

# SOLVANG KOLONIHAGER

## PROTOKOLL

<b>Protokoll</b>	<b>Felles årsmøte i Solvang kolonihager</b> <b>Mandag 13. mai 2014, kl. 18.00, på "huset" i avd. 1</b>
------------------	---

### 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. **Budsjett.**
6. **Innkommne forslag.**
7. **Fastsettelse av honorarer.**
8. **Valg av to revisorer, samt godkjenning av regnskapsfører**

### Opptelling og registrering av representanter:

<b>Avdeling</b>	<b>Antall representanter</b>	<b>Antall møte representanter</b>
<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Totalt</b>	<b>24</b>	<b>22</b>

Samarbeidsutvalgets leder Svein Sæterdal ønsket alle representantene velkommen til møte.

### 1. Innkalling.

I innkallelsen står det forslag F, dette er rettet til forslag 3 fra Samarbeidsutvalget.

Forslag 4 a, skulle aldri vært fremmet, så det er derfor fjernet.

**Vedtak: Enstemmig godkjent.**

### 2. Følgende ble valgt:

Dirigent: Kolbjørn Njøten, avd. 4

Referent: Mona Ombustvedt, avd. 4

Protokollunderskrivere: Sonja Meek, avd 2 og Anne Solberg, avd. 4

Tellekorps: Hege Øygaren avd. 1 og Trond Vegard Andersen, avd. 3

**Vedtak: Enstemmig**

### 3. Samarbeidsutvalgets årsberetning.

Svein Sæterdal redegjorde for årsberetning. Det ble nevnt blant annet kompost-tomten og regulerings sak, og utfordring med parkeringsplasser både utenfor avd 1 og rundt handelsbygningen.

**Vedtak: Enstemmig godkjent.**

#### 4. Årsregnskap med revisors beretning.

Regnskapet ble gjennomgått av Svein Sæterdal. Revisjonsberetning ble utlevert på møte. Revisor Åse Marthinsen leste årsberetningen.

**Vedtak: Enstemmig godkjent.**

#### 5. Budsjett

Svein Sæterdal orienterte.

**Vedtak: Tatt til orientering**

#### 6. Innkomne forslag

##### Forslag 1 fra Samarbeidsutvalget

###### Forslag til vedtak:

Forskuttering av inntil kr. 200.000 til planleggingsutgifter til godkjenning av ombygging av Handelsbygningen i Nordbergveien til 3 rekkehytter.

###### Begrunnelse:

Framdriften har dessverre ikke gått så raskt som antatt og ut fra at dette er et mer komplisert prosjekt enn Bjørkaparsellen som kostet vel kr. 70.000 i planleggingsutgifter trenger SU denne fullmakten for videreføring av prosjektet.

SU ber derfor om at den tidligere innvilgede fullmakt på kr. 100.000 til forskuttering av planleggingsutgiftene av Handelsbygningen, økes til kr. 200.000 og ikke tidsbegrenses.

Svein Sæterdal redegjorde for forslaget. Diskusjon.

**Vedtak: Enstemmig**

##### Forslag 2 fra Samarbeidsutvalget

Følgende realitetsendringer foreslås i byggeforskriftene. Punkt c gjelder alle avdelinger, de øvrige gjelder avd 1 – 4:

**a) Forslag til vedtak:** Hyttas mønehøyde skal ved nybygging eller full takomlegging være maksimalt 3,50 meter minimalt 3,25 meter.

**Begrunnelse:** Selv om Enerhaugens standardtegning viser 3,25 meter mønehøyde over grunnmur har de aller fleste hyttene bygget i 1929- 1930 en mønehøyde som for de fleste hytter er høyere og mange ligger på nærmere 3,75 meter. SU mener derfor at 3,50 meter vil passe best inn sammen med de eksisterende hytter.

Svein Sæterdal redegjorde for forslaget som kommer fra Byggregelkomiteen. Diskusjon.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

###### b) Høyde på drivhus:

**Forslag til vedtak:** Maksimal høyde endres fra 210 cm til 226 cm og høyde på «grunnmur» /fundament på laveste punkt over terreng er maksimalt 10 cm.

**Begrunnelse:** Utvalget av drivhus med høyde 210 svært begrenset, og noen få cm til i høyden bør ikke sjenere stort, forutsatt at drivhuset plasseres fornuftig i terrenget. Diskusjon. Det bør tas hensyn til det estetiske.

Svein Sæterdal redegjorde for forslaget som kommer fra Byggregelkomiteen. Diskusjon.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

###### c) Kjellervinduer

**Forslag til vedtak:** Det kan settes inn vinduer i kjelleren, men de må ikke være så store at hytta får preg av en to- etasjes villa. De enkelte avdelingsstyrer /byggekommiteer vurderer de enkelte tilfeller.

## Protokoll fra Solvang Kolonihagers Felles årsmøte, 13.05.2014

**Begrunnelse:** Det står i dag intet om kjellervinduer i byggeforskriftene og det er finnes en del uheldige utbygginger som gir preg av to-etasjes villaer, særlig der terrenget er sterkt skrånende, det trenges derfor bestemmelser som hindrer en ytterligere utglidning på dette punktet.

Svein Sæterdal redegjorde for forslaget som kommer fra Byggregelkomiteen. Diskusjon. Dette må være godt regulert i byggeforskriftene og ikke overlates til hver byggekomitee eller styret.

**Vedtak: Forslaget falt mot 1 stemme.**

**Benkeforslag om at Samarbeidsutvalget utreder dette nærmere.**

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

### d) Tilbygg

**Forslag til ny tekst i Tilbygg, 2 avsnitt, siste setning.**

Det kan settes inn inntil 2 vinduer av samme format og utseende som vinduene på hytta. Gjeldende regel:

Det kan settes inn vindu(er) av samme format og utseende som vinduene på hytta.

**Begrunnelse:** En klargjøring og presisering av hva SU mener er estetisk best samt også gjeldende praktisering av regelverket for vinduer på tilbygget. Realiteten i forslaget er innspill fra Byggregelkomiteen.

Svein Sæterdal redegjorde for forslaget som kommer fra Byggregelkomiteen. Diskusjon.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

### e) Nytt vedlegg for vindusdimensjonering avd 1 - 4

Forslag: **Vedlegg dimensjoner vinduer**

Plassering	Type	Mål (bxh i mm)
Hovedhytte kortvegg 1	Tofags sidehengslet	1600 x 1000
Hovedhytte kortvegg 1	Enfags sidehengslet	600 x 1000
Hovedhytte kortvegg 2	Enfags tophengslet	1000 x 700
Hovedhytte langvegg	Tofags sidehengslet	1500 x 1000
Hovedhytte langvegg	Enfags tophengslet	1100 x 700
Tilbygg beboelse	Enfags tophengslet	1000 x 700
Tilbygg beboelse	Enfags sidehengslet	600 x 1000
Gavlvegger røst vindu	Innsatt rute eller sidehengslet	400 x 400 eller 500 x 500
Innebygd veranda front	3 vinduer Alternativt: 4 vinduer	1000 x 1000 800 x 1000
Innebygd veranda vindusside	2 vinduer	800 x 1000
Innebygd veranda dørside	1 vindu	800 x 1000
Innebygd veranda dør	Høyde glassflate	1000
Tilbygg bod	Som innsatte ruter eller hengslet vindu	2 av 500 x 500 eller 1 av 1000 x 500

Gjeldende Vindusdimensjoner:

Plassering	Type	Mål (bxh i mm)
Hovedhytte kortvegg 1	Tofags sidehengslet	1600 x 1000
Hovedhytte kortvegg 1	Enfags sidehengslet	600 x 1000

## Protokoll fra Solvang Kolonihagers Felles årsmøte, 13.05.2014

Hovedhytte kortvegg 2	Enfags tophengslet	1000 x 700
Hovedhytte langvegg	Tofags sidehengslet	1500 x 1000
Hovedhytte langvegg	Enfags tophengslet	1100 x 700
Tilbygg beboelse	Enfags tophengslet	1000 x 700
Gavlvegger røst vindu	Innsatt rute eller sidehengslet	400 x 400 eller 500 x 500
Tilbygg bod	Som innsatte ruter eller hengslet vindu	2 av 500 x 500 eller 1 av 1000 x 500

**Begrunnelse:** For veranda og dør til veranda har det hittil ikke vært målsatte regler for vinduer. SU mener en slik presisering vil gjøre hytter med veranda penere. Forslaget er etter innspill fra byggerelkomiteen.

Svein Sæterdal redegjorde for forslaget som kommer fra Byggerelkomiteen. Diskusjon.  
**Vedtak: Enstemmig godkjent.**

### Forslag 3 Fra Samarbeidsutvalget

SU ber om årsmøtets fullmakt til en omredigering av byggeforskriftene for avdeling 1-4 og skjemaene etter innspill fra byggerelkomiteen.

Svein Sæterdal redegjorde for forslaget, det ble påpekt fra forsamlingen at naboenes godkjenning av levegg og drivhus ikke var med i byggesøknad- og byggetillatelsesskjema.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

### Forslag 4 Fra styret avd 1.

**Forslag til vedtak:** Det tillates å sette opp en veggbod (i tillegg til full utbygget hytte og eventuelt drivhus) på inntil 2. 5 m<sup>2</sup>

**Begrunnelse:** Dette er en enklere og billigere løsning på oppbevaringsproblemer for hageutstyr, enn forslag 1. Ved å få til en slik løsning vil mange parseller kunne få et langt ryddigere inntrykk også.

**SU støtter ikke forslaget.**

**Begrunnelse:** Dels kan også et slikt mindre og enklere utbygg også bli tolket som brudd på 40 m<sup>2</sup> regelen, dels vil dette forringe utseende på de fleste hytter.

Byggerelkomiteen har heller ikke støttet dette forslaget

Hege Øygaren redegjorde for forslaget som var godkjent på avd 1s årsmøte i 2013.

Diskusjon

**Vedtak: Forslaget falt enstemmig.**

## **Forslag 5 Fra styret avd 2.**

### **a) Taksering/verdsetting av hage**

Solvang avd 2 foreslår at det settes felles normer/parameter gjeldende for alle hagene på Solvang for å takserer/verdsette hagene. Gjerne at det settes ned en komite som har til oppgave å utarbeide retningslinjer til årsmøtet i SU i 2015.

**Begrunnelse:**Vår erfaring er at velstelte hager og mindre velstelte hager takseres for likt. At de normer/parameter som pr i dag ligger til grunn for verdsettingen skiller for lite mellom mindre stelte hager og de som har lagt ned betydelig midler i anskaffelse av vekster og mye arbeid i hagestell.

**SU med 4 mot 1 stemme støtter ikke forslaget.**

**Begrunnelse:** OsloKretsen har allerede et skjema for taksering av hage. Vi har ikke mandat til å lage egne takseringsregler.

Sonja Meek redegjorde for forslaget. Diskusjon.

**Endringsforslag fra avd. 2;** Det foreslås at det settes sammen en komite fra alle avd på Solvang for bedre å finne fram til normer for felles verdsetting av hager.

Det ble stemt over endringsforslaget.

**Vedtak: Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.**

### **b) Klausuler om tiltak ved overdragelse av hytte**

Solvang avd 2 foreslår at avdelingene på Solvang finner fram til en mest mulig ens praktisering av klausuler.

Felles byggeregler tillater at det pålegges klausuler ved overdragelse av hytte. Dette har nå vært praktisert i noen år internt i avdelingene uten at man har sammenholdt den enkelte avdeling sin praktisering. Da byggereglene for Solvang er like og vedtatt på felles årsmøte bør praktisering av klausuler også bli mest mulig ens.

**SU med 4 mot 1 stemme støtter ikke forslaget.**

**Begrunnelse:** Praktisering av klausulene er hver avdelings ansvar.

Sonja Meek redegjorde for forslaget. Diskusjon. SU mente det ikke var nødvendig eller hensiktsmessig med noen endringer i de skriftlige retningslinjer, men at det kunne være nyttig med et møte om temaet der alle avdelinger sendte en representant som kjenner praksis i sin avdeling.

**Vedtak: Forslaget falt mot 8 stemmer.**

### **c)Oppføring av lekestue**

Styret i Solvang avdeling 2 foreslår at det tillates å sette opp dukkestue i hagene på Solvang.

Ett av kolonihagens formål er å fremme trivsel og vekst hos våre medlemmers barn. Krav til offentlige lekeplasser har blitt strengere og strengere og det er derfor vanskelig for de respektive avd. å kunne drifte et større lekeplassanlegg. Dette har medført at flere kolonihager- på samme måte som borettslag og sameier - har måttet rive mange av sine lekeplasser. En god erstatning for dette vil være at det tillates å sette opp lekestuer på den enkeltes parsell.

Rent praktisk foreslås at:

-årsmøtet gir sin tilslutning til prinsippet. Det bør utarbeides konkrete bestemmelser med hensyn til maksimumsmål, bredde/lengde/høyde. Disse bør være slik at målene ikke gjør det mulig å sette inn en seng. Det bør heller ikke være anledning til å legge inn vann/strøm eller annen infrastruktur. Kanskje bør det også være forbudt å lage permanent fundament til dukkestua. I samarbeid med Enerhaugen Arkitektkontor bør det

være mulig å formulere et standard regelverk og det bør legges inn bestemmelser for plassering i forhold til tomtegrenser og andre forhold.  
Det finnes også flere gode ferdigprodukter med mål som ikke lar seg bruke til boenhet. Disse kan lett demonteres og krever ikke noen særlig fundamentering.

**SU med 3 mot 2 stemmer støtter ikke forslaget.**

Begrunnelse: En så stor og høy ekstra bygning på parsellen, i tillegg til mulig allerede fullt utbygget hytte og drivhus, vil lett fortone seg som et snikangrep på 40 m<sup>2</sup> maksimalregelen for kolonihagehytter i Oslo, og kan derfor være skadelig i vårt forhold til kommune og allmenheten.  
Byggeregelkomiteen ville heller ikke støtte dette forslaget som de har hatt til behandling.

Sonja Meek redegjorde for forslaget. Diskusjon.

**Vedtak: Forslaget falt mot 7 stemmer.**

**Forslag 6 Fra styret avd 5.**

**Felles ordensregler**

**Forslag til vedtak:** Forbud mot støyende arbeid fom skjærtorsdag tom 2.påskedag når påsken faller i botiden.

**Begrunnelse:** Det har vært lang tradisjon på Solvang å overholde helligdagsfreden.

**SU støtter forslaget med 4 mot 1 stemme.**

**Begrunnelse:** Respekt for helligdager.

**Vedtak: Forslaget falt med 14 stemmer.**

**7. Fastsettelse av kontingenter og honorarer.**

Honorarer utbetales ikke, men utgiftsgodtgjørelse til regnskapsfører, revisorer og møtegodtgjørelse til SU-medlemmer.

**Vedtak: Tatt til orientering.**

**8. Valg av 2 revisorer, samt godkjenning av regnskapsfører**

**Revisor:** Gjenvalg av Åse Martinsen, avd. 3 – styrene ble oppfordret til å komme med forslag til en revisor til, innen 15.06.2014 fra avd 1, 2 og 5.

**Regnskapsfører:** Mona Ombustvedt, avd 4.

Svein Sæterdal takket Kolbjørn Njøten for god møteledelse og en stor takk til avdeling 1 for lån av lokalet og utmerket servering.

Svein Sæterdal  
sign.

Mona Ombustvedt  
sign

Anne Solberg  
sign

Sonja Meeks  
sign