

# Årsmøte i Solvang kolonihage avdeling 2, 2019

---

## Saksliste:

- 1) Åpning og godkjenning av innkalling
- 2) Konstituering – valg av:
  - a) Møteleder
  - b) Referent
  - c) Tellekorps
  - d) To medlemmer til å undertegne protokollen
- 3) Styrets beretning 2018/2019
- 4) Regnskap 2018
- 5) Budsjett 2020
- 6) Innkomne forslag
- 7) Fastsettelse av kontingenter og honorarer
- 8) Valg

# Årsberetning 2018–2019

---

## Styret

Styret har i perioden bestått av:

Hanne Mathiesen, styreleder (parsell 181)  
Johnny Aasen, nestleder (parsell 221)  
Monica Brun, sekretær (parsell 190)  
Anne Britt Stensgård, kasserer (parsell 188)  
Marianne Voss Torstad, styremedlem (parsell 200)  
Berit Synnøve Nilsen, styremedlem (parsell 199)  
Hans Stormyren, styremedlem (parsell 123)  
Ida Marie Oftebro, styremedlem (parsell 132)  
Tom Ovlien, varamedlem (parsell 145)  
Lorentz Tanner, varamedlem (parsell 217)

Styret har hatt 15 styremøter og 2 ekstraordinære styremøter i perioden.

## Representasjon

Avdelingens representant Samarbeidsutvalget for avdelingene på Solvang (SU): Ida Marie Oftebro

Avdelingens representant i utvalget for nye felles byggeregler for Solvanghagene: Ragnhild Holm

Leder i Norsk kolonihageforbund: Johnny Aasen

Avdelingens representant i Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund: Marianne Voss Torstad

## Delegasjoner

Årsmøtet i Samarbeidsutvalget for avdelingene på Solvang (SU): Ida Oftebro, Tom Ovlien, Anne Britt Stensgård, Monica Brun, Berit Nilsen og Ragnhild Holm.

Årsmøte av Norsk kolonihageforbund: Johnny Aasen, Marianne Voss Torstad og Hans Stormyren

Oslo kretsens årsmøte: Marianne Voss Torstad, Anne Britt Stensgård og Ida Oftebro

Oslo kretsens styreseminar: Marianne Voss Torstad, Monica Brun, Ida Oftebro, Monica Brun og Tom Ovlien

Oslo kretsens lederseminar: Hanne Mathiesen

## Generelt om styrets arbeid

Styreperioden 2018-2019 har vært en arbeidsom periode med noen små prosjekter, ett større prosjekt og en del administrative oppgaver.

På årsmøtet til SU 23.05.19 ble det vedtatt nye forskrifter og Styret i Solvang 2 har utarbeidet nye retningslinjer for arbeidet i egen byggekomite. Det er viktig at de nye forskriftene følges slik at vi kommer i havn med byggeprosjekter på en tilfredsstillende måte. Dersom det er noen spørsmål rundt disse, er både byggekomiteen og styret behjelpelig med å svare.

Vi ble ferdige med hyttekontrollen i sommer, alle hyttene er nå kontrollert. Vi har dessverre noen hytter i hagen som slipper ut gråvann. Det er ikke lov. Årsmøtet i Oslo Kretsen har bestemt at innen utløp av 2021, så skal alle parseller som ikke er tilkoblet offentlig avløp plombere vann og avløp og kun ha utevann.

Oppussingen av Huset er vi nesten i havn med. Vi har fått nytt gulv, nytt tak og malte vegger i salen. Siste som gjenstår før året er omme er dører og vinduer ved inngangspartiet. På nyåret har vi ett mål om å pusse opp gangen og trappen opp til salen.

Oppussing av det gule huset har vi valgt å vente med til neste sesong, fordi Huset har tatt det meste av midlene vi har avsatt. Et par ting har allikevel blitt byttet ut, en glassdør i dusjen og noen slitne lister.

Det er bestilt fartsdumper til Mittveien, og disse vil komme i løpet av høsten. Vi ønsket i utgangspunktet å ikke ha noen fartsdumper i vår paradegate, men ser nå at dette er nødvendig for sikkerheten til de parselleierne som har hytte langs denne veien. Det er ikke bilistene som er det største problemet, men syklistene og andre myke trafikanter på hjul.

I tillegg til disse ovenstående sakene, har vi hatt en oppsigelse av en parsell som har tatt mye tid og ressurser i styret denne sesongen. Mer om dette kan leses nederst i denne beretningen. Denne saken viser hvor viktig det er med en løpende kommunikasjon mellom styret og parselleier, og vi håper å unngå sånne saker i fremtiden.

## Byggesaker

Byggekomiteen har i løpet av året mottatt et normalt antall byggesøknader. Stort sett blir alle søknader godkjent, men noen blir avvist fordi de ikke er i tråd med byggeforskriftene. Forskriften og hyttetegningene viser hva som er tillatt, vi oppfordrer derfor alle til å studere tegningene og hente inspirasjonen derfra.

Også i år har en del kolonister glemt å legge ved tegninger som viser hvordan hytta skal se ut etter ombygging, og at det er mål på tegningene. Med målsatte tegninger vil behandlingstiden bli kortere. Husk også å få med nabovarsel med signatur fra naboene. Vi oppfordrer alle kolonister til å ha en positiv dialog med nabo før søknad sendes inn. Er det tvil om regler, plassering eller

størrelser så ta kontakt med byggekomiteen.

SU vedtok nye byggeforskrifter på årsmøtet i mai. I hovedsak består er det ryddet opp i de eksisterende reglene, men det ble også foretatt noen endringer. De oppdaterte byggeforskriftene ligger på [www.solvangregler.no](http://www.solvangregler.no).

I høst vil komiteen gå en ny runde og se på hyttenes utvendige tilstand. Dersom vi ser mangler eller dårlig vedlikehold, vil det bli notert som en ordensanmerking. Vi kan ikke la råte og forfall få bryte ned hagens hytter. Manglende vedlikehold vil også forringe hyttens verdi ved salg eller overdragelse.

Ønsker dere å knytte dere til kloakk, må det søkes hos Oslo kommune om tilkobling til det kommunale avløpsnett. Saken må også meldes til byggekomiteen for registrering i hyttens arkiv.

## Salg og overdragelser

Disse hyttene har fått nye eiere:

Hytte 122 – Merete Baastrup Poulsen

Hytte 214 – Nina Marijke Wang og Aksel Korbøl

Hytte 196 – Margrethe Eldøy Galasz

Vi ønsker nye kolonister velkommen til Solvang 2!

Det har vært mulig å melde salg to ganger denne sesongen, 15. mai og 1. august.

50 % av hyttene har blitt tilbudt søkere med alder til og med 40 år.

Det har blitt utarbeidet klausuler på hyttene for råte, feil eller mangler som ny eier må utbedre innen en tidsfrist.

For å kunne bytte internt må man ha hatt et jevnt og godt vedlikehold av egen hytte, og ikke ha fått ordensanmerkninger de to siste årene. Det utarbeides klausuler også ved internt bytte og arv.

Denne sesongen er grunnprisen for en hytte kr. 6.894,- per kvm og for parsell kr. 189,-  
Takstene indeksreguleres hvert år.

## Regnskap og økonomi

Økonomien vår er god, selv om driftsresultatet for 2018 viser underskudd. Dette skyldes blant annet en stor regning som er en faktura for asfaltering, riving og oppsetting avfallshusene. Denne ble belastet direkte og det ble dermed ikke benyttet noe av midlene fra infrastruktur fondet.

For 2018 har det blitt foretatt en del vedlikehold, og oppgradering Huset.

For 2019 vil det også bli mye vedlikehold, da det fortsatt er et etterslep fra tidligere år, blant annet skifte av gulv. Huset trenger et større vedlikehold også utover dette.

Felleshuset nede ved hovedporten vil trenge en del vedlikehold 2020-2021, både utvendig og innvendig.

Vi vil gjøre det mest nødvendige på felleshuset og avvente til senere hva vi skal gjøre av totale oppgraderinger.

Inntekter fra loppemarkeder, eplepressing, kafe og utleie av Huset bidrar på inntektssiden i hagens økonomi, dette går frem av regnskapet.

Pliktarbeid og annen frivillig innsats bidrar til at vi ikke har like stort behov for å kjøpe inn eksterne tjenester som vi ellers ville ha hatt.

*Styret ønsker å rette en stor takk til alle som på denne måten legger inn innsats til beste for fellesskapet.*

## Samarbeidsutvalget på Solvang— SU

### Drift

Nestleder Johnny Aasen har vært Solvang 2s SU-representant fram til årsskiftet 2018/2019. Etter den tid har styremedlem Ida Oftebro møtt for Solvang avdeling 2 i SU.

Den daglige driften av SU, med innkreving og betaling av strøm, jordleie, vann- og avløpsavgift, gjerder og strømanlegg ligger hos forretningsfører. Tidligere var forretningsfører også ansvarlig for administrasjon av det gamle handelshuset som nå er blitt rekkehushytter.

### Strømnett

SU er ansvarlig for det interne strømnettet på Solvang, inkludert stolper og kabler. Det er tre felles målere for strøm; disse følger ikke avdelingsgrensene, og det er derfor SU som avregner strømforbruk etter at avdelingene har samlet inn avlest målerstand fra hver kolonist.

SU foretar nødvendig vedlikehold av strømnettet. Det jobbes med å få en avtale med Hafslund omkring vedlikehold og drift av strømnettet. Dette er ikke nært forestående.

### Byggeregler

SU har i perioden arbeidet med utforming av nye byggeregler for hele Solvang, i dialog med styrer og byggekomitéer fra hver avdeling. Nye byggeregler ble vedtatt på felles årsmøte i 2019, og kan leses på [www.solvangregler.no](http://www.solvangregler.no)

### Ny organisasjonsform for SU

SU forvalter store verdier i form av avdelingenes felles infrastruktur for strøm, og det går store pengesummer gjennom SU i form av nettleie, strøm og vannavgift hvert år. Derfor er det viktig at

SU har en organisasjonsform som er anerkjent av Brønnøysundsregisteret, slik at SU kan få et organisasjonsnummer og levere regnskap vi er pålagt til etter loven.

Etter en gjennomgang av forskjellige aktuelle organisasjonsformer, har SUs felles årsmøte vedtatt å opprette foreningen Solvang kolonihager. Alle avdelingene oppfordres til å melde seg inn i denne på høstens årsmøter.

## Kretsen

OSLO KRETSENS HOVEDFOKUS

### Gråvannsproblematikk

Oslokrets av Norsk kolonihageforbund ivaretar kontrakten på vegne av alle kolonihagene og skal forhandle med kommunen for å inngå ny kontrakt fra 2025. Noe av det vi vet kommunen legger vekt på, - foruten at hyttene må brukes aktivt, er at det ikke må forekomme ulovlig utslipp av gråvann. Oslokretsen har bedt alle kolonihagene kartlegge omfanget av ulovlig utslipp innen avslutningen av dette årets sesong. Vann- og avløpsetaten i Oslo tillater ikke andre løsninger enn tilkobling til offentlig avløp. Årsmøtet i Oslokretsen vedtok den 27.03.19 at hytter som har innlagt vann må være tilkoblet offentlig avløp innen utgangen av sesongen 2021. Vannet må plomberes i hytter som ikke er tilkoblet avløp når fristen går ut.

I Solvang 2 har det blitt foretatt hyttebesøk i samtlige hytter for å kartlegge forholdene.

### Fase 2 - Søkersistemet blir medlemsregister

Oslokretsen for alle de 9 kolonihagene i Oslo, arbeider med utvikling av et medlemsregister for å kunne ivareta hagens behov for forvaltning av egne medlemmer og parseller/hytter.

Det jobbes med å få til en elektronisk løsning der hvert enkelt medlem skal få sin side på Hyttetorget. Det vil bli opprettet en egen mappe for hver hytte, og papirene som nå ligger i papirarkivet vil bli scannet og lagt over i den elektroniske mappen. Dette gir en mer praktisk og ikke minst like sikker lagring av dokumenter - og en mer smidig informasjonsflyt mellom Styret og medlemmene. En forutsetning for at dette skal komme på plass er at alle medlemmer har et mobilnummer og en mailadresse. Det er derfor viktig at hvert enkelt medlem melder fra til Styret ved endring av navn, adresse, telefonnummer og mailadresse.

Medlemsarkivet kan kobles mot Folkeregisteret slik at medlemmer slipper å sende inn Bostedsbevis manuelt.

Det enkelte medlem vil kunne få tilgang til egen hyttemappe ved å legge inn personnummeret sitt ved første gangs innlogging. Personnummeret vil ikke være tilgjengelig for hagens administrator av det elektroniske systemet.

## Pliktarbeid og dugnad

For å drifte en kolonihage som Solvang avdeling 2, med 141 hytter, uten ansatte, kreves mye dugnadsinnsats. Våre vedtekter pålegger alle å bidra med minimum 12 timer pliktarbeid gjennom

en sesong, noe som utgjør mindre enn to timer per måned. Mange legger inn mer enn de pålagte timene i arbeid. Totalt legges det ned et sted mellom 2500 — 2800 dugnadstimer på Solvang avdeling 2, fordelt på felles pliktarbeid og faste plikttoppgaver som kafedrift, slått av gress og enger, utleie av Huset, loppemarked, styrearbeid, møter i SU og krets, bygge-, ordens- og salgskomiteé og sosiale arrangementer, vask av toaletter, for å nevne noe. Pliktarbeidet holder hjulene i gang og er helt avgjørende for at det hele går rundt og at vi alle skal trives og ha det bra her. Dessuten gir pliktdeltagelse en mulighet til å møtes og bli kjent med hverandre.

Vi har til sammen hatt 6 fellesøkter denne sesongen. Arbeidet har hovedsakelig vært å stelle fellesarealene. Vi har også hatt en ryddesjau og kvittet oss med gammelt skrot i redskapsboden. Bedene har fått sin årlige dose Oslokompost. Gressplenene foran Huset som ble skadet av tørkesommeren i fjor, har blitt reparert med toppjord og tilsådd.

Kolonihagen er åpen for publikum og det er viktig at fellesarealene blir ivaretatt slik at de til enhver tid ser velstelte ut. Oppgavene fordeles ut fra hvor mange som møter opp og prioriteres etter viktighet. I år var oppmøtet på den første fellesplikten noe bedre enn i fjor, men ikke helt tilfredsstillende. Derfor er vi nok en gang på etterskudd med beskjæringen av busker og trær. Dette må gjøres så tidlig som mulig, og ikke minst, at vi får det med på første kvistbil som står i to timer på en lørdag. En stor takk til alle dere som bidrar på dugnad med å lempe all kvisten opp i bilen!

Dessverre er det noen som sjelden eller aldri deltar på plikt men velger å «kjøpe seg ut». Denne løsningen er ikke ment som en oppfordring til ikke å delta, men en nødløsning som kan brukes hvis man grunnet sykdom eller i blant er forhindret fra å delta og oppfylle 12 timer. Det er synd at noen velger å melde seg ut av fellesskapet på denne måten. Styret har etterlyst deltagelse fra de som velger å betale for å slippe å delta, dessverre uten særlig resultat.

I motsetning til andre avdelinger pålegger vi ikke oppgavene, men lar alle få velge selv. Dette har vist seg å være svært vellykket. Nesten alle velger den samme oppgaven år etter år og blir etterhvert veldig rutinerte i sine respektive plikter.

Større arrangementer som loppemarked og eplepressing har resultert i færre deltagere til fellesplikten. Hittil har vi så vidt klart det, men noen oppgaver må utsettes. Fellesområdene er store og krever kontinuerlig stell og vedlikehold. Innleie av fagfolk til eks. beskjæring koster mye. Derfor ble det vedtatt på årsmøtet 2018 å øke timeprisen til Kr.500 for frikjøp.

Til slutt: For å kunne arrangere flere hyggelige og sosiale aktiviteter i kolonihagen, må alle stille opp og slutte å fintelle timer.

## **Orden, stell og bruk av hytter og hager**

Ordensrunden i år ble gjennomført i slutten av juni 2019 og oppfølgingsrunden ble gjennomført i august. Det var 6 parseller som fikk oppfølging fra styret etter oppfølgingsrunden. I år var det en del som fikk merknader knyttet til for høye busker og trær. I tillegg var det en del som fikk

merknader på gjerder som trengte litt omsorg og pleie, gjerdene er viktig for helhetsinntrykket av hagen.

Vi vil oppsummere årets sesong med å si at det er veldig mange fine hager, det er stor variasjon og det er inspirerende og hyggelig å gå ordensrunden på vår avdeling!

## Utleie av huset

Huset har i løpet av sesongen vært utleid til 3 brylluper, konfirmasjon, 60 og 70 års feiringer og skoleavslutning.

Alle som har leid har vært veldig fornøyde og syntes vi har ett flott lokale med en fantastisk fin utsikt.

## Parkering

Avdeling 2 disponer i samarbeid med avdeling 1 parkeringsplassen ut mot Sognsveien. Vedlikeholdet i år har avdeling 2 tatt seg av.

Denne sesongen har parkeringsselskapet skiftet navn til Apoca, og vi har fått nye oblater. Oblatene har kostet 400kr og er gyldige ut sesongen 2021. Det er fortsatt oblater igjen for de som ønsker å kjøpe. De som har fast parkering har ikke anledning til å benytte seg av dette.

For å få fast p-plass i hagen må man stå på venteliste. Pr. 25.09.2019 står det 14 stykker på denne listen.

## Arrangementer og kafédrift

Samarbeid om sosiale aktiviteter mellom de fem Solvang-avdelingene er noe som er forsterket spesielt de to siste årene. To arrangementer gjennom sesongen er rene samarbeidsprosjekter, Solvangløpet og Solvangdagene. Dessverre ble ikke Solvangløpet noe av i år, pga dårlig vær.

### Solvangdagene lørdag 31. august og søndag 1. september

Lørdag 31. august og søndag 1. september ble Solvangdagene arrangert for tredje år på rad. Arrangementet er et samarbeid mellom Solvangs alle fem avdelinger. Små og store arrangementer og aktiviteter trakk sannsynlig mellom 2000-3000 mennesker til Solvang denne helgen. Avdeling 2 hadde nok en gang loppemarked, Barnas Dag og kafe begge dager. I de øvrige avdelingene var det plantemarked, kunst og håndverk og enda et loppemarked. Over hele Solvang var det et titalls kolonister som hadde åpne hytter, slik at besøkende kunne komme inn og se hvordan vi har det i hytte og hager. Det var veldig hyggelig å se alle menneskene som gikk og koste seg inne på Solvang.

Birøkting ble også demonstrert. Til og med en konsert fra et av hyttetakene ble gjennomført. En svært vellykket helg hvor vi synes virkelig at vi fikk vist alle besøkende hvorfor grønne lunger og

urbant landbruk er viktig i byen. Rett og slett vise at kolonihagene er viktige, og at Solvang er en åpen park. Veldig hyggelig at også byens ordfører besøkte arrangementet. Arrangementet skapte i tillegg hyggelig overskudd til alle fem avdelingens ideelle arbeid for sine hager.

### Loppemarked

Årets loppemarked gikk fint. Vi var heldige med været, og de fleste av de medvirkende har vært med flere ganger og vi begynner å få god rutine på ting. Selv opplever vi det som fint at loppemarkedet er på samme helg som Solvang-dagene, men kunne allikevel ønsket oss flere besøkende på lørdagen. Men søndagen var overraskende hektisk og vi hadde godt med salg. Vi får mange fine tilbakemeldinger fra besøkende som synes at det er hyggelig loppemarked å besøke, og man skal huske på at dette er et sosialt tiltak. Årets marked dro inn i overkant av 60.000 kr hvorav ca 50.000 fra lopper og 10.000 fra kafeen. Som vanlig mottar vi de fleste varene fra kolonister, og vi håper folk kan fortsette å levere varierte og fine varer.

### Kaféen

Kaféen med byens beste utsikt, har igjen hatt en fin sesong for oss kolonister som får drive den og for alle besøkende. Det har vært åpent 13 søndager pluss hele helgen ved Solvang-dagene/Loppemarkedet. De fleste søndager har værgudene vært med oss. Vafler, karbonader, kaker og tidvis annet på menyen, har gått unna som bare det, helg etter helg. Dette har gitt gode inntekter til Huset og avdelingen i sin helhet - altså noe som kommer oss alle til gode.

Takk for i år - vi ser frem til en ny, strålende kafè-sesong i 2020! God vinter!

## Oppsigelse og påfølgende rettssak

### Bakgrunn:

Solvang kolonihager avdeling 2 ble stevnet for retten etter oppsigelse av parsell X. Oppsigelsen ble kjent ugyldig i retten, og Solvang ble idømt egne og motpartens saksomkostninger, totalt kr 308.000. Solvang besluttet å ikke anke dommen, og den er således rettskraftig.

I anledning denne saken ble det nedsatt en evalueringsgruppe bestående av Ida Oftebro, Tom Ovlien, Marianne Torstad og Johnny Aasen. Saken er grundig gjennomgått. Det er satt opp en tidslinje for å finne svake punkter i saksgangen fra styrets side, for å se på hvilke punkter vi kan forbedre for fremtiden.

Saken i korte trekk: Kolonisten overtok hytte og parsell den 5. september 2016. Det fremgikk av taksten at store vedlikeholdsarbeider måtte påregnes.

Kolonisten søkte om riving av deler av hytta (bod og veranda), og totalrehabilitering av resten. Byggetillatelse ble gitt, og formidlet muntlig av byggekomitéen. Byggearbeidene satte i gang etter sesongslutt 2017.

Styret mottok varsel om at byggearbeidene hadde et annet omfang enn det som var søkt om, og etter en befaring den 13. desember samme år, var styret av den oppfatning at det arbeidet som

har utført, var å anse som riving, heller enn som renovering, og at dette derfor fremstod som et brudd på vedtektenes §10.1.

Etter at det hadde vært et møte mellom kolonisten, styreleder, nestleder og en representant for byggekomitéen, vedtok styret enstemmig å sende varsel om utkastelse. Kolonistens innvendinger mot denne oppsigelsen ble ikke tatt til følge, og oppsigelsen ble opprettholdt.

Kolonisten klagde oppsigelsen inn for Kolonihageforbundets ankenemnd, som er Kolonihagens klageinstans. Beslutninger i nemnda er endelige for kolonihagens behandling av saken. Nemnda opprettholdt styrets vedtak. Den mente at det forelå vesentlig mislighold, og at tilbakeføring ville være en umulighet. Det at vi fikk et så entydig medhold i ankenemnda, har påvirket styrets senere håndtering av saken.

Kolonisten valgte så å ta saken inn for Oslo tingrett. Et forlikstilbud fra Solvang kolonihager, der styret tilbød seg å kjøpe tilbake hytta til opprinnelig takst, førte ikke frem. Saken gikk for retten over to dager i april, og resultatet ble at oppsigelsen ble kjent ugyldig. Dommen er tilgjengelig for de som ønsker å lese den.

Tingretten har hovedsakelig støttet seg på saksøkers argumentasjon. Solvang 2 har valgt å ikke anke siden vi ikke var sikre på dette ville gi et annet resultat.

Kort oppsummert slår dommen fast at det ikke var grunnlag for å påstå at kolonisten i hovedsak har revet hytta, så lenge hensikten var å bygge opp igjen en tilsvarende hytte. Den slår også fast at selv om Solvang er en forening, så er det begrensninger på vår selvdømmerett. Dommeren skriver at en kolonihage er et knapphetsgode, og at etter mange år på venteliste og tid og penger brukt på rehabilitering, var utkastelse en for streng reaksjon.

Styret har tatt dommen til etterretning og ønsker et godt samarbeid med medlemmet. I etterkant har vi fått dekket våre egne advokatutgifter av Oslokretsen siden saken har prinsipielle sider og er av betydning for alle kolonihagene. Vi må fortsatt dekke motpartens omkostninger.

## Lærepunkter:

### Byggekomiteens arbeid

Styret har sett behovet for retningslinjer for byggekomitéen. Det er innført tydelige retningslinjer for svarfrister, skriftlighet og arkivhåndtering som allerede er iverksatt.

Styret ser at det er en utfordring at vi ikke har folk med formell antikvarisk eller byggfaglig kompetanse i byggekomitéen. En felles byggekomité for Solvang har vært diskutert som en mulig løsning.

### Begrepsforståelse

Det har vist seg å være svært forskjellige oppfatninger av hva den enkelte legger i rehabilitering, gul liste og bevaring. Det bør søkes en felles forståelse av disse begrepene, og denne forståelsen bør være lik den som praktiseres av Riksantikvar, NTNU og byggingeniører.

## Saksfremstilling

Solvang kolonihager har ikke egne retningslinjer for styrearbeid. Dette bør utarbeides, og der bør det legges vekt på at fremlegging av saker skal være så nøytral som mulig, og at alle dokumenter og fakta av betydning for saksbehandlingen, legges frem for hele styret uten opphold. Referater må ha en struktur som dokumenterer at vesentlige sider ved sakene er opplyst, og at det kommer tydelig fram hva som er vedtatt.

## Komitéer

Komitéene på Solvang har mye ansvar og forvalter store verdier. Vi ser derfor at det er riktig at de har et tillitsmandat fra årsmøtet, slik det er anbefalt i Kolonihageforbundets vedtekter. Det er viktig at styret har en god dialog med komitéene.

Vi har derfor bedt valgkomitéen sette sammen forslag til komitéer som på en god måte representerer kolonistene på Solvang. Også valgkomitéen bør speile sammensetningen av kolonister.

## Selvdømmeretten

Dommen slår fast at det er grenser for kolonihagens selvdømmerett. Det anbefales at denne erfaringen tas inn i hele organisasjonen, også krets, ankenemnd og forbund. Forbund og krets bør løfte dette som tema på fremtidige seminarer.

## Vedlikehold

Styret ønsker best mulig vedlikeholdte hytter. Derfor bør regler og praktisering av disse først og fremst legges til rette for gjennomføring av vedlikehold. Det bør diskuteres hvordan dette oppnås på en best mulig måte.

Kolonister som har latt eksisterende hytte forfalle, skal ikke få benytte intern forkjøpsrett. Denne regelen skal praktiseres likt for alle kolonister.

## **Forslag 1: Solvang 2 sine årsmøter legges til våren**

**Forslagsstiller: Styret**

### **Begrunnelse:**

Kolonihageforbundet har anbefalt alle kolonihager å endre sitt årsmøtetidspunkt til våren. Ved å ha møtet på våren, får man lagt frem årsregnskapet så snart dette er klart, så man slipper å presentere gamle tall til kolonistene på høsten. Det er også enklere å foreta justeringer i driften når årsmøtet blir forelagt regnskapet så raskt som mulig. Fristen for å sende inn regnskapet til NKHF er satt til juli måned samme år. Ved å endre tidspunkt til våren slipper man å komme et år på etterskudd i forhold til momskompensjonen vi mottar hvert år. Sesongen kan ved denne endringen starte full av vårlig energi og gode forsetter for økonomi og drift. Ved ett positivt vedtak, må valgkomiteen komme med en ny innstilling til styre på årsmøte våren 2021.

### **Forslag til vedtak:**

Solvang kolonihager avdeling 2 skal fra og med 2020 arrangere årsmøte med fremlegging av regnskap i løpet av månedene april, mai eller juni.

## Forslag 2 – Innmelding i forening

**Forslagsstiller: Styret**

### Begrunnelse:

Felles årsmøte på Solvang 23. mai 2019 vedtok enstemmig å avvikle Samarbeidsutvalget for Solvang kolonihager (SU) og erstatte dagens organisering på Solvang med en ny forening.

Årsaken til dette er at Brønnøysundregistrene tidligere har nektet å registrere SU i Foretaksregisteret. De sa at SUs organisasjonsform var ulovlig; det er uklart hva slags organisasjon det var snakk om, rollen til felles årsmøte var uklar og oppnevningen av SU-representantene kunne ikke gjøres av den enkelte avdeling uten godkjenning av felles årsmøte. SU hadde forsøkt å bli registrert i Foretaksregisteret flere ganger tidligere, uten at det førte fram. De enkelte avdelingene er imidlertid registrert.

SU har i dag en omsetning på over 5 millioner kroner, og er da både regnskaps- og revisjonspliktig. Det er uholdbart at SU ikke har eget organisasjonsnummer: Dette gjør blant annet at SU ikke kan ha egne bankkonti, og at SU må «låne» avdelingenes organisasjonsnummer i ulike sammenhenger. SU må ha eget organisasjonsnummer, og ha en organisasjonsform som både er lovlig og lett forståelig.

Før felles årsmøte ba SU Advokatfirmaet Legalis komme med forslag til mulige organisasjonsformer. De har utredet tre ulike alternativer: Aksjeselskap, samvirke og forening. Legalis frarådet aksjeselskap og anbefalte forening. I tråd med dette vedtok Felles årsmøte organisasjonsformen forening.

Prosessen for ny organisasjonsform er som følger:

1. Felles årsmøte vedtok 23. mai 2019 enstemmig å etablere en ny organisasjon for å erstatte Felles årsmøte og SU.
2. Det ble avholdt konstituerende møte for foreningen Solvang kolonihager umiddelbart etter Felles årsmøte 23. mai 2019. Vedtektene ble enstemmig vedtatt. Dagens SU ble valgt til styre for foreningen, for å gjøre overgangsfasen mens både SU og den nye foreningen eksisterer så enkel som mulig.
3. Brønnøysundregistrene godkjente den nye foreningen 20. juni 2019.
4. Det blir lagt fram forslag for de fem avdelingsårsmøtene om å melde seg inn i foreningen. Hver avdeling må melde seg inn (september/oktober 2019).
5. Når alle har meldt seg inn får styret for foreningen fullmakt til å avvikle Felles årsmøte / SU, inngå nye avtaler m.m. SU og Felles årsmøtes resterende aktiva og forpliktelser overføres til den nye organisasjonen.

Dersom en avdeling vedtar å ikke melde seg inn i foreningen må de være forberedt på å etablere egne løsninger for det som i dag er felles infrastruktur, blant annet strøm.

*Forskjeller på ny og gammel organisering*

Det nye fellesstyret har samme oppgaver som SU. I hovedsak består oppgavene av: Forberede felles årsmøte og følge opp vedtak derfra; drift av felles infrastruktur, blant annet det interne strømmettet; innkreving av betaling for strøm, festeavgift, vann og kloakk.

Fellesstyret velges på en litt annen måte enn SU: SU-representantene ble valgt på hvert avdelingsårsmøte. Nå er det formelt felles årsmøte som velger fellesstyremedlemmene, men etter forslag fra avdelingene. I praksis vil ikke dette føre til noen endringer, men det var et av de absolutte kravene fra Brønnøysundregistrene.

Den nye foreningen får et snevrere mandat enn det gamle Felles årsmøte. Felles årsmøte kunne selv bestemme hva som var såkalte «felles anliggende» for alle avdelingene på Solvang. I vedtektene for den nye foreningen er dette innskrenket, slik at det er årsmøtene i hver avdeling som bestemmer hva som er felles anliggende. Makt og myndighet ligger nå hos avdelingene, som selv bestemmer hvilke oppgaver som skal overføres til fellesstyret.

Vedtekter for foreningen Solvang kolonihager ble enstemmig vedtatt av felles årsmøte / stiftelsesmøtet. De er tilgjengelig på <https://www.solvangregler.no/wp-content/uploads/vedtekter.pdf>

#### **Forslag til vedtak:**

Solvang kolonihager, avdeling 2 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 2 melder seg inn i foreningen Solvang kolonihager fra dags dato.

## Forslag 3 – Støytiltak

### Forslagsstiller: Styret

#### Begrunnelse:

Planting av hekk og andre støytiltak langs Sognsveien

Styret har utredet forslag om etablering av støyskjerm og andre støydempende tiltak langs Sognsveien, på anmodning fra årsmøtet.

Styret har sett på alternativer for støyskjerming. Blant disse er hekk, støydempende tekstil, flytting bussholdeplass, oppsetting av leegger og bygging av støyskjerm.

Våre funn: Vi har i stor grad basert oss på omfattende forarbeide av Atle Omland og de andre forslagsstillerne langs Plommeveien. Styret har ikke funnet det hensiktsmessig å detaljutrede en støyskjerm. Det er et dyrt og inngripende tiltak, og andre avhjelpende tiltak bør derfor prøves før man går videre med diskusjonen om bygging av støyskjerm. Dette må ses i lys av at det heller ikke er alle kolonistene langs Sognsveien som ønsker omfattende tiltak mot støyen.

#### Forslag til vedtak:

Basert på en kost/nytte-vurdering vil styret foreslå følgende tiltak nå:

- *Solvang kolonihager gir de kolonistene som ønsker det, tillatelse til å etablere Agnbøk-hekke langs Sognsveien. Denne må plasseres slik at den ikke vokser ut gjennom gjerdet, og slik at kolonisten selv kan vedlikeholde den. Hekken kan være høyere enn ellers i kolonihagen, opp til den makshøyde som til enhver tid er stipulert av styret eller SU for Solvang kolonihager.*
- *Beboere langs Plommeveien kan få dispensasjon til bygging av høyere/større levegg. Her må hvert enkelt tiltak søkes om og avgjøres av styret.*
- *Kontakte Ruter og anmode om at bussholdeplassen flyttes tilbake til opprinnelig plassering på parkeringsplassen. Åpning og lukking av bussdører avgir en del støy, og avgangene blir stadig flere. Å flytte bussholdeplassen vil gi en reduksjon i den totale støybelastningen beboerne langs Sognsveien opplever.*
- *Styret tar kontakt med SiO og anmoder om at studentbyens støyskjerm dekkes med støyabsorberende materiale, slik at ikke lyden «kastes» over mot oss i hagen.*

## Forslag 4 - Pliktarbeidstimer

**Forslagsstiller: Anette og Morten Bryn, Plommeveien 208**

### Begrunnelse:

Samtlige pliktarbeidsøkter er nå lagt til tirsdager. Slik har det vært lenge. Vi ønsker å foreslå at minst to av øktene legges til lørdager slik at flere har anledning til å delta. Mange har kanskje faste aktiviteter som foregår på tirsdager, og andre har jobbforpliktelser og annet som gjør det vanskelig å stille opp i ukedagene. Forslag 1 legger opp til at komiteen/styret fastsetter klokkeslett for arbeidet, mens forslag 2 gjør tidspunktet mer fleksibelt.

### Forslag 1:

Minst to av pliktarbeidsøktene legges til lørdager fra og med sesongen 2020.

### Forslag 2:

Minst to av pliktarbeidsøktene legges til lørdager fra og med sesongen 2020. Det legges opp til et "flytende" tidsrom, slik at den enkelte selv kan velge til hvilke to timer i tidsrommet 10 – 16 man ønsker å legge arbeidsøkten.

### Styrets innstilling:

Vi er i ferd med å gjøre endringer på pliktarbeidet, styrets innstilling er at forslaget videreføres til den nye pliktkomiteen.

## **Forslag 5 - Oppretting av en aktivitetsgruppe**

**Forslagsstiller: Atle Omland, parsell 212**

### **Begrunnelse:**

Med en egen aktivitetsgruppe kan det bli et større fokus på sosiale arrangementer i hagen. Dette kan være alt fra fester og pub/quiz-kvelder, til yoga, trening, sylting & safting, temamøter eller foredrag. Slike aktiviteter kan bidra til at kolonistene blir bedre kjent med hverandre og styrke det sosiale miljøet i hagen.

### **Forslag til vedtak:**

Styret oppretter en aktivitetsgruppe, e.l., og gjerne innenfor rammene for pliktarbeidstiden. Gruppen kan organisere og ta initiativ til sosiale arrangementer blant kolonistene i hagen.

### **Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget om en aktivitetsgruppe. Det kan være fornuftig at dette kan gi noen plikttimer. Styret vil i tilfelle vurdere omfanget når gruppa er i gang.

## Forslag 6 - Tiltak for overvannshåndtering

Forslagsstiller: Atle Omland, parsell 212

### Begrunnelse:

Overvannshåndtering er en utfordring ved Solvang kolonihager. Ved styrtregn renner vannet i store flommer ned veiene i kolonihagen, og ut i Sognsveien ved porten til avdeling 2. De store mengdene med vann gjør det til en våt affære å gå på veiene i hagen og å passere fortauet ved Sognsveien. Det tar seg heller ikke særlig godt ut at kolonihagen sender store mengder vann ut i den trafikkerte Sognsveien. Med klimaendringene er styrtregn noe som det forventes mer av i framtiden, og problemet vil øke.

I planlegging er det et økt fokus på at overvann håndteres på egen grunn. Alt vannet må ikke nødvendigvis ledes bort. Kolonihagen består i stor grad av grønne områder, og ikke av bebygde eller "harde flater". Dette gjør det mulig å håndtere mye overvann i hagen. Ulike tiltak utprøves blant annet i Sogn kolonihager, og Solvang kolonihager kan la seg inspirere.

Ett tiltak er etablering av regnbed på parseller og i fellesområder. Dette er en grønn løsning for å samle opp og fordrøye vannet. Løsningen er estetisk tiltalende, ved at bedene beplantes med planter som tåler både mye vann og noe tørke, eks. bladliljer, akeleier, kattehale, sverdiris/sverdlilje.

Forslagsstiller har forøvrig etablert to mindre regnbed. Det ene regnbedet har vist seg å kunne håndtere vann fra eget hyttetak, og det tok kun et par timer å grave. Det andre regnbedet er under utprøving, men synes å kunne ta hånd om vann som renner ned Plommeveien og inn på parsellen.

### Forslag til vedtak:

Avdeling 2 tar kontakt med Samarbeidsutvalget/øvrige avdelinger ved Solvang kolonihager, for å utarbeide og stimulere til tiltak som kolonihagen og den enkelte kolonist selv kan gjøre for å håndtere overvann.

### Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

## **Forslag 7 – Byggearbeider**

**Forslagsstiller: Liv Teetma, parsell 173**

### **Begrunnelse:**

Det er flott at hytter settes i stand. Imidlertid er det ikke fullt så flott å bli vekket før kl. 07.00 av hamring, saging og banking. Jeg vil derfor foreslå at vi får inn i ordensreglene følgende:

### **Forslag til vedtak:**

Støyende byggearbeider skal ikke starte før tidligst kl.08.00

### **Styrets innstilling:**

Nabolovent og Oslo kommunes støyregler setter tidspunktet for oppstart av støyende arbeider til klokka 07.00, styret ønsker ikke å sette et annet tidspunkt.

## **Fastsettelse av kontingenter og honorarer**

Styret foreslår ingen økning av honorarene for 2019.

Kontingenten pr parsell vil øke med 10%, dette skyldes at det ikke har vært indeksregulert på flere år til tross for at det har vært bestemt. Vann, strøm og særlig jordavgift har økt betraktelig, slik at inntektssiden må økes.

## Valgkomiteens innstilling årsmøtet 2019

Nestleder: Sten Morten Misund-Asphaug, Vestre Dal 154 (2019-2021)

Sekretær: Monica Solberg Brun Mittveien 190 (2019-2021)

Styremedlemmer:

Johnny Aasen, Solsvingen 221 (2019-2021)

Aksel Korbøl, Plommeveien 214 (2019-2021)

Varamedlem:

Anne-Karin Lundebj, Vestre Dalvei 161 (2019-2021)

Revisor: Eirik Berge, Vestre Dal 156 (2019-2021)

Byggekomite:

Kristine Vik, Østveien 231 (2019 – 2020)

Ingunn Vold Johnsen Østveien 237, (2019 – 2021)

Anders Johannesen, Mittveien 188 (2019 – 2021)

Ordenskomiteen:

Kirsti Grande, Vestveien 144 (2019 – 2020)

Per Otto Stray, Solsvingen 223 (2019 – 2021)

Salgskomiteen:

Marianne Voss Torstad, Plommeveien 200 (2019 – 2021)

Eva Stormyren, Vestveien 123 (2019 – 2020)

Sonja Meek, Krokveien 246 (2019 – 2020)

Valgkomiteen har bestått av:

Sonja Meek

Walborg Sandvik

Bjørn Martinsen

## Styrets innstilling til valgkomiteen

Sonja Meek, Krokveien 246 (2018-2020)

Walborg Sandvik, Plommehagen 261 (2019-2021) - gjenvalg

Vi ber årsmøte om fullmakt til å velge en siste representant til å sitte i valgkomiteen i etterkant. Begrunnelsen for dette er at innstillingen til styrerepresentanter fra valgkomiteen kom sent.

## **Styremedlemmer for perioden 2018 – 2020, valgt i 2018**

Styreleder: Hanne Mathiesen, Mittveien 181 (2018 - 2020)

Kasserer: Anne Britt Stensgård, Mittveien 168 (2018 - 2020)

Styremedlem:

Marianne Voss Torstad, Plommeveien 200 (2018 - 2020)

Ida Marie Oftebro, Vestveien 132 (2018 - 2020)

Varamedlem:

Lorentz Tanner, Østveien 217 (2018 – 2020)

Revisor:

Liv Haugen, Plommeveien 195 (2018 - 2020)