 2 oppfordres til å utrede om det er mulig å redusere høyden på hekker og gjerder langs gangveien mellom avdeling 1 og 2.

Fellesstyrets innstilling: Fellesstyret støtter intensjonen i forslaget, det er bra å åpne hagene og redusere høyden på gjerdene. Gjerdene er imidlertid ikke fellesstyrets ansvar, ansvaret ble overført til avdelingene for tre år siden. Fellesstyret foreslår derfor at forslaget oversendes avdelingene.

* Så langt det er mulig skal hyttene bygges etter alternativet som er merket med «anbefalt» (uten kjellernedgang) i S27 i byggeforskriftene. https://www.solvangregler.no/bygg/forskrifter/#_27_Bygningsdeler

6. Budsjett 2020

Budsjettet er gjengitt sammen med regnskapet i sak 4. Det er ikke lagt opp til store endringer, det er kun tatt inn kr 150.000 for å utrede solcellepanel, samt økningen i egenkapital med 10%, det utgjør kr 55.000 for 2020.

Forutsetninger for budsjettet

- Forbruk av strøm bygger på anslått forbruk på 2,6 millioner kWh og en pris på 1,10 øre pr kWh, stipulert er 17 øre høyere enn i 2019.
- Vannavgiften er beregnet til noe høyere enn i 2019.
- Festeavgiften er økt med 2 prosent.
- Organisasjonsutgifter er honorar til styremedlemmer, samt regnskap og revisjonshonorar.

Fellesstyrets forslag til vedtak: Budsjett for 2020 vedtas.

7. Fastsettelse av honorarer

Fellesstyret foreslår at honorarene til styremedlemmene og forretningsfører holdes uendret.

Nåværende honorarer:

- Leder og regnskapsfører: 10 000 kr per år
- Andre SU-medlemmer: 500 kr per møte
- Revisorer: 800 kr per år

Fellesstyrets forslag til vedtak: Honorarene til fellesstyret og revisorene holdes uendret.

8. Valg

Forslag fra avdelingene og fellesstyret til tillitsverv:

<i>Valgperiode</i>	<i>Funksjon</i>	<i>Navn</i>	<i>Avd.</i>
FELLESSTYRET			
Gjenvalg, to år	Styreleder	Erik Bolstad	1
Ikke på valg	Styremedlem	Ida Oftebro	2
Ny, to år	Styremedlem	Geir Knutsen	3
Ikke på valg	Styremedlem	Heidi Vestala	4
Ny, ett år	Styremedlem	Øyvind Boland*	5
VARAMEDLEMMER			
Ny, to år	Varamedlem	Ann-Tove Thomassen	1
Ny, ett år	Varamedlem	Atle Omland	2
Ny, to år	Varamedlem	Jack Herheim	3
Ny, ett år	Varamedlem	Kolbjørn Njøten	4
Ny, ett år	Varamedlem	Arild Holstad	5
FORRETNINGSFØRER			
Ikke på valg	Forretningsfører	Mona Ombustvedt	4
REVISORER			
Gjenvalg, to år	Revisor	Anne Grethe Nielsen	1
Ny, to år	Revisor	<i>Forslag blir lagt fram på årsmøtet</i>	

* Øyvind Boland sitter ikke i styret for avdeling 5. Vedtektene krever at fellesstyremedlemmer sitter i avdelingsstyret. Avdeling 5 har bedt om dispensasjon fra dette kravet for avdeling i år.