

Referat fra generalforsamling i Haveforeningen Solvang

Dato: 29. april 2024
Lokation: Festsalen, Søndersøparken 17 A, 8800 Viborg
Referent: Hanne Bjerregaard, Haveforeningen Solvang

1. Valg af dirigent og referent

Bjarne Dige blev valgt som dirigent.

Hanne Bjerregaard fra have 103 blev valgt til referent

Dirigenten konstaterede med forsamlingens samtykke, at dagordnen er udsendt rettidig og ifølge vedtægterne og at generalforsamlingen således er lovlig.

Der var fremmøde fra 41 haver. Forsamlingen er beslutningsdygtig.

Lasse (have 211) og Anne Kirstine (have 203) blev valgt til stemmetællere

2. Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde sin sidste beretning

Narkoproblemer:

Der har været en del narkoproblemer i haveforeningen, hvilket desværre også er tilfældet i andre haveforeninger i Viborg. Der er lavet et stort stykke arbejde, for at bekæmpe problemet, hvilket ser ud til, er lykket. Der opfordres til, at den kommende bestyrelse er opmærksomme på, hvilke nye lejere der kommer i haveforeningen.

Byggeri:

Husk at ansøge om byggetilladelse, når der bygges om, bygges til eller bygges nyt. Alt overdækkes skal søges om, bortset fra legehuse.

Hvis man sælger sin have, kan man blive erstatningsansvarlig for ulovligt eller ikke godkendt byggeri. Det er ens eget ansvar at få søgt tilladelsen, som altid skal godkendes af bestyrelse.

Der er kommet en ny lokalplan, hvor alt tidligere lovligt byggeri ikke skal ændres på, men alle nye skal godkendes og følge reglerne

Ren Solvang.

Der er stor og flot opbakning til Ren Solvang, hvilket det er yderst tilfredsstillende. Arbejdsdagene er blevet hyggelige arrangementer startende med morgenmad og efterfølgende arbejde på fællesarealer og fælleshus.

Salg af haver:

Der er sket en del udskiftning i haverne gennem de sidste år, hvor der er stort sammenhold på tværs af "gaderne" i haveforeningen.

Pers tid som formand:

Per blev valgt i 2016 og i 2017 gik han ind for at få bygget et fælleshus. Dengang var der en "rydningskasse", hvis man skulle rydde haveforeningen ved en evt. opsigelse af lejemålet fra Staten. Dengang blev der lavet en ny kontrakt med staten om havelejen til 2040, og derfor blev pengene brugt til et fælles samlingssted.

Hvis man sad til leje ved staten, skulle man lave en deklaration omkring byggeri. Dengang var den gamle deklaration fra 1972, men der blev lavet en ny efter Per blev formand, og efterfølgende er der lavet nye byggereregler.

Spørgsmål til beretningen:

Hans, have 123:

Der blev spurgt om, hvor mange haver, der blev solgt i 2023. Der er solgt 5 haver.

Pt. er der omkring 10 haver til salg (der er solgt 4 i 2024). Det er meget normalt, at der er omkring 15% haver til salg i en haveforening, men under corona blev haverne næsten solgt, før de blev sat til salg.

Beretningen blev godkendt.

3. Årsregnskab evt. med revisionsberetning

Jørgen Petersen gennemgik regnskabet for 2023, som blev godkendt uden bemærkninger.

Resultatopgørelsen og balancen blev gennemgået. Der er et overskud på 16.259 kroner

Regnskabet, balancen og noter til resultatopgørelsen er vedlagt referatet.

Der er spørgsmål til bestyrelsesmøder, og forbruget til møder er fordelt over året.

Der opfordres til at sende regnskabet sendes ud inden mødet. Det er lovligt at sende det rundt til mødet, men opfordringen videregives til den kommende bestyrelse.

Regnskabet er godkendt.

4. Indkomne forslag:

Der er indkommet 8 forslag rettidig

1. Forslag stillet af bestyrelsen

Forhøjelse af leje med 100 kroner/kvartal pga. forøgede forbrugsudgifter

Det er bestyrelsens opfordring at hæve havelejen med 100 kroner/kvartal gældende fra havelejen 15. maj.2024. Det skyldes bl.a. at vandrørene er meget dårlige, og står til udskiftning indenfor en årrække. Der opfordres til at oprette en "rørforsikringskonto", og få indhentet tilbud/ prisoverslag på udskiftning af rørene:

Forslaget er godkendt.

2. Forslag stillet af bestyrelsen

Ændring til punkt 5 i ordensreglerne: HAVEVANDING OG VANDFORBRUG. Forslag til ændring er anført med blå kursiv

Havevanding med vandspreder el.lign. må kun ske, når brugeren opholder sig i haven, og er ikke tilladt i tidsrummet mellem kl. 11-17 i perioden 1. maj – 31. aug.

Der må max vandes 2 timer i døgnet. Vandingen må kun foretages fra 1 hane med max i slangeopkobling.

Alle haveejere er forpligtet til at få installeret en stophane, hvor vandet kommer ind i haven.

Ved overtrædelse af bestemmelserne om vandforbrug samt overtrædelse af evt. vandingsrestriktioner, *kan der pålægges havelejer en ekstra vandafgift på kr. 200,00. Ved gentagne overtrædelser*, kan det efter bestyrelsens bestemmelser medføre afmontering af den pågældendes haves vandhane.

Vandafgifter på kr. 200,00 er en pengepligtig ydelse, som ved manglende betaling kan medføre opsigelse af lejemålet.

Vedligeholdelse og evt. udskiftning af vandhaner er medlemmets opgave. Såfremt misligholdelse finder sted, kan bestyrelsen få foretaget reparation på medlemmets regning, i påkrævet tilfælde uden varsel.

Bilvask kan finde sted uden brug af vandslange.

Misligholdelse af reglerne om vand kan efter bestyrelsens afgørelse medføre en vandafgift på kr. 200,00. Dette er en lovpligtig pengeydelse. Såfremt den ikke betales, kan det medføre opsigelse af lejemålet.

Der har været meget fokus på vandforbruget i haveforeningen, som udgør ca. ¼ af udgifterne.

Et professionelt firma, som der er hentet tilbud ind fra, kan lave et tilbud på 800 kroner pr. år pr. have for en vandmåler, som sidder hele året rundt. Det er en dyr løsning i forhold til udgiften til vand.

En anden billigere mulighed er en løsning, hvor man får en vandmåler, som skal tages ned og aflæses, registreres, faktureres osv. hvert år og opbevares frostfrit. Den koster 1200 kroner som et engangsbeløb. Det vil være en stor og tung post, som man ikke ønsker at pålægge bestyrelsen.

Derfor er forslaget bragt op med et gebyr i stedet for, hvis man ikke overholder retningslinjerne for vanding

De 200 kroner der er foreslået som gebyr, vil være pr. forseelse.

Der gøres opmærksom på, at der kan være nogle, som opsamler vand, og bruger det i den "vandingsfri periode". Det tages til efterretning.

Forslaget er vedtaget, og teksten ændres i ordensreglerne

3. Forslag stillet af Margit, have 5

Støjbegrænsning

Jeg foreslår, at der bliver skabt regler for brug af generator. F.eks. De skal graves ned, eller tidsbegrænsede fra lørdag kl 8.00 til 13.00 samt søndag 10-12.

Alternativt krav om etablering af byggestrøm ved længere varen nybyg eller om byg.

Der er et stort støjniveau under byggeri i haverne, hvilket er generende for mange. Bl.a. har der været mange med nybyggeri, som har generatorer, som larmer i mange timer.

Bestyrelsens holdning er, at hvis man er i gang med en større ombygning eller nybyggeri, skal der etableres byggestrøm (eller lånes strøm ved naboen). En generator er generende med et stort støjniveau.

Der skal tages hensyn til hinanden, og der bliver observeret nogen, der bruger generator til opladning af mobiltelefon og fjernsynet.

Der opfordres til at lave en hensigtserklæring, så ingen er i tvivl om hvad der er tilladt.
I ordensreglerne står, at der ikke må støjes med mere end 35 DB.

Første del af forslaget ønskes ikke til afstemning, hvis der laves en hensigtserklæring af bestyrelsen.

Forslaget om byggestrøm (eller lån af strøm ved naboen/genboen) under større ombygning eller nybyggeri skal være et krav, og det skal ikke være lovligt at bruge generator.

Forslaget er godkendt og teksten ændres i ordensreglerne

4. Forslag stillet af Astrid, have 20

Mulighed for at lave havelågen bredere, så man kan få sin trailer ind i haven. Så den ikke står ude foran og fylder, samt at man kan påfylde den løbende uden at det ser træls ud udefra.

I ordensreglerne står, at havelågen kun må være max. 120 cm.

Der bliver spurgt, om man må bryde facaden (lave hul i hækken), og sætte traileren ind i haven.
Per Tolstrup præciserer, at der er en trailerplads, hvor der i deklarationen står, at trailere, som ikke er i brug, skal placeres på trailerpladsen.

Astrid foreslår, at havelågen ændres til 150 cm. Der er utilfredshed med, hvordan trailerpladsen ser ud og efterhånden ligner en kirkegård.

I lejeaftalen med staten står, at havelågen ikke må være bredere end 120 cm, og skal det ændres i lejekontrakten, skal det ændres i kontrakten.

Forslaget blev stemt om med forbeholdt for, at det er lovligt at ændre på lågens bredde i deklarationen, men blev nedstemt med 16 for og 17 imod.

5. Forslag stillet af Astrid, have 20

Følge lokalplanen frem for de nuværende byggeregler mm

Forslaget lægges sammen med forslag 7, da det er samme ønske.

6. Forslag stillet af Astrid, have 20

Mulighed for at have græs ude foran

Der stilles spørgsmål til, hvem der skal kontrollere græssets længde. Forslaget går på en "mulighed" for at så græs og ikke en pligt. Der er mange forskellige typer af materialer foran haverne.

Der blev fortalt, at der i andre haveforeninger er etableret græs, og det kræver mere arbejde at slå græs, end, hvis der er grus.

Bestyrelsen er tilhænger af, at der bør være en ensartethed i form af fx stenmel, som dog er et ret dyrt at etablere. Græs foran haverne kan være ukontrollabelt, hvis der ikke er enighed om længden.

Der er en bemærkning til, at hvis det er op til den enkelte haveejer at bestemme, hvad der skal være af sten, græs mm, vil det blive endnu mere rodet.

Der opfordres til, at den nye bestyrelse undersøger prisen på stenmel

Forslaget om græs blev nedstemt.

8 Forslag stillet af Marianne, have 232

Flytning af tidsfrist på klipning af hæk 1. gang, så fuglelivet tilgodeses.

Marianne har søgt på Bolius og Haveselskabet, som opfordrer til at hækklipning først finder sted midt i juli pga. fugleyngel.

Forslaget går på at tidsfristen for færdiggørelse for klipning af hækken ændres fra senest den 30. juni til senest 15. juli

Der er 17 stemmer for og 4 imod. Forslaget er vedtaget, så hækklipning første gang finder sted mellem den 5. juni til den 15. juli. Det tilføjes i ordensreglerne

5-7 Forslag stillet af Arne og Elisa, have 135 og Astrid, have 20 (pkt. 5)

Vi vil gerne have drøftet hvorvidt haveforeningen kan få og gøre brug af en lokalplan fra Viborg Kommune, som man gør i andre haveforeninger i Viborg.

Der er forslag om at følge lokalplan 558 for 2022, som udstikker de videste rammer for området. frem for egne byggereregler. Som det er pt., er det egne byggereregler der er gældende,

Med det forbehold at er den tinglyste deklaration ikke begrænser forslaget.

Der bliver spurgt til formandens vurdering af problematikken. I tidligere kommuneplan måtte man bygge 30kvm, og der er nu brugt flere år om at nå dertil, at der blev lavet en lokalplan for området, som bl.a beskriver byggeriets omfang.

Man må gerne begrænse egne byggereregler frem for lokalplanen. Per gjorde opmærksom på, at der i lokalplanen ikke står beskrevet noget om materialevalg. Dvs. at hvis man skal bygge efter lokalplanens beskrivelse, kan der bygges en 4,5 høj mur i beton over mod naboen. Der må også bygges 80 kvm og ikke de 60 kvm som står i nuværende byggereregler. Der må heller ikke være hems.

Det kan blive konsekvensen af at bygge efter lokalplanen

Der bliver fortalt, at der er nogen der går udenom bestyrelsen og går til kommunen. Der er kun ét hold byggereregler, der er gældende pt. Det kræver altid en godkendelse af bestyrelsen at bygge nyt eller ombygge.

Der blev gjort opmærksom på, at der er 6 huse med ensidig taghældning, selv om der er i byggerereglerne står beskrevet, at det skal være en a-tag.

Der opfordres fra et medlem til at Viborg Kommune skal godkende alt byggeri. Kommunen giver ikke byggetilladelser til kolonihavehuse, så det er bestyrelsen, der skal godkende ud fra gældende regler.

Der har været meget snak om byggeriet over hækken, så Tommy blev opfordret til at fortælle om forskellen på de to typer regelsæt:

Ifølge lokalplanen må du lave fladt tag og bygge i 4,5 meter højde – men stadig kun i en etage- dog uden hems.

Du må have et større redskabsrum og bygge ialt 80 kvm i alt. Bygger du et hus på 80 kvm må der ikke være noget som helst overdækket derud over. Der må også være ensidig taghældning

Alle regler skal selvfølgelig overholdes.

Solvang er de første, der har fået en lokalplan, og overholdes den ikke, er der en bekymring om, at vi vil blive kigget hårdt efter i sømmene, da vi er første eksempel.

Solvangs egne byggregler er udvidet til fx større drivhus, mere overdækning osv.

Dirigents præciserede, at stemmer man for – stemmer man for det videste valg, altså lokalplanens regler skal være gældende. Stemmer man imod forslaget – stemmer man for de nuværende byggregler.

Der spørges inden afstemningen til, om man ikke kan ændre de nuværende regler for taghældning/ensidig taghældning. Det er ikke med i forslaget, men vil blive bragt videre til bestyrelsen og kan stemmes om til næste generalforsamling, hvis forslaget bliver stillet

Bygningsreglementet gælder ikke for kolonihaverne.

Forslagene 5 og 7 blev ikke godkendte med et stort flertal imod forslaget.

Der kom en bemærkning om, at der til sidste generalforsamling også blev spurgt til taghældning, og der kommer et svar til Emil. Det er beklageligt, at han ikke har fået svar.

5. Budget

Budgettet for 2023 blev omdelt inden punktet, og blev gennemgået af kasserer Jørgen Petersen.

Ifølge budgettet vil vi komme ud af 2024 med et overskud på 5.500 kr. Det bemærkes, at der skal afsættes penge af til en varmepumpe ved fælleshuset, som er frostsprunget i vinter.

Budgettet er godkendt og vedlagt referatet.

6. Valg af formand

Per Tolstrup fratræder

Susanne Højgaard opstiller til formand – og blev valgt

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Jens Siig, have 138 genopstiller alligevel og blev valgt.

Mikkel have 10 ønsker at stille op og blev valgt

Astrid have 20 ønsker at stille op og blev valgt

Valg af 1. suppleant: Emil Klaris have 122 blev valgt

Valg af 2. suppleant: Per Bach, have 146 blev valgt

8. Valg af interne revisorer og suppleanter:

Mette Berentsen, have 250, blev genvalgt som revisor

Solveig Vester, have 139, blev genvalgt som intern revisor

Suppleant Peter Rønning Bæk blev genvalgt

9. Valg af vurderingsudvalg:

Peter Rønning Bæk (have 126), Muhammed Hamidovic (have 208) Lasse Hjul (have 211) vil gerne indgå i vurderingsudvalget. De blev også alle valgt sidste år

Emil Klaris (have 122) og Andreas (have 230) ønsker også at være en del af vurderingsudvalget.

Da der ikke er begrænsninger på antal medlemmer i udvalget, blev alle 5 kandidater valgt

10. Eventuelt

Der spørges til hvordan vi forholder os til prisen for udskiftning af vandrør. Bestyrelsen forsøger at give et svar inden 1. august og sendes ud på mail – og sættes op i kassen.

Susanne præsenterede sig selv og takkede for valget som ny formand. Hun takker for opbakningen, og vil gerne være en synlig formand.

Facebook er til dialog blandt medlemmer, og ikke et sted, hvor man kan forvente svar af bestyrelsen.

Trailerne bliver fjernet løbende, og der er fjernet 10 trailere i 2023

Der blev uddelt gaver til den afgående bestyrelse og Knud (have 213), som har hjulpet meget

Således passeret på generalforsamlingen den 29. april 2024.

Bjarne Dige



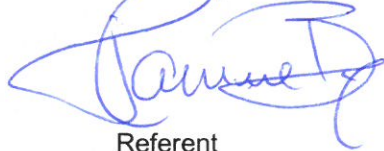
Dirigent

Per Tolstrup



Formand

Hanne Bjerregaard



Referent