

Solvang kolonihager

Protokoll fra Felles årsmøte torsdag 23. mai 2019

Møtet ble holdt på Huset, avdeling 1, kl 18-20.

Sakliste

1. Åpning og konstituering
2. Valg av dirigent, referent, tellekorps og to til å undertegne protokollen
3. Samarbeidsutvalgets årsmelding
4. Årsregnskap med revisors beretning
5. Innkomne forslag
 - 5a. Nye byggeforskrifter
 - 5b. Endring av forskrifter for Solvang kolonihager
 - 5c. Ny organisasjonsform for Solvang kolonihager
6. Budsjett 2019
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg

Opptelling og registrering av representanter:

Avdeling	Antall representanter	Antall møtte representanter
1	5	5
2	6	6
3	7	7
4	4	4
5	2	2
Totalt	24	24

Det var 23 stemmeberettigede fram til § 11 i byggeforskriftene ble presentert, etter det var det 24 stemmeberettigede representanter.

Samarbeidsutvalget for Solvang kolonihager skal bidra til samarbeid og samhold mellom avdelingene. SU har ansvar for en del felles infrastruktur og å gjennomføre vedtak gjort av felles årsmøte for Solvang-hagene. Felles årsmøte fastsetter blant annet byggeforskrifter og ordensregler, se

REPRESENTANTER I SAMARBEIDSUTVALGET:

1	Erik Bolstad, leder	091 911 31 091	post@erikbolstad.no
2	Ida Oftebro	132 450 33 194	ida.oftebro@outlook.com
3	Jack Herheim	376 412 99 900	jack.herheim@gmail.com
4	Heidi Vestala	435 971 01 598	heidi.ve@online.no
5	Andreas Sveen	567 949 79 548	andreas.sveen@iln.uio.no
v1	Camilla Ruud	079 943 79 777	lisecamillaruud@gmail.com
v2	xxx	xxx	
v3	Geir Knutsen	302 941 64 042	keir.knutsen@me.com
v4	Torild Olufsen	436 916 93 232	torild.olufsen@hotmail.com
v5	Arild Holstad	554 930 27 759	arildholstad@gmail.com
Ff	Mona Ombustvedt	505 911 00 335	vimsa505@gmail.com

Kontakt:

1. Åpning og konstituering

Leder av Samarbeidsutvalget, Erik Bolstad ønsket alle representantene velkommen til felles årsmøte.

SUs forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

Følgende ble valgt ved akklamasjon:

- Dirigent: Henrik Jensen, avd 3
- Referent: Mona Ombustvedt, avd 4
- Tellekorps: Kristina Carlberg, avd 3 og Hæriette Utheim, avd 3
- Protokollunderskrivere: Camilla Ruud, avd 1 og Kristin Standal, avd 4

3. Samarbeidsutvalgets årsmelding

Årsmeldingen ligger sammen med innkallingen til årsmøtet. Erik Bolstad redegjorde for årsmeldingen. Orienterede blant annet om at det er gjort en del jobb med byggeforskriftene, strømnettet og ny organisering for Solvang kolonihager i perioden.

SUs forslag til vedtak: Samarbeidsutvalgets årsmelding godkjennes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Årsregnskap med revisors beretning

Revisors beretning ble lagt fram på årsmøtet.

Mona Ombustvedt redegjorde kort for regnskapet, det var ingen store overraskelser i 2018.

Vedtak:

Resultatregnskap og balanse for 2019 godkjennes.

Foreningens egenkapital skal ved utgangen av 2019 være 550 000 kr, differansen 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.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5. Innkomne forslag

5a. NYE BYGGEFORSKRIFTER

Endringsforslag til innstillingen fra byggeforskriftskomiteén og SU som ble behandlet på felles årsmøte:

§ 9 PLIKT TIL Å ORIENTERE OM FRAMDRIFT OG UFORUTSETTE HENDELSER

Forslag om å innføre obligatoriske byggemøter.

Forslag fra: Styret avdeling 3

Forslag om å endre første setning i §9 fra

Ved byggeprosjekter som varer over én måned skal medlemmet orientere byggekomiteen om framdrift underveis.

til

Ved byggeprosjekter som varer over én måned skal det skal avholdes regelmessige byggemøter mellom byggekomite og medlemmet.

SUs innstilling: Flertallet i SU anbefaler at forslaget avvises (representanten fra avd 3 støtter forslaget).

Jack Herheim redegjorde for forslaget, noen byggesaker tar meget lang tid, og dette forslaget er ment å bidra til at det blir fortgang i dette. Erik Bolstad redegjorde for SUs innstilling, flertallet mener at obligatoriske byggemøter ikke vil være hensiktsmessig og føre til for mye arbeid for byggekomitéene.

Ida Oftebro kom med endringsforslag. Avdeling 3 sluttet seg til dette:

Ved omfattende byggeprosjekter skal det avtales regelmessige byggemøter mellom byggekomite og medlemmet.

Det ble stemt over avdeling 3s reviderte forslag.

Vedtak: 15 mot, forslaget falt.

1 representant kom, da var det 24 stemmeberettigede.

§11 PLIKT TIL Å RETTE FEIL OG AVVIK

Forslag om at feil begått av tidligere eiere m.m. ikke skal kunne gi pålegg om retting.

Forslag fra: Styret avdeling 4

Forslag om å endre hele § 11 fra:

Dersom det er feil/avvik ved hytta/parsellen skal ingen nye byggesøknader i utgangspunktet godkjennes før feilene/avvikene er rettet opp. Eventuelle avvikende mål på originalhytte fra 1929/1930 regnes ikke som avvik.

Ved rehabilitering av hytte, tilbygg, bod, platting, utskifting av vinduer, bytte av dør, panel etc. må gjeldende byggeforskrifter/tegninger følges. Dette gjelder uansett om tiltaket i sin tid ble godkjent av styret eller byggekomité.

Medlemmet skal bære alle merkostnadene som eventuelt påløper som følge av at gjeldende byggeforskrifter/tegninger ikke er fulgt.

Dersom det tidligere er eksplisitt søkt om og det er gitt eksplisitt skriftlig dispensasjon fra byggeforskriftene skal dette normalt ikke føre til pålegg om retting.

til

Dersom det er feil/avvik ved hytta/parsellen skal ingen nye byggesøknader i utgangspunktet godkjennes før feilene/avvikene er rettet opp. Dette gjelder kun feil/avvik som er oppført av dagens eier, eller som det ble opplyst om skriftlig ved overtagelse. Dette gjelder ikke hvis tiltaket ble godkjent av det daværende styret eller byggekomité. Medlemmet skal bære alle merkostnadene som eventuelt påløper som følge av at gjeldende byggeforskrifter/tegninger ikke er fulgt.

Dersom det tidligere er søkt om og det er gitt skriftlig dispensasjon fra byggeforskriftene skal dette normalt ikke føre til pålegg om retting.

Begrunnelse: Hytteeiere kan kvie seg for å rehabilitere/bygge ut/vedlikeholde hvis det er store endringer som må gjøres før man får godkjent byggesøknaden. Det virker urimelig at nåværende eier skal «straffes» for eventuelle feil gjort av tidligere eier/styre/byggekomite.

SUs innstilling: Flertallet i SU anbefaler at forslaget avvises (representanten fra avd. 4 støtter forslaget). §11 er allerede gjort mye mindre streng enn de nåværende forskriftene, og §11 er i praksis det eneste virkemiddelet vi har for å få rettet opp feil/avvik. Dersom forslaget fra avdeling 4 vedtas vil det ikke være mulig å pålegge retting av feil med mindre en hytte selges.

Avdeling 4 foreslår også å fjerne ordet «eksplisitt» fra «dersom det tidligere er søkt om og gitt eksplisitt skriftlig dokumentasjon». Ordet er bevisst valgt for å presisere at det må ha vært søkt om dispensasjon, og at styret skal ha brukt ordet dispensasjon eller lignende i sitt vedtak da de ga byggetillatelse. Det er svært mange eksempler på uklare byggesøknader der byggekomité/ styret ikke har oppdaget at det er feil; det vil være uheldig om slike saker blir regnet som en faktisk innvilget dispensasjon.

Kristin Standal redegjorde for forslaget. Ved kjøp av hytte står det i takstpapirene hva som skal rettes på. Erik Bolstad redegjorde for SUs innstilling. Dagens regler er strengere enn det forslaget som nå er lagt fram. Ved vedtak om endring av denne paragraf forsvinner muligheten til å få endret noe med nåværende eiere. Det var en lengre diskusjon om forslagene.

Endringsforslag fra Marina Heyerdahl. Avdeling 4 sluttet seg til forslaget:

Dersom det er feil/avvik ved hytta/parsellen skal ingen nye byggesøknader i utgangspunktet godkjennes før feilene/avvikene er rettet opp. Dette gjelder kun feil/avvik som er oppført av dagens eier, eller som det ble opplyst om skriftlig ved overtagelse. Dette gjelder ikke hvis tiltaket ble godkjent av det daværende styret eller byggekomité. Medlemmet skal bære alle merkostnadene som eventuelt påløper som følge av at gjeldende byggeforskrifter/tegninger ikke er fulgt. Dersom det tidligere er eksplisitt søkt om og det er gitt eksplisitt skriftlig dispensasjon fra byggeforskriftene skal dette normalt ikke føre til pålegg om retting.

Det ble stemt over avdeling 4s reviderte endringsforslag.

Vedtak: Vedtatt med 17 stemmer for.

§ 17 INNVENDIGE VEGGER

Forslag om å stramme inn paragrafen ved å presisere at dør og vindu mot glassveranda ikke kan fjernes.

Forslag fra: Styret avdeling 3.

Forslag om å endre § 17 siste setning fra

Originalhyttas yttervegg mot veranda kan ikke fjernes.

til

Originalhyttas yttervegg inklusive dør, vindu og panel mot veranda kan ikke fjernes.

Forslaget berører et av de store stridspunktene i byggeforskriftene de siste årene. Praksis mellom avdelingene varierer mye, og byggeforskriftsoppryddingskomiteen foreslo derfor å videreføre formuleringen fra dagens byggeforskrifter.

SUs innstilling:

Flertallet i SU anbefaler at forslaget avvises (representanten fra avd 3 støtter forslaget).

Mariann Backer redegjorde for avd 3s forslag. Erik Bolstad for SUs innstilling.

Det ble stemt over avdeling 3s forslag:

Vedtak: 12 for, 12 mot.

I dagens regler for Solvang kolonihager finnes det ingen måte å løse uavgjorte avstemninger. Avdeling 3 trakk forslaget, og varslet at de ville fremme det på nytt neste år.

§ 19 KJELLERVINDUER

Forslag om å fjerne en setning om hvordan kjellervinduene bør plasseres.

Forslag fra: Styret avdeling 3

Forslag om å stryke den nest siste setningen:

Kjellervinduene bør plasseres noe ifra hjørnene, slik at kjellerveggene oppleves som mer massive enn trehyttene oppå.

SUs innstilling: SU anbefaler at forslaget vedtas.

Jack Herheim redegjorde for avd 3s forslag.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§34 Bod

Forslag om å spesifisere at høydemål på boden er innvendig mål.

Forslag fra: Styret avdeling 4.

Forslag om å endre siste setning i §34 fra

Høyden på boden skal normalt være 190 cm i forkant.

til

Høyden på boden skal normalt være 190 cm i forkant, innvendig mål.

Begrunnelse: Lavere høyde vil gjøre bygget svært lavt, og det vil for eksempel være vanskelig å sette inn dusjkabinett.

SUs innstilling: SU anbefaler at forslaget vedtas.

Kristin Standal redegjorde for forslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§34 BOD

Forslag om at bod bare kan oppføres på gavlveggen uten Solvanghjørne. Dette er i tråd med dagens praksis.

Forslag fra: Avdeling 2

Forslag om å endre punkt b om plassering av bod fra

På hyttas bakvegg eller en av gavlveggene ...

til

På hyttas bakvegg eller gavlveggen uten Solvanghjørne ...

Begrunnelse: Utkastet til nye byggeforskrifter har videreført en tabbe fra de nåværende byggeforskriftene: Det har aldri vært meningen å tillate bod på gavlveggen som har Solvanghjørne (de store vinduene), og ingen av tegningene viser dette som mulig plassering.

SUs innstilling: SU anbefaler at forslaget vedtas.

Ida Oftebro redegjorde for forslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§ 35 VINDUER AVDELING 1-4

Skrivefeil påpekt av byggekomitéen i avdeling 2 (takkl!):

Vindu H Gavlvindu. Vindu ved hems kan være 70 x 50 (og ikke 50 x 70 slik det står i utkastet).

SUs innstilling: SU anbefaler at forslaget vedtas.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§35 VINDUER

Forslag om å ikke ha pålegg om gjennomgående sprosser.

Forslag fra: Styret i avdeling 4

Forslag om å endre setningen om sprosser fra

Ved skifte av vinduer skal det velges typer med gjennomgående sprosser.

til

Ved skifte av vinduer skal det velges typer med gjennomgående eller duplexsprosper.

Begrunnelse: Per i dag er det mange hytter som har duplexsprosper, disse er veldig like gjennomgående sprosper. Vinduer med duplexsprosper er mye rimeligere enn vinduer med gjennomgående sprosper. Det er unødvendig pengebruk å kun tillate gjennomgående sprosper. Kolonihagen skal være et gode alle har råd til, og det bør tilrettelegges for dette.

SUs innstilling:

Flertallet i SU anbefaler at forslaget avvises, mindretallet (2 av 5) anbefaler at det vedtas.

Krav om gjennomgående sprosper ble vedtatt av Felles årsmøte for noen år siden, men ble ved en feil aldri innarbeidet i byggeforskriftene. Alle vinduene på Solvang må spesialbestilles siden ingen følger standardmål. Gjennomgående sprosper er mer tidsriktige og passer bedre til hyttene. Duplexsprosper er likevel et bedre alternativ enn løse utenpåliggende sprosper.

Heidi Vestala redegjorde for forslaget. Erik Bolstad redegjorde for flertallet i SUs innstilling. Diskusjon.

Vedtak: Vedtatt med 13 stemmer for.

§ 47 VARMEPUMPE

Forslag om å ikke tillate varmepumper, og at §48 skal strykes.

Forslag fra: Flertallet i SU

Begrunnelse: Det er ikke behov for varmepumper på Solvang, kolonihagehyttene er for sommerbruk. Det er også vanskelig å tjene inn investeringskostnadene, så dette er ikke et miljøtiltak. Det er utfordringer med støy fra varmepumper andre steder.

SUs innstilling: Flertallet (tre representanter) anbefaler å stryke §47, mindretallet (én representant) vil beholde punktet. Én representant hadde ingen mening.

Ida Oftebro redegjorde for forslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§53 PERGOLA

Forslag om å tillate frittstående pergola i tillegg til pergola som henger fast i hytta.

Forslag fra: Styret i avdeling 2

Forslag om å endre setningen

Den skal være forbundet med hytta (ikke frittstående) og kan være maksimalt 10 m².

til

Den kan være forbundet med hytta eller være frittstående, og kan være maksimalt 10 m².

Begrunnelse: Det er flott at det blir tillatt med en åpen pergola, men disse bør også kunne bygges frittstående. I mange tilfeller vil dette gi en bedre estetisk løsning en pergola som er tilknyttet hytta.

SUs innstilling: Flertallet i SU støtter forslaget.

Ida Oftebro redegjorde for forslaget. Diskusjon om vi skal tillate pergola i det hele tatt og om disse vil virke for dominerende på parsellene.

Jack Herheim, avd 3 la fram et nytt forslag:

Pergola tillates ikke. Paragraf 53 om Pergola slettes i sin helhet.

Vedtak: 7 for, forslaget falt.

Avstemning over avdeling 2s forslag:

Vedtak: Vedtatt med 20 stemmer for.

§ 24 ANBEFALTE FARGER

Benkeforslag fra Nils Rydland, avd 1.

§ 24 om anbefalte farger strykes.

Nils Rydland redegjorde for forslaget. Jack Herheim mener at det er fint å komme med anbefalinger, det er gjort et godt stykke arbeid. Flere av SUs medlemmer kommenterer at fargekart er fint å ha, fargepaletten er fra 1960- eller 1970-årene.

Vedtak: 1 for, forslaget falt.

Til slutt ble byggeforskriftene, med endringene vedtatt ovenfor, tatt opp til votering:

Vedtak:

Utkastet til nye byggeforskrifter vedtas, med de endringene som ble vedtatt i felles årsmøte.

SU skal kalle inn til informasjonsmøte for alle byggekomitéene om de nye byggeforskriftene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Representantene takket for et godt og grundig arbeid som er utført av byggeforskriftsoppryddingskomitéen.

5B. FORSKRIFTENE: FORSLAG OM MINDRETALLSVERN

Avdeling 4 trakk forslaget fordi det er innarbeidet forslag om mindretallsvern i vedtektene for den nye foreningen Solvang kolonihager.

5C. NY ORGANISASJONSFORM FOR SOLVANG KOLONIHAGER

Erik Bolstad redegjorde for forslaget (sakspapirer i innkallingen). Saken har vært grundig behandlet av styrene i avdelingene tidligere. Det kom noen få spørsmål.

Forslag til vedtak:

Samarbeidsutvalget for Solvang kolonihager og Felles årsmøte for Solvang kolonihager skal avvikles og erstattes av foreningen Solvang kolonihager. Samarbeidsutvalget / det nye styret får fullmakt til å gjennomføre opprettingen av den nye foreningen samt avvikle Samarbeidsutvalget.

Samarbeidsutvalgets aktiva og passiva (inkludert strømnnett og bankkonti) overføres til foreningen og skal benyttes til samme formål som det samarbeidsutvalget har hatt. Fra dags dato er samarbeidsutvalget og styret for foreningen Solvang kolonihager det samme. Avtaler og forpliktelser som er inngått av samarbeidsutvalget overføres til foreningen.

Felles årsmøte ber hvert avdelingsårsmøte om å fatte følgende vedtak innen 20. oktober 2019:

Solvang kolonihager, avdeling X er i dag tilsluttet Felles årsmøte for Solvang kolonihager og har en representant i Samarbeidsutvalget for Solvang kolonihager. Felles årsmøte og Samarbeidsutvalget skal avvikles. Solvang kolonihager avdeling X melder seg inn i foreningen Solvang kolonihager fra dags dato.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6. Budsjett 2019

Mona Ombustvedt redegjorde for budsjettet.

SUs forslag til vedtak: Budsjett for 2019 vedtas.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

SU foreslår at honorarene til SU-representantene 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

Ingen hadde kommentarer til saken.

8. Valg

Valg av to revisorer samt godkjenning av regnskapsfører.

SU foreslår at Anne Grethe Nielsen og Åsta Sørensen velges til revisorer og at Mona Ombustvedt godkjennes som regnskapsfører.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Dirigenten takket forsamlingen for god innsats under felles årsmøte.

Etter felles årsmøte ble det avholdt konstituerende møte for foreningen Solvang kolonihager.

Konstituerende møte for foreningen Solvang kolonihager

Torsdag 23. mai 2019 kl 20:10 på «Huset», avdeling 1.

Erik Bolstad ønsket velkommen til konstituerende møte.

1. Oppretting av ny forening

Forslag til vedtak:

Foreningen Solvang kolonihager opprettes.

De fem kolonihagene på Solvang i Oslo inviteres til å bli medlemmer.

Erik Bolstad, Ida Oftebro, Jack Herheim, Heidi Vestala og Andreas Sveen får i fellesskap fullmakt til å signere stiftelsesdokumentet og referatet fra det konstituerende møtet.

Erik Bolstad redegjorde for forslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

2. Vedtekter

Forslag til vedtekter er vedlagt. De er basert på dagens «Forskrifter for Solvang kolonihager», men tilpasset ny organisasjonsform av advokatfirmaet Legalis. Det er presisert at makt og myndighet bare kan overføres til foreningen dersom årsmøtene i samtlige avdelinger vedtar det.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtekter for foreningen Solvang kolonihager vedtas.

Signaturrett tildeles styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Erik Bolstad redegjorde for forslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

3. Økonomi

Det foreslås at foreningen får samme budsjett som SU (sak 6 på Felles årsmøte) og at det fattes samme vedtak om egenkapital som ble fattet på Felles årsmøte.

Forslag til vedtak:

Forslag til budsjett 2019 vedtas.

Foreningens egenkapital skal ved utgangen av 2019 være 550 000 kr, differansen 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.

Erik Bolstad redegjorde for forslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Valg

Det foreslås at dagens SU velges til styre for foreningen, slik at SU/styret kan fungere som ett og samme organ fram til SU kan avvikles.

Forslag til vedtak:

Erik Bolstad (avd 1) velges til leder for ett år. Ida Oftebro (avd 2) og Heidi Vestala (avd 4) velges til styremedlemmer for to år. Jack Herheim (avd 3) og Andreas Sveen (avd 5) velges til styremedlemmer for ett år.

Camilla Ruud (avd 1), Anne Britt Stensgård (avd 2), Geir Knutsen (avd 3), Torild Olufsen (avd 4) og Arild Holstad (avd 5) velges til personlige vara-medlemmer for ett år.

Mona Ombustvedt velges til forretningsfører for to år.

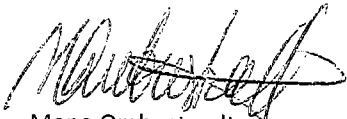
Anne Grethe Nielsen velges til revisor for to år, Åsta Sørensen velges til revisor for ett år.

Honorar fastsettes til 10000 kr per år for leder og forretningsfører, 500 kr per møte for styremedlemmer, 800 kr per år for revisorer.

Erik Bolstad redegjorde for forslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Foreningen ble erklært stiftet og møtet ble hevet kl 20:19.


Mona Ombustvedt


Camilla Ruud


Kristin Standal