

Solvang kolonihage avdeling 2

# Årsmøte 2021

Årsmøtedokumenter

Styret Solvang kolonihager avd. 2  
14.04.2021

## Saksliste

Sak 1 – Åpning og godkjenning av innkalling .....	3
Sak 2 – Årsberetning 2020–2021 .....	3
Sak 3 – Regnskap 2020.....	7
Sak 4 – Budsjett 2021.....	7
Sak 5 – Innkomne forslag.....	8
Sak 6 – Fastsettelse av kontingenter og honorarer .....	11
Sak 7 - Valg .....	12

## Sak 1 – Åpning og godkjenning av innkalling

### Sak 2 – Årsberetning 2020–2021

#### **Styret**

Styret har i perioden bestått av:

Hanne Mathiesen, styreleder (parsell 181)

Sten Morten Misund-Asphaug, nestleder (parsell 154)

Monica Brun, sekretær (parsell 190)

Anne Britt Stensgård, kasserer (parsell 188)

Marianne Voss Torstad, styremedlem (parsell 230)

Ida Oftebro, styremedlem (parsell 132)

Atle Omland, styremedlem (parsell 199)

Aksel Korbøl, styremedlem (parsell 214)

Lorentz Tanner, varamedlem (parsell 217)

Anne- Karin Lundebj, varamedlem (parsell 161)

Styret har hatt 7 styremøter og ett ekstraordinært styremøte i perioden.

#### **Representasjon**

Avdelingens representant Fellesstyret: Ida Oftebro

Leder i Norsk kolonihageforbund: Johnny Aasen

Avdelingens representant i Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund: Sten Morten Misund-Asphaug

#### **Delegasjoner**

Landsmøte i Norsk Kolonihageforbund 13.03.21: Hanne M. Mathiesen og Sten Morten Misund-Asphaug

#### **Generelt om styrets arbeid**

Siden vi nå har gått over til å avholde årsmøte på våren, så er det ikke er lenge siden sist årsmøte. Denne årsberetningen blir derfor en mer kortfattet versjon.

Det styret som sitter nå har fått jobbet sammen en god stund vi begynner å kjenne hverandre godt. Det er en stor fordel, da vi lærer hva hverandres styrker er og kan bruke de på en god og konstruktiv måte. Det er fint med kontinuitet i styret.

Disse vintermånedene har vi fortsatt med digitale styremøter og styremøtene er effektive. Det er så klart mer hyggelig å kunne se hverandre, men kanskje dette er den nye måten å gjennomføre styremøter på i de mest snørike og mørke månedene i året. Det er også lettere å innkalle til ekstraordinære styremøter da det ikke krever så mye planlegging i forkant.

I løpet av vinteren har vi jobbet med flere ting. Vi har jobbet med å få til bedre rutiner for byggekomiteen og vi har sendt inn noen nye forslag til forbedringer av byggeforskriftene.

Vi har sett på alternative løsninger til mer belysing i hagen. Vi kommer til å sette opp en lykt som går på solcelle i Brenndalen som ett prøveprosjekt. Hvis denne fungerer tilfredsstillende, så vil vi jobbe videre med å sette opp flere der det trengs mer lys.

I en lang periode har vi jobbet med å utbedre lekeplassen vår. I første omgang skal vi fjerne gamle lekeapparater og fornye med et nytt klatrestativ, i tillegg til litt oppgraderinger på sitteområdene. Vi planlegger å etablere en pentaquebane, som også kan fungere som underlag for portable sceneelementer. I fjor sendte vi inn en søknad om støtte til Sparebankstiftelsen, men vi fikk avslag. Vi sendte videre inn en søknad til Kretsens fond, denne har vi per dags dato ikke fått svar på, men vi håper de kan være med å bidra litt. Etter hvert har vi et ønske om å anlegge treningsapparater for voksne.

## **Salg og overdragelser**

Disse hyttene har fått nye eiere fra etter årsmøtet i 2020:

204 - Eskil Rognhaug (Ingerid Christine Silsand) ORDINÆR SØKERLISTE

240 – Maria Astrup Hjort (Inger-Lise Husøy) UNDER 40 ÅR

199 – Atle Omland (Berit Synnøve Nilsen) INTERNT BYTTE

200 - Elisabeth og Bernt Christian Giil (Marianne Voss Torstad) ORDINÆR SØKERLISTE

Vi ønsker nye kolonister velkommen til Solvang 2!

## **Regnskap og økonomi**

Driftsresultatet for hagen viser overskudd, til tross for at vi grunnet koronaviruset ikke fikk de tiltenkte inntekter fra loppemarkeder, eplepressing, kafe og utleie av Huset. Vi håper at driften vil normalisere seg så rakt som mulig, slik at vi kommende sesong får gjennomført planlagte arrangement som også bidrar på inntektssiden.

For 2020 har det blitt foretatt en del mindre vedlikehold, og oppgradering på felleshusene. Det har også som en del av pliktarbeidet blitt foretatt noe oppussing i inngangspartiet på Huset, i tillegg har det gule huset blitt malt. For 2021 vil det bli oppgradering av lekeplass, hagen skal dekke noe, se budsjett for 2021. Vi har søkt om tilskudd, men har hittil ikke lyktes med det, men søkeprosessen fortsetter i 2021. Loppekomiteen har ønsket at det øremerkes midler fra tidligere innkommende inntekter til spesielle tiltak som gagnar kolonistene, og styret har derfor besluttet at noen av disse midlene skal tilfalle lekeplassen.

Sanitæranleggene på felleshusene vil trenge oppgradering fremover, vi planlegger noe arbeid på det gule huset denne sesongen, neste år er det trolig behov for en større oppgradering av

toaletter og dusjanlegg. Vi må også forvente å bruke en del penger på vedlikehold av infrastruktur som elektrisitet, vann og veier fremover. Gjennomgangen av strømmettet viser at vi må påregne at flere av stolpene i strømmettet må byttes i årene som kommer. Fellesstyret har bedt alle avdelingene på Solvang om å hente inn og sette av midler til vedlikehold, slik at vi slipper stadige kapitalinnhentinger, som vi vet kan være en belastning for mange. Styret fremmer derfor forslag om økt innbetaling til oppbygging av vedlikeholdsfond.

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.

Eirik Berge (parsell 156) som på årsmøtet i 2019 ble valgt til å være hagens revisor i perioden 2019-2022, trakk seg som revisor med umiddelbar virkning i slutten av mars i år. Vi måtte derfor ha inn en revisor som kunne revidere regnskapet sammen med Liv Haugen. Etter å ha undersøkt vedtektene og vært i kontakt med Johnny Aasen (leder for forbundet), Geir Knutsen (leder for fellesstyret og avd. 3) samt advokat Henrik Jensen (Legalis), kom styret frem til at den beste løsningen var å midlertidig bruke en revisor fra en annen Solvanghage. Valget falt derfor på Mona Ombustvedt fra Solvang avdeling 4. Hun er kasserer og regnskapsfører for avd.4 og revisor for Fellesstyret. Vi ønsker å takke Mona for en god jobb.

## **Fellesstyret**

Ida Oftebro har sittet i Fellesstyret på vegne av Solvang 2 i 2020/2021.

Fellesstyrets hovedoppgaver er å forvalte felles regler for Solvang, og å forvalte hagenes felles strømmnett.

I året som har gått har Fellesstyret behandlet flere dispensasjonssøknader fra de forskjellige avdelingene, og gitt innspill til tolkning av byggereglene. Fellesstyret har også gått i dialog med byantikvaren med tanke på å ha et godt, faglig grunnlag for videre bevaring av det som utgjør de unike verdiene på Solvang. Arbeidet med dette vil fortsette inn i kommende sesong.

Den største jobben i året som har gått er utvilsomt arbeidet med å finne en bærekraftig modell for fremtidig drift og forvaltning av strømmettet på Solvang. I dag deler de fem avdelingene på Solvang på et privat strømmnett som er koblet på Elvias strømmnett på tre forskjellige målepunkter. Innenfor disse tre punktene måler og fakturerer vi strømmen selv. Dette er en ordning som sparer både hagen og den enkelte kolonist for store summer i nettleie, men det er også en ordning som påfører oss stort ansvar og stor risiko når det kommer til sikkerhet og vedlikehold. Strømmettet har et stort etterslep på vedlikehold, og arbeid utført på nettet på vegne av tidligere SU-styrer er dessverre ikke kvalitetssikret godt nok.

Fellesstyret har vært i dialog med Elvia om å overta ansvaret for nettet, men opplever foreløpig Elvia som rigide og lite konstruktive i dialogen. Fellesstyret har derfor vært i kontakt med advokat for å avklare vår juridiske situasjon. Dette har gjort at vi var langt bedre forberedt enn de andre

hagene da Elvia rettet krav om individuelle strømmålere i alle hyttene. Denne saken er enda ikke avgjort, og vil gå videre inn i neste sesong.

Samtidig er vi i denne perioden nødt til å sørge for at nettet vårt ikke er farlig, og at driften er forsvarlig. Derfor har Fellesstyret inngått driftsavtale med Omexom, en profesjonell aktør som har kompetanse og erfaring på drift av strømnnett. Omexom har gått gjennom nettet vårt, og anbefalt at flere lavt hengende inntaksledninger byttes. Effektivitetsgevinster gjør at det er langt rimeligere å bytte alle ledningene samtidig enn å bytte én og én. Samtidig får vi utvidet kapasiteten på ledningene slik at hyttene i fremtiden vil kunne ha større hovedsikring enn 25 ampere den dagen resten av strømnettet også tåler denne belastningen.

Gjennomgangen av strømnettet viser at vi må påregne at flere av stolpene i strømnettet må byttes i årene som kommer. Fellesstyret ber derfor alle avdelingene på Solvang om å hente inn og sette av midler til vedlikehold, slik at vi slipper stadige kapitalinnhentinger, som vi vet kan være en belastning for mange.

## **Kretsen**

### **Gråvannsproblematikk**

Vedtatt at det ikke skal slippes ut spillvann i grunnen etter sesong 2021.

Antar at de som er koplet til offentlig vann og avløp i dag er forsvarlig.

Fremtidige tilkoblinger/anlegg må gjennom prosess i Oslo kommune (grunneier/EBY, plan og bygg (PBE) og vann og avløp (VAV)

### **Oslohagenes fremtid**

Det jobbes opp imot andre aktører for å skape positive holdninger til kolonihager blant Oslofolk og politikere. Noe som ligger i planene er å ha et stort fellesarrangement eller mange mindre arrangementer rundt i hagene for å spre positive vibber, Navnet på arrangementet er «Kolonihagefestival 2022».

### **Sak 3 – Regnskap 2020**

Se vedlegg 1

### **Sak 4 – Budsjett 2021**

Se vedlegg 1

## Sak 5 – Innkomne forslag

### **Forslag 1: Forslag til oppbygging av vedlikeholdsfond**

Forslagsstiller: Styret

#### **Bakgrunn for forslaget:**

Solvang avdeling 2 har fortsatt et etterslep på vedlikehold av infrastruktur. I dag gjelder dette særlig strømmettet, men vi vil også måtte bruke noe på å vedlikeholde felleshusene og felles VVS-installasjoner. Veiene krever også kontinuerlig vedlikehold, og det kan komme ytterligere kostnader for overvannshåndtering. Bakgrunnen for forslaget er å unngå kapitalinnhentinger som mange opplever som belastende. Samtidig mener styret at en øremerking av midlene og et separat regnskap for de innbetalte midlene vil sikre at pengene brukes til det de er ment til, og ikke til andre formål.

Å ikke utføre nødvendig vedlikehold er ikke et alternativ. Dermed har vi valget mellom å bygge opp et vedlikeholdsfond, eller stadige kapitalinnhentinger. Vi mener det første gir langt bedre forutsigbarhet, både for styre og kolonister.

Styret mener det er riktig at vi som bruker hagen i dag og har brukt den i lang tid er med på å betale for slitasjen vi forårsaker.

I dag betaler hver av parsell-leierne på Solvang avdeling 2 inn 2000 kroner årlig til vedlikehold av felles infrastruktur. Styret foreslår å øke dette til 4000 kroner i 10 år. Styret foreslår at disse innbetalingene øremerkes infrastruktur, og at saldo og regnskap for bruken av disse pengene legges fram separat for årsmøtet.

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

Innbetaling til vedlikeholdsfond settes til kr. 4000,- i året per parsell, i 10 år.



## **Forslag 2: Ordensregler og hekkhøyde**

Forslagsstiller: Bodil Wiig Berge og Eirik Berge, parsell 156

### **Bakgrunn for forslaget:**

Forslag til presisering av nåværende felles ordensregler for Solvang kolonihager:

§ 3 Hekker

Alle formuleringer beholdes, men regelen om hekkhøyde presiseres.

Høye hekker kan medføre sjenanse og ulemper:

Restriksjoner i hekkhøyde er viktig for å unngå fukt/ sopp-problemer på hytta, unngå ulemper med manglende utsyn fra hytten og tilstrekkelig lys og vekstforhold for dyrking av kjøkkenhage o.l. Er avstanden fra hekk til naboens hytte fra 1 -2 meter er det en stor ulempe dersom det nåværende regelverket beholdes.

Klare regler er også viktig for naboforholdet i kolonihagen.

Velstelte hekker med en maks høyde og også i samsvar med kolonihageforbundets vedtekter:

«Parsell- og kolonihagen skal være en grønn lunge og en levende park som eksisterer i harmoni med sine omgivelser.»

### **Parsell 156 forslag til vedtak:**

Hekkenes maksimale høyde skal ikke overstige 140cm ved vei og maksimalt 2 meter inntil nabogrensen såfremt den ikke er til ulempe på nabo-parsell.

### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget avvises.

### **Begrunnelse:**

Styret ser behovet for å også regulere høyde på hekk mellom naboer, men mener at tillegget, «såfremt den ikke er til ulempe for naboparsell», vil virke mot sin hensikt, da det ved eventuell uenighet mellom naboer ikke vil være noen regler som regulerer hvor høy hekk mellom naboer skal være.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Hekk mellom naboer kan være opp til 2 meter, med mindre naboene er enige om at den kan være høyere.

### **Forslag 3: Trampoline og kolonihagen**

Forslagsstiller: Bodil Wiig Berge og Eirik Berge, parsell 156

#### **Bakgrunn for forslaget:**

Trampoliner har fått en økt utbredelse på Solvang kolonihager uten at det er regulert i hagenes regelverk.

Ankenemnda i Norges kolonihageforbund ser problemet med trampoliner i kolonihagen:

*«Kolonihager har det særpreg at det er (oftest) snakk om små tomter hvor hyttene står tett i tett. Sånn sett avviker en kolonihage fra et alminnelig nabolag, noe som kan tale for en strengere håndhevelse av for eksempel plassering av innretning enten det er trampoline eller annet som kan sjenere eller forstyrre tilgrensende parseller.»* (ankesak 01-2020)

Ved forrige årsmøte påstod styret at forslaget var overflødig da dette dekkes av de ordinære ordensregler. Dette står i motsetning til ankenemnd i Norske Kolonihageforbund: *«I denne saken, kan ikke nemnda se at plassering av trampoline er regulert i hagens regelverk på noen måte.»* (ankesak 01-2020)

*«Avgrensning i den anledning kan ikke ses hjemlet noe sted i vedtektene for hagen»* (ankesak 01-2020)

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

Parsell-eier skal plassere trampolinen med minst mulig sjenanse og ulempe, både syns- og støymessig, for naboene. Det er søknads-plikt både til naboparseller og styret om godkjenning av plassering. Felles-styret på Solvang utarbeider i tillegg egne regler om størrelse, tid osv.

#### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget avvises.

#### **Begrunnelse:**

Det er svært avhengig av skjønn hva som er til sjenanse og ulempe. Selv med regler om søknad, nabovarsler og plassering vil det fremdeles være vanskelig for styret å avgjøre slike saker der det er uenighet mellom naboer. Så lenge årsmøtet har vedtatt at det er lov med trampoliner må man få lov til å plassere den i egen hage, og bruke den, så fremt man forholder seg til regler for støy. Styret mener fremdeles at kolonihagens ordinære ordensregler for støy og ro, ivaretar behovet for ro. Fellesstyret utarbeider ikke ordensreglene, disse vedtas eventuelt på felles årsmøte for alle avdelingene. Vi viser også til at ankenemnda i samme sak uttaler at *«det er ikke nemndas mandat å uttale seg om eller forfatte generelle direktjoner for hagenes drift og regelverk.»*

## **Sak 6 – Fastsettelse av kontingenter og honorarer**

### **Fastsettelse av kontingenter**

Styret foreslår ingen økning i kontingenten utover tidligere årsmøtevedtak om årlig indeksregulering.

### **Fastsettelse av honorarer**

Styret foreslår ingen økning av honorarene.

## Sak 7 - Valg

### **Delegater og representanter**

**Forslagsstiller: Styret**

#### **Bakgrunn for forslag:**

Styret ber om årsmøtets fullmakt til å velge ut representanter til Oslo Krets av Norsk Kolonihageforbund, foreningen Solvang kolonihager, samt til å velge delegater til disse organenes årsmøter.

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

Styret får årsmøtets fullmakt til å velge ut representanter til Oslo Krets av Norsk Kolonihageforbund, foreningen Solvang kolonihager, samt til å velge delegater til disse organenes årsmøter.

### **Styrets innstilling til valgkomité**

Styret har kommet frem til følgende innstilling:

Walborg Sandvik, Plommehagen 261 (Ikke på valg)

Marianne Eidal, Vestveien 137 (Ikke på valg)

Anne Fredrikstad, Vestveien 138 **NY** (2021-2023)

### **Valgkomiteens innstilling**

Drift av en kolonihage er hovedsakelig basert på frivillig innsats. Det er mange verv som skal fylles og fellesskapet er avhengig av at medlemmer bidrar både sosialt og praktisk i de tillitsverv man forplikter seg til, hvilket også gjenspeiles i våre vedtekter (jfr. § 9.2).

Noen tillitsverv krever mer både av arbeidsinnsats og kompetanse enn andre. Å finne riktig kandidat er et stort ansvar. Den som blir valgt binder seg som hovedregel for hele valgperioden uten noen form for prøvetid. Opplæring skjer ved kunnskapsdeling fra erfarne medlemmer, instruksjoner fra styret og ved å lese vedtekter, referat, byggeregler mm.

Årets valgkomité har nedlagt betydelig antall timer for å finne kandidater til de verv som er på valg. Oppgaven har vist seg å være mer krevende å løse med årsmøte på våren, uten den naturlige møtearena som hagen utgjør i sommersesongen og med årsmøte på høsten. Det faller seg ikke naturlig med forespørsler om kandidatur trekvart år før et verv skal tiltres, enda mindre naturlig er det for en eventuell kandidat å gi et forpliktende svar så lang tid i forveien.

Byggekomiteen er etter styrevedtak desember 2020 utvidet med 1 medlem og har nå 4 ordinære medlemmer samt en representant fra foreningens styre. Revisor fratradte før fullført periode og må erstattes for perioden 2021-2022.

Valgkomiteen v/ Walborg Sandvik, Sonja Meek og Marianne Eidal har enstemmige innstilling til valget ved årsmøtet 2021 Solvang kolonihage avd. 2 er som følger:

**Styret:**

Styreleder: Hanne Mathisen, 181 (2021-2023)

Nestleder ikke på valg

Kasserer Anne B. Stensgård, 168 (2021-2023)

Sekretær ikke på valg

Styremedlem Marianne Voss Torstad, (2021-2023)

Styremedlem ikke på valg

Styremedlem Ida Oftebro, 132 (2021-2023)

Styremedlem ikke på valg

Varamedlem Lorenz Tanner, 217(2021-2023)

Varamedlem ikke på valg

**Komiteene:**

Salgskomiteé Astrid Solem, 140 (2021-2023)

Salgskomiteé ikke på valg

Salgskomiteé ikke på valg

Byggekomité Kristine Vik, 231 (2021-2023)

Byggekomité Eirik Strand, 170 (2021-2023)

Byggekomité ikke på valg

Byggekomité ikke på valg

Ordenskomité Anette Bryn, 208 (2021-2023)

Ordenskomité ikke på valg

Henrik Selmer, 239 Revisor (2021-2023)

Hans Stormyren, 123 Revisor (2021-2022) (Erstatter Eirik Berge som trakk sitt kandidatur midt i valgperioden: Stormyren velges for 1 år.)