

SOLVANG KOLONIHAGER PROTOKOLL

Protokoll	Felles årsmøte i Solvang kolonihager Torsdag 24. mai 2018, kl. 18.30, på "huset" i avd. 5
------------------	--

SAKSLISTE:

1. **Åpning og konstituering**
2. **Valg av dirigent, referent, tellekorps og to medlemmer til å undertegne protokollen.**
3. **Samarbeidsutvalgets årsberetning.**
4. **Årsregnskap med revisors beretning.**
5. **Innkomne forslag**
6. **Budsjett 2018**
7. **Fastsettelse av honorarer.**
8. **Valg av to revisorer, samt godkjenning av regnskapsfører**

Opptelling og registrering av representanter:

Avdeling	Antall representanter	Antall møte representanter
1	5	5
2	6	5
3	7	7
4	4	4
5	2	2
Totalt	24	23

Samarbeidsutvalgets leder Erik Bolstad ønsket alle representantene velkommen til møte.

1. **Åpning og konstituering**

Innkallingen ble godkjent.

Vedtak: Enstemmig.

2. **Følgende ble valgt:**

Dirigent: Wenche Lillevik, avd 1

Referent: Mona Ombustvedt, avd. 4

Protokollunderskrivere: Ann Tove Thomassen, avd 1 og Magne Kristiansen, avd 3.

Tellekorps: Asbjørn Evensen, avd 2 og Marina Heyerdahl, avd 4

Vedtak: Enstemmig

3. **Samarbeidsutvalgets årsberetning.**

Erik Bolstad orienterte. Årsmeldingen ble gjennomgått punkt for punkt.

Strømoppgraderingen ble grundig redegjort for:

Strømnettet ble opprinnelig satt opp av Hafslund. I 1992 kom det ny energilov (nettdrift og produksjon og salg av strøm). Da insisterte Solvang kolonihager på at vi eide nettet og slik ble det; det er dette som er bakgrunnen for at vi nå eier strømnettet vårt selv.

Rehabiliteringen er nå stort sett avsluttet, det som gjenstår er kontroll av nettet. Det vil bli utført av Glitre når belastningen på nettet vårt er stort. Sluttevaluering med Glitre og to representanter fra SU vil bli gjennomført etter det. SU har samtaler med Hafslund vedr overtagelse av strømmettet vårt.

Spm fra Harald Fehn om det er mulig å sette en strømmåler som måler time for time på hver avd. Erik Bolstad svarer at vi ikke vet om dette er bra nok, det er NVE som har kommet med krav vedr installasjon av strømmålere i hver enhet (hytte). Det er rundt 10 private strømmett i Oslo; kolonihagene, øyene og et hyttefelt på Sinober.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

4. Årsregnskap med revisors beretning.

Regnskapet ble gjennomgått av Mona Ombustvedt. Revisors beretning ble utdelt representantene på møtet.

Vi beklager at spesifisering av utgiftene pr medlem ikke var med i utsendelsen. Rekkehyttene ble ikke overtatt før i fjor høst, vi har derfor benyttet 547,5 parseller i utregningen for 2017. For 2018 blir det 549 parseller.

Her er 2017 tallene:

Strøm avgift	kr 0,845	pr kWh
Strøm fast	kr 498	pr medlem
Jordavgift	kr 4230	pr medlem
Vannavgift	kr 1030	pr medlem
Drift	kr 36	pr medlem

Vedtak: Regnskapet ble enstemmig godkjent.

5. Innkomne forslag

SUs innstilling til vedtak er oppgitt under hvert enkelt forslag. I tilfeller der SU-representantene ikke er enige er det angitt hvor mange av de 5 representantene som stemte for eller mot.

5a. Endring av forskriftene for Solvang kolonihager.

SU legger fram forslag om en større revisjon av forskriftene. De nåværende forskriftene og SUs nye forslag følger på de neste sidene.

Begrunnelse for forslaget: Formålet i «Forskrift for Solvang kolonihager» definerer ikke formålet til kolonihagene, men til SU. SUs formål var derfor definert to steder i forskriftene, med til dels ulik ordlyd og §1 er derfor skrevet om. Vi håper at dette gjør at forskriftene vil aksepteres av Brønnøysundregistrene.

SUs oppgaver er tydeliggjort ved at SU-oppgaver som var definert flere forskjellige steder i forskriftene + det gamle «Vedlegg 1» (som egentlig var vedlegg 2 ...) er slått sammen til ett punkt. Det er slått fast at SU er eier av felles infrastruktur, for eksempel strømmettet; dette var utydelig tidligere.

Innkalling og frister til felles årsmøte er foreslått endret. I de nåværende forskriftene skal sakspapirene til felles årsmøte sendes ut én uke før årsmøtet, dette mener SU at er for kort til å sikre en forsvarlig saksbehandling. I forslaget skal årsmøtepapirene sendes ut senest to uker før møtet, og det er lagt inn forslag om at endringer av byggeforskriftene skal sendes ut senest seks uker før møtet.

Det er i tillegg en rekke andre mindre justeringer, samt mange språklige korreksjoner.

SUs forslag til vedtak (enstemmig): Samarbeidsutvalgets forslag til justering av forskrifter for Solvang kolonihager vedtas.

Felles årsmøte ønsker en ny helhetlig gjennomgang av forskriftene før neste årsmøte, og punktet vil gjennomgås ila 2018/19 og nytt forslag kommer på Felles årsmøte 2019. Det oppfordres til alle styrene og representantene om å komme med innspill.

Rettelse av §2 lyder som følger:

Solvang kolonihagers fem avdelinger er selvstendige kolonihageforeninger med egne årsmøter og styrer, hver direkte tilknyttet Oslo krets av Norsk kolonihageforbund. Hver avdeling er forpliktet til å delta i Samarbeidsutvalget (SU)

Endringsforslag fra avd. 3: §4, punkt Ansvarsområder: Stryke punktet om «Taksering av parseller ved salg».

Vedtak endringsforslag: 22 for og 1 avholden.

Hele forskriften ble satt under avstemming.

Vedtak: Forslag ble enstemmig vedtatt, med endringen på §4.

5b. Strømrehabiliteringsprosjektet

Strømrehabiliteringsprosjektet nærmer seg slutten. Rehabiliteringen ble en del billigere enn ventet, og SU foreslår at årsmøtet gir SU fullmakt til å bruke overskuddsmidlene til annen oppgradering av strømmettet.

Begrunnelse for forslaget: Det ble innkrevd 2,5 millioner kroner fra kolonistene for å finansiere strømrehabiliteringsprosjektet. Sluttsummen ser ut til å ende på 1,75 millioner kroner, og det er altså 750 000 kr i ubrukte midler. SU har diskutert flere alternativer for hvordan disse pengene kan benyttes, eller om de skal betales tilbake til avdelingene. SU har diskutert flere mulige relaterte strømprosjekter:

- Innføre separate strømmålere for hver avdeling. I dag er det bare tre hovedstrømmålere på Solvang, og ingen følger avdelingsgrensene. Dette gjør at alt arbeid med avregning av forbruket tar veldig lang tid, fordi alle avdelinger må rapportere inn samtidig. Det gjør også at tiden fra strømmen er brukt til den enkelte må betale kan bli lang. Separate strømmålere ville forenklet det administrative arbeidet rundt strømavlesing-/betaling/-avregning kraftig og trolig gitt mer korrekt fordeling.
- Skifte flere stolper. Alle stolpene er vurdert av en råteekspert med «råtehund». Vi ser likevel at det er noen flere stolper som kanskje kunne vært byttet.
- Skifte isolatorkoppene og innstrekene fra stolper og inn til den enkelte hytte.
- Fjerne gamle ledninger som ikke er i bruk. Det henger mange rester av gamle ledninger på stolpene. Disse er stygge og belaster dessuten stolpene med unødvendig vekt. Gamle telefonledninger kan trolig også fjernes.

Tiden fra SU ble klare over hvor mye penger som ville stå igjen på konto etter rehabiliteringen til felles årsmøte har dessverre vært for kort til at vi har kunnet innhente konkrete pristilbud. Vi foreslår derfor at SU – i samråd med avdelingsstyrene – får fullmakt til å bruke det gjenværende budsjettet på ett eller flere andre prosjekter knyttet til strømmettet.

SUs forslag til vedtak (enstemmig): SU får fullmakt til å benytte det gjenværende budsjettet etter strømrehabiliteringen til andre prosjektet knyttet til strømmettet.

Vedtak: Forslag 5 b ble enstemmig vedtatt.

5c. Ansvar for gjerder og porter

SU foreslår at avdelingene overtar ansvar for gjerder og porter.

Begrunnelse for forslaget: SUs ansvar for gjerder og porter er nå ikke nedfelt i forskriftene, men det har likevel vært en felles oppfatning at dette er ett av SUs ansvarsområder. I praksis er det likevel avdelingene som har hatt ansvaret. Det er for eksempel avdelingene som har fjernet piggråden på gjerdene og vedlikeholdt portene de siste årene.

SUs forslag til vedtak (enstemmig): Avdelingene har ansvar for gjerder og porter. Ansvaret for gjerdene skal følge avdelingsgrensene.

Vedtak: Forslag 5 c ble enstemmig vedtatt

5d. Ordensreglene: Regulere høye hekker mot trafikkert vei

Styret i avdeling 4 foreslår at det tillates hekker på opptil 3 meter høyde mot Nordbergveien og Sognsveien.

Begrunnelse for forslaget: Parsellene langs Nordbergveien og Sognsveien er utsatt for forurensning, visuell og fysisk støy. Det er derfor behov for at disse parsellene har anledning til skjerming. I hagene for øvrig er det ikke tillatt med bilkjøring, mens parsellene langs Nordbergveien og Sognsveien, som er offentlig veier, utsettes for dette hele tiden. I dag er det forskjellige løsninger hos de enkelte avdelingene og hos de enkelte parseller, det er delvis hekk opptil 3-4 meter og delvis høye hekker med gjerder foran. Denne presiseringen av regelverket er for å gi mulighet til en bedre skjerming for de som ønsker det. Det er også viktig at regelverket er klart og forståelig for de fire nye parsellene.

Forslag til vedtak: Parsellene langs Nordbergveien og Sognsveien gis mulighet til skjerming med hekk. Høyden må ikke overstige 3 meter etter klipping. Punktet om hekker i §3 i ordensreglene endres fra «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. Under hekkene er det kun tillatt å ha teppedannende, lavtvoksende stauder. Hekker og veier skal pleies gjennom hele sesongen.» til «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 hekker opp mot 300 cm for å gi skjerming. Under hekkene er det kun tillatt å ha teppedannende, lavtvoksende stauder. Hekker og veier skal pleies gjennom hele sesongen.»

SUs innstilling: Flertallet i SU (3) anbefaler at forslaget avvises.

Diskusjon.

Forslaget ble trukket av Kristin Standal, avd. 4

Endringsforslag fra Erik Bolstad, avd 1: Mot Nordbergveien og Sognsveien tillates noe høyere hekker for å gi skjerming.

Vedtak: Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

5e. Ordensreglene: Fjerne punkt om ansvar for skader.

Styret i avdeling 4 foreslår å fjerne setningen «Medlemmene er ansvarlige for den skade som er utført av dem selv, deres husstand eller besøkende.» fra ordensreglene.

Begrunnelse for forslaget: Det er urimelig at medlemmer skal være erstatningsansvarlig for besøkende. Besøkende er også en noe upresis formulering. Punktet dekkes trolig av loven om skadeerstatning.

Forslag til vedtak: Setningen «Medlemmene er ansvarlige for den skade som er utført av dem selv, deres husstand eller besøkende» strykes. §1 i

ordensreglene endres fra «Medlemmene skal sørge for at parsellen og hytta brukes på en måte som samsvarer med formålet for og ideene bak kolonihagene. De plikter å bidra til fellesskapet, god orden og gode mellommenneskelige forhold i kolonihagen, og har ansvar for at de selv, deres husstand og besøkende opptrer i henhold til vedtekter og ordensregler. Medlemmene er ansvarlige for den skade som er utført av dem selv, deres husstand eller besøkende. Hage, hytte, gjerder med mer skal skjøttes slik at alt ser pent og ordentlig ut. Parsellen må ikke benyttes som opplagsplass for uvedkommende ting, verken sommer eller vinter.»

til

«Medlemmene skal sørge for at parsellen og hytta brukes på en måte som samsvarer med formålet for og ideene bak kolonihagene. De plikter å bidra til fellesskapet, god orden og gode mellommenneskelige forhold i kolonihagen, og har ansvar for at de selv, deres husstand og besøkende opptrer i henhold til vedtekter og ordensregler. Hage, hytte, gjerder med mer skal skjøttes slik at alt ser pent og ordentlig ut. Parsellen må ikke benyttes som opplagsplass for uvedkommende ting, verken sommer eller vinter.»

SUs innstilling: Flertallet i SU (3) anbefaler at forslaget vedtas.

Diskusjon.

Vedtak: Forslag 5 e ble enstemmig vedtatt.

5f. Byggeforskriftene: Høyere levegger

Styret i avdeling 4 foreslår at maksimalhøyden på levegger økes fra 150 cm til 180 cm.

Begrunnelse for forslaget: Satt opp riktig gir levegg lune utearealer og skjermer godt mot innsyn. Det er i dag anledning til å sette opp levegg ved platting på maksimum høyde på 150 cm og maksimum lengde er 300 cm. Levegger inntil 180 cm høyde er tillatt og ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, derfor har de fleste levegger denne høyden som standard. Økning av maks høyde i Solvang vil gjøre det lettere for medlemmene å finne gode levegger.

Forslag til vedtak: Levegger med høyde inntil 180 cm tillates i Solvang kolonihager fra og med sesong 2018. Punktet om Levegger i byggeforskriftene endres fra «Det er anledning til å sette opp levegg ved platting. Maksimum høyde på leveggen skal være 150 cm og maksimum lengde er 300 cm. Søknad sendes styret, med mål, tegning og plassering.» til «Det er anledning til å sette opp levegg ved platting. Maksimum høyde på leveggen skal være 180 cm og maksimum lengde er 300 cm. Søknad sendes styret, med mål, tegning og plassering.»

SUs innstilling: Flertallet i SU (4) anbefaler at forslaget avvises.

Diskusjon.

Vedtak: Forslag 5f falt med 17 stemmer mot, 2 avholdne.

5g. Byggeforskriftene: Takplater av metall

Styret i avdeling 3 foreslår at vedtaket på felles års møte i fjor om å tillate takplater av metall oppheves. Opprinnelig hadde alle hyttene på Solvang takpapp, senere ble det også tillatt med shingel, og i 2017 ble det lov med én bestemt type takplater av metall .

SU har behandlet denne saken på åtte møter i 2017 og 2018 og ga derfor en mer uførlig saksframstilling enn for de andre innkomne forslagene.

Bakgrunn:

Felles årsmøte i 2017 vedtok enstemmig å tillate takplater av metall. Forslaget kom fra avdeling 1 og ble sendt til SU i oktober 2016. Forslaget ble dessverre ikke referert i SU og heller ikke distribuert til avdelingene før én uke før årsmøtet. Det var omfattende diskusjoner på årsmøtet, men etter justeringer i møtet ble forslaget om å tillate takplater enstemmig vedtatt. Etter møtet har avdeling 3 gitt tilbakemelding om at de mente at forslaget var for dårlig utredet. SU har bedt Enerhaugen arkitektkontor om en uttalelse, de har både signalisert at de mener at takpapp og shingel er mest opprinnelig, men også at takplater er fullt ut forsvarlig uten å bryte med hyttenes karakter. Enerhaugen gir blandede signaler, og er uansett bare rådgivere uten en formell rolle. Enerhaugen har gitt råd om én bestemt type takplate fra Plannja, som har lik utforming som tradisjonelle metalltak på 1930 tallet.



Det var opprinnelig **takpapp** på alle hyttene på Solvang. Takpapp kan brukes på flate tak og tak med lite fall, men arbeidet må utføres helt korrekt for å bli tett. Det gis som regel produktgaranti for 15 år, men taket kan holde opp mot 25 år. Lekkasjer kan oppstå ved at man går på taket, av vegetasjon e.l.



Senere ble det også tillatt med **takshingel**. Rød, svart eller grå farge er vanligst. Shingel kan bare brukes ned til 18° fall, d.v.s. at de som har shingel på Solvang ofte må bruke takpapp over bod og veranda. Det gis som regel produktgaranti for 15–20 år, men taket kan holde opp mot 30 år. Lekkasjer kan oppstå ved at man går på taket, av vegetasjon e.l.



I 2017 ble det også tillatt med **takplater** av svart metall. Bildet viser takplatetypen som Enerhaugen anbefaler (Plannja Trend 475), som ligner tradisjonelle metalltak fra 1930-tallet. Det gis som regel produktgaranti for 50 år, men taket kan holde over 100 år eller mer. Når taket først er lagt korrekt kan det nesten ikke oppstå lekkasjer.

Flertallet i SU (4 representanter) foreslår at årsmøtet gjør følgende vedtak:

Punktet om taktekke i byggeforskriftene endres fra «Taktekke skal være papp, shingel eller takplater av metall på hytte, tilbygg og bod. Dersom det velges takplater av metall, skal disse være enkle panneplater (ikke imitert takstein eller klassisk bølgeblikk) i matt mørk grå eller svart, for eksempel Plannja Panneplate.» til «Taktekke skal være papp, shingel eller takplater av metall på hytte, tilbygg og bod. Dersom det velges takplater av metall, skal disse være av typen Plannja Trend 475 i matt mørk grå eller matt svart, bredde 475 mm, eventuelt visuelt tilsvarende plater fra andre produsenter. Det er ikke tillatt med imitert takstein eller klassisk bølgeblikk.»

Mindretallet i SU (1 representant), samt styret i avdeling 3 foreslår at årsmøtet gjør følgende vedtak:

Vedtaket om takplater på felles årsmøte i 2017 oppheves. Punktet om taktekke i byggeforskriftene endres fra «Taktekke skal være papp, shingel eller takplater av metall på hytte, tilbygg og bod. Dersom det velges takplater av metall, skal disse være enkle panneplater (ikke imitert takstein eller klassisk bølgeblikk) i matt mørk grå eller svart, for eksempel Plannja Panneplate.» til «Taktekke skal være papp eller shingel på hytte, tilbygg og bod.»

Diskusjon.

Vedtak: 6 stemte for forslaget fra avdeling 3, resten stemte for SUs forslag.

6. Budsjett 2018

Det er ikke lagt opp til større endringer i budsjettet, med unntak for rehabiliteringen av strømmettet som ble vedtatt på forrige felles årsmøte.

Forutsetninger for budsjettet

- Forbruk av strøm bygger på anslått forbruk på 2,6 mill kWh og en pris på 0,90 kr pr kWh, 6 øre mer enn i 2017. Det antas at 90 prosent av dette blir avlest på hytter og fellesthus.
- Vannavgiften er satt noe høyere enn forbruk i 2017.
- I posten vedlikehold av strøm inngår hele den antatte kostnaden på 2,5 mill., som også omfatter arbeid utført i 2016 og 2017.
- Festeavgiften («jordleien») anslås å stige med 2,5 prosent.
- Organisasjonsutgifter er honorar til styremedlemmer, samt regnskap- og revisjonshonorar.

SUs forslag til vedtak: Budsjett for 2018 vedtas.

Vedtak: Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

SU foreslår at honorarene til SU-representantene og forretningsfører økes noe.

SUs forslag til honorar for 2018:

Leder og regnskapsfører: 10 000 kr

SU-medlemmer: 500 kr per møte.

Revisorer: 800 kr

Vedtak: Forslaget til nye honorarer ble enstemmig vedtatt

8. Valg

Valg av to revisorer samt godkjenning av regnskapsfører. SU legger fram forslag om revisorer på årsmøtet, og foreslår at Mona Ombustvedt godkjennes som regnskapsfører.

Forslag på revisor er:

Anne Grethe Nielsen, avd 1

Åsta Sørensen, avd 3

Regnskapsfører foreslås gjenvalgt, Mona Ombustvedt.

Regnskapsfører godkjent
Revisorer godkjent

Erik Bolstad takket for god møteledelse, representantene for gode diskusjoner og en stor takk til avdeling 5 for lån av lokalet og utmerket servering.

Erik Bolstad
sign.

Mona Ombustvedt
sign

Ann Tove Tomassen
Sign

Magne Kristiansen
sign