

# Referat af Generalforsamlingen

## 25. oktober 2014

### 1. Valg af dirigent

Chresten 43 er valgt

### 2. Kommentarer til referatet fra forårets generalforsamling

Et medlem mener at bestyrelsen har tolket punktet omkring opkrævning af bidraget på 500kr. I forbindelse med arbejdsdagene anderledes end det der blev bestemt på seneste generalforsamling. Der er ikke umiddelbart opbakning til dette synspunkt, og da der senere på generalforsamlingen er stillet forslag om at ophæve netop dette punkt udskydes diskussion om emnet dertil..

### 3. Beretning fra bestyrelsen:

Der er fjernet gift fra enden af Flagvej i haveforeningen (mellem have 41 og 42). Det har kostet mange penge at fjerne det. Kommunen har stået for alle udgifter. Der bliver sendt en rapport fra kommunen ud til de haver der ligger tæt på giftområderne, og haverne bliver indkaldt til et informationsmøde.

#### - Status på kloakering

der bliver lavet en undersøgelse om gift i forbindelse med kloakeringen. Vi kommer med i næste runde, og bliver indbudt til licitationen, hvor vi kan få indflydelse på infrastrukturen. Det bliver formentligt i første halvår 2016.

Der vil blive afholdt et fællesmøde, omkring finanseringen af kloakeringen med eller uden infrastrukturen i de enkelte haver, hvor vi stemmer om konstruktionen af lånet.

Et medlem vil gerne undersøge om det kunne være hensigtsmæssigt at lave fiberinternet samtidig med kloakeringen.

#### - Status på kontraktforhandlinger

Der har været et formøde med kommunen.

Der er 3 punkter hvor bestyrelsen og kommunen er uenige. Det handler om; Regler for størrelsen på udhus/drivhus. Ophold i haverne i vinterhalvåret. Overdragelse af haver. (sidste punkt bliver nærmere uddybet senere i beretningen)

Der ud over vil det være sådan at sæsonen kommer til at følge sommertiden. Der bliver formentligt lagt 10 m<sup>2</sup> oven i de 40 + 15 m<sup>2</sup>. Dette kan først blive implementeret hvis kommunalplanen bliver ændret.

Englemarken kan ikke umiddelbart udvides. Officielt kan vi dermed heller ikke udvide vores brug af englemarken.

#### - Aftale med Arbejdernes Landsbank

Det er lykkedes at forhandle en god rentesats hjem, på ca 6,5-7,5 % for medlemmerne, til medlemmerne som privatpersoner. Bestyrelsen har en bekymring for at det vil få huspriserne til at vokse, da bestyrelsen har den holdning at medlemmerne skal have så

billige haver som muligt.

#### - Status på caféarrangementer

Der er lavet caféaftner som café bestyrerne, Matilde 2 og Silke 9 står for. Der vil blive lavet fællesspisning som foreningen står for 6 gange om året. Derudover vil der være sammenskudsgilde hver anden måned. Bestyrelsen minder om at der kan laves arrangementer af alle haveforeningens medlemmer.

#### - status på arbejdsdage

Det nye system hvor alle bidrager til fællesskabet (enten økonomisk eller ved at komme til mindst en arbejdsdag) fungerer rigtigt godt. Der er blevet løst masser af opgaver i år, også udover arbejdsdagene. Og så er det er dejligt at se at der er mange der kommer til mere end en arbejdsdag.

## 4. Kommunens udspil til nye regler for salg af haver

– dette er en del af kontraktforhandlingerne.

### **Bestyrelsen vil gerne have generalforsamlingens holdning til dette udspil § 8 (lov om ændring af lov om kolonihaver fra 1. juli 2013): Overdragelse af haver**

1. Såfremt en haves lejemål ophører, er havelejer forpligtet til enten at fjerne opførte huse, eller overdrage disse til foreningen for en sum, der fastsættes ved vurdering af en kommission bestående af 3 på generalforsamling lovligt valgte medlemmer. Såfremt der imellem denne og sælger ikke kan opnås enighed, tiltrædes kommissionen af 3 opmænd fra foreningen.

Ved vurderingen skal der bl.a. tages hensyn til husets vedligeholdelsesstand samt den tilbageværende lejeperiode.

Sælger betaler alle vedtagne udgifter i forbindelse med vurderingen samt evt. anker.

Efter udtrykkeligt ønske fra foreningen, kan kommissionen betinge sig, at sådanne huse skal saneres før overdragelse til ny lejer.

3. Haveforeningen Søvang skal påse, at haverne ikke gøres til genstand for spekulation, og at der ikke sker urimelige prisstigninger i forhold til priserne ved kontraktens indgåelse.

4. Foreningen har pligt til at oprette en offentlig tilgængelig venteliste over personer, der ønsker at erhverve et havelod i foreningens område.

5. Et havelod, der udbydes til salg, skal tilbydes til den øverste på ventelisten til en pris, der er fastsat af vurderingsudvalget. Ønsker den øverste på listen ikke at erhverve havelodet tilbydes det til de øvrige på ventelisten i prioritet rækkefølge.

#### Indspark fra medlemmerne, og bestyrelsens kommentarer:

*Jesper præsenterer hvordan den nye lovgivning er, og de overvejelser der har været i kommunen omkring dette. Dette er bl.a. penge under bordet, hussalg på subsidieret jord, kapitalisering og venteliste til samtlige haveforeninger. Aarhus kommune kan selv vælge hvordan de vil forholde sig til de anbefalinger der er i forhold til den nye lovgivning. Dette*

*indebærer bl.a. vinterbeboelse, priser på salg. I den nye lovgivning er der regler omkring hussalg, der modarbejder spekulation i huspriserne. Herunder at et vurderingsudvalg kan komme indover hussalg. Det er vedtaget ved lov at der skal etableres ventelister på haverne.*

*Det kan hurtigt blive problematisk hvis det er haveforeningens medlemmer der skal vurdere priserne, idet det er vanskeligt at være uvildig. Derfor opfordrer medlemmet til at huspriserne vurderes af et udvalg udenfor haveforeningen. Meningen med dette er at det skal være en professionel vurdering, og ikke en tilfældig fra en anden haveforening, eller hvad man ellers kan forestille sig.*

*Bestyrelsen vil gerne skabe åbenhed, og have medlemmerne med på råd i forhold til kontraktforhandlingerne. Medlemmerne vil ligeledes gerne inddrages i debatten, for at give deres besyv med i forhold til kontraktforhandlingerne, som bestyrelsen står for på alles vegne.*

*Vi har meget forskellige interesser herude, nogle vil gerne sælge, nogle har købt meget dyrt, nogle er her ikke særlig meget, nogle har købt for 20 år siden til næsten ingen penge, osv. Så det er en vanskelig debat at tage, idet vi ikke kan undgå at det kommer til at ramme nogle herude.*

*Det er problematisk at priserne herude er steget så meget som de er.*

*Det er bestyrelsen der skal fastsætte prissættelsen på husene, idet de ved hvad der foregår. Bestyrelsen skal fastsætte priserne ud fra et regelsæt som vi i fællesskab bliver enige om. Dette regelsæt skal laves på en måde så vi hverken tjener penge, eller taber penge på vores haver, Vi ønsker ikke kapitalisering i Søvang. Det er der ikke nogen der har interesse i, og det går imod den haveforening vi gerne vil have.*

*Bestyrelsen har haft tanker omkring at lægge loft på huspriserne herude, allerede inden kommunen er kommet med deres indspark til kontraktforhandlingerne. Dette er for at undgå kapitalisering, og for at hjælpe til med at køber ikke betaler for meget for et hus. Dette ønsker bestyrelsen at debattere med medlemmerne, uafhængigt af kommunens svar på kontraktforhandlingerne.*

*Priserne herude har været nogenlunde stabile i de sidste 5-7 år, og vi kan med fordel tage udgangspunkt i disse, og fastlåse priserne på dette niveau. Dermed er der stort set ikke nogle der kommer i klemme, men vi sikrer at kapitaliseringen ikke kan foregå.*

*Det er uhensigtsmæssigt at lave en regel om devaluering priser ved hussalg, da det kan føre til mislighold af husene.*

*Der er forslag om at bruge haveforbundets prissættelse med indeks som udgangspunkt for prissættelse af husene.*

*Forslag om et fortsat frit marked, men med et loft på m2-prisen.*

*Vi kan opfordre til at vi som forening tager højde for miljørigtige løsninger i husene, med højere pris på de huse der er bygget på denne måde. Vi kan med fordel tale om principperne for huspriserne i Søvang.*

*Kan man prioritere i ventelisten så man eksempelvis tager stilling til om vi gerne vil have flere børnefamilier.*

*Vi har i Søvang langt bedre huse end andre haveforeninger, og dermed kan man også med rimelighed have højere priser i søvang end andre haveforeninger.*

*Idé om internt vurderingsudvalg, med ekstern rådgivning. På den måde fastholder vi kontrollen internt.*

*ALLE ER ENIGE OM AT VI IKKE ØNSKER KAPITALISERING I SØVANG.*

5) Indkomne forslag. - vi er 35 stemmeberettigede.

1- Reglen om bidrag gennem 500 kroner i stedet for at løse arbejdsopgaver ophæves (Knud 61) – **forslaget er ikke vedtaget.**

2- Ændringer til tagets hældning i byggereglerne (Torben 75) – Ny formulering:  
Taghældningen skal være konstrueret forsvarligt, således at vandet kan løbe væk.  
Byggeudvalget vurderer dette sammen med haveejeren. **Forslaget er vedtaget**

3- Forbud mod parkering på hjørner ophæves (bestyrelsen). **Forslaget er ikke vedtaget.**

4- Veje, vedligeholdelse og parkering/Lars 93 :

Forslag: 1: græsslå på vejen i stedet for at luge. **Forslaget er vedtaget**

Forslag 2 : "Plads til os, let passage OG biler".

Opkøb af have 22 og lave grunden om til både nem passage fra plænen og duehus til Fælleshus + park mm.

parkering + gæsteværelser. Evt. den kedelige løsning: køb - anlæg af sti mellem Fælleshus og Duehus - salg af hus (nu med mindre have). **Forslaget er trukket, og bestyrelsen arbejder videre med ideen.**