



Referat fra generalforsamlingen 20.4.24

1. Jesper 46 vælges til ordstyrer og Thorkil 17 til referent. Cirka 50 medlemmer er mødt op, deraf 36 stemmeberettigede.
2. Referat fra sidste generalforsamling læses op.
3. Bestyrelsen aflægger beretning.

BERETNING

Velkommen til generalforsamling i Søvang 20. april 2024

I orkanens øje - 2024 er et år, hvor vilkårene for Søvang er i spil.

- Udviklingen af lokalplan for de tilstødende områder bliver afklaret
- Ny lovgivning på kolonihaveområdet bliver besluttet i folketinget
- Lokalpolitisk fokus på Søvang

Kommuneplantillæg for de tilstødende områder op til Søvang

Kommuneplan tillægget trækker i langdrag. Det er svært at sige hvad det skyldes, men projektlederen er stoppet i kommunen og det er planafdelingen, der kører videre. Vi har været i kontakt med Randi Sandholm (byplanlægger) og kan forstå, at de er i færd med en værdi indstilling til rådmændene. Den vil i høj grad være baseret på vandafledning og etablering af sø arealer til opsamling (og rensning) af vand, så lidt trafik som muligt (mobilitet), parkering under jorden, bevaring af natur. De udtaler også, at udviklingen af Åby Vest har meget politisk opmærksomhed og de ønsker, det skal blive et eksempel til efterfølgelse for anden byplanlægning.

Vi kan kun tolke det positivt, for der er mange lighedspunkter med de tanker vi har præsenteret på vegne af Søvang. Ligeledes vil vores forslag om parkering udenfor Søvang blive inddraget i deres overvejelser. Vi har foreslået parkering i det fjerneste hjørne af matrikel 13y og nede bag militæruddannelsen = udenfor Søvang.

Konkret for Søvang betyder det, at englemarken fortsat er kommunalt ejet, at Søvang fortsat kan forvalte området de kommende 2 år. At den øverste del af englemarken bliver "fredliggjort" til Søvang.

Se vedhæftede korrespondance som bilag.

Vi har ikke en tidsplan, men det bliver inden sommerferien vi vil høre nyt.

Pressens bevågenhed version igen, igen

Pressen har været på besøg i Søvang igen (og i andre haveforeninger), i løbet af vinteren. Det har primært handlet om helårsbeboelse, overbebyggelse og brandsikkerhed. Artiklerne har haft det formål at hænge os ud offentligt, som snyltere der ikke betaler ejendomsskat, tjener penge på for store huse og snylter på samfundet. Det har ikke været muligt, at få positive artikler om Søvang og bestyrelsen har derfor valgt ikke at udtale sig eller indgå i den offentlige debat.

Ny lovgivning er på vej

På landsplan arbejdes der med en ændring af lovgivning på kolonihaveområdet. Det venter mange kommuner på og det gælder også i Aarhus. Det handler om, at kommunerne ønsker flere værktøjer til at gribe ind overfor kolonihaverne. Praksis i dag er, at det er haveforeningerne, der med kommunens støtte har forvaltningen og det er kommunerne meget glade for, så længe der er begrænset med overskridelser.

Det ændrer ikke på, at det er kommunerne, der i dag har tilsyns forpligtigelsen overfor kolonihaverne. Det er ikke haveforeningerne.

Møde med Aarhus kommune

I forbindelse med høringen om forlængelsen af æblehavens midlertidige tilladelse, blev der rejst en sag om byggeri for tæt på skel ind mod Æblehaven. Byggeri i kommunen (som er myndighed) gav sagen videre til udlejning, som derefter indkaldte os til møde om skelproblematikken og lejeaftale.

Se referat fra dette møde, som også omhandlede trafiksikring af vej, samarbejdstonen og tinglysning af fælleshuset.

Samarbejde med Aarhus kommune fremadrettet

Der er et øget fokus på Søvang i kommunen. Det er tydeligt, at medierne og politikernes interesse resulterer i, at embedsmændene skal handle. De lægger ikke skjul på, at de gerne ser et ensartet aftalegrundlag for alle haveforeninger i Aarhus. Det er ikke rimeligt, da foreningernes ophav og historie er vidt forskellig og det skal der tage hensyn til. Vi er tilfredse med den aftale vi har, men afviser ikke en bedre aftale. På spørgsmålet om helårsbeboelse vil kommunen have regler, der forbyder os overnatning i vinterperioden. Det har de fleste andre haveforeninger og i fællesaftalen med kolonihave forbundet, selvom de godt ved det ikke fjerner helårsbeboelsen. På spørgsmålet om overbebyggelse har vi afleveret dokumentation til kommunen, som de ikke har læst. Det vil vi selvfølgelig gerne følge op på med dem, så vi får ro på den problemstilling.

Det er bestyrelsens holdning, at Søvang skal søge et konstruktivt samarbejde med kommunen og vi skal dokumentere, at vi overholder reglerne.

Advokat bistand

Vi har advokat bistand til vores kontraktlige forhold og bestyrelsen har valgt Ditte Jensen fra Kolonihave jura, som haveforeningens rådgiver. Ditte er tidligere direktør og chef jurist gennem 10 år for Kolonihaveforbundet. Bestyrelsen mener hun er den mest kompetente jurist i Danmark på kolonihaveområdet og hun er kendt med de fleste foreninger og kører de fleste juridiske sager omkring kolonihaver. Samarbejdet med Ditte Jensen kører godt og hun bliver taget med på råd, når det drejer sig om lejeaftale forhold og juraen omkring kolonihaver generelt. Det koster selvfølgelig men bestyrelsen mener de penge er givet godt ud.

Polemik om opsigelse af lejeaftale

På mødet med kommunen nævnte de, at vores lejeaftale kan opsiges, hvis vi ikke overholder den. Det har givet meget polemik i foreningen. Det rammer lige ind i frygt genet hos os. Bestyrelsen mener vi skal vælge hvilken vej vi skal gå:

1. Skal vi at gå ind i diskussionen om vi kan opsiges? – det er et juridisk slagsmål om haveforeningen også er fredet af den nuværende lovgivning, eller det kun er området.
2. Skal vi ignorere det, da vi ikke er blevet opsagt og der ingen fortilfælde er i Danmark for at opsiges en forening.

Bestyrelsen foreslår den sidste vej. Det er ikke en realistisk problemstilling, at foreningen bliver opsagt. Juridisk er det en umulig opgave at dokumentere det er foreningen, der ikke overholder aftalen/loven. De brud, der kunne være på aftalen, er udført af lejere i foreningen og ikke foreningen. Det er kommunen, der har tilsyns pligten og ikke foreningen i juridisk forstand.

Fakta om haveforeninger

- Søvang ligger på lejet jord og betaler grundskyld gennem udlejer (Aarhus kommune)
- Udlejer (Aarhus kommune) har tilsyns pligten for at lovene overholdes på deres jord

- Haveforeningen udlejer haver og har en lejekontrakt med den enkelte have lejer
- Haveforeningen er ikke juridisk ansvarlig overfor, at den enkelte overholder lovene
- Haveforeningen er ansvarlig overfor at den enkelte overholder vedtægter og regler i foreningen.
- Haveforeninger ligger på umatrikuleret jord og betaler ikke ejendomsskat (kan ikke og skal ikke)
- Huse i haveforeninger ligger udenfor det øvrige private boligmarked angående lån, prissætning)
- Helårs beboelse defineres ikke juridisk, som overnatning er forbudt i vinterperioden.

Historik om vores aftale forløb

I 2021 henvendte vi os til kommunen angående dyre lån til nye haveejere. Vi ønskede et juridisk dokument fra kommunen til bankerne, så låntagning ikke var baseret på løbetiden på lejeaftalen, men på, at vi er et varigt haveforeningsområde.

I samme ombæring bad vi om en forlængelse af vores nuværende aftale og efter tovtrækkeri kom kommunen med et forslag, som vi afviste på en generalforsamling. Begge dokumenter er vedlagt beretningen som bilag.

Essensen var her om vores lejeaftale kunne opsiges.

Er vedlagt som bilag.

Opsamling på lejeaftale forhold og samarbejde med kommunen

Vi er i orkanens øje som den grimme ælling i Aarhus. Kolonihave Danmark og kommunerne venter alle på en ændring af lovgivningen og forventer en stramning. Presset på Søvang forsvinder ikke, men kan blive hårdere. Søvang har en lejeaftale, men vi har ikke et på åremål. Spørgsmål til generalforsamlingen:

- Skal vi søge en skriftlig lejeaftale på åremål eller skal vi fastholde vi er en uopsigelig forening?
- Skal vi søge samarbejde med kommunen og aktivt dokumentere, at vi overholder reglerne?

Tonen i debatten i Søvang

Der er en utrolig hård tone i debatten og der udtrykkes mistillid til bestyrelsen og til enkeltpersoner. Det kan ikke være rigtigt, at vi ikke har plads til at lytte til hinanden. Det vil vi gerne generalforsamlingen tager en snak om.

Bestyrelsen mener vi har en stor gave – vores fællesskab, der består af vidt forskellige mennesker, med vidt forskellig baggrund og liv. Det fællesskab skal vi sammen få til at fungere, sammen skal vi leve efter rammer og værdier, der styrker fællesskabet og tager hensyn til vores forskellighed. Vores udfordring er stor. Vi er vidt forskellige, har forskelligt sprog, er forskellige steder i vores liv. Men vores gave er større – nemlig dette sted på kanten af det etablerede. Det er et sted vi har valgt bevidst, fordi her ønsker vi at være. Det giver os en utrolig kraft når vi står sammen.

Hvad mener Søvangere

Vi har planlagt en 4 timers workshop i cirkusteltet den 28. maj. Det er ikke en workshop, hvor vi skal diskutere en masse synspunkt, men en workshop, hvor alle holdninger til en række spørgsmål bliver udtrykt og opsamlet.

Det vil Alice fortælle om.

Godt naboskab med Æblehaven

Æblehaven har fået forlænget deres midlertidige tilladelse i 3 år – tillykke. Vi har afholdt et fællesmøde i Søvang om det gode naboskab og efterfølgende har vi holdt møde med Sebastian

Kroman. Det var et rigtig godt møde, hvor vi aftalte at orientere hinanden bedre og mere. Sebastian bekræftede, at den renoverede carport ikke bliver et nyt eventsted. Efterfølgende har byggeri under Aarhus kommune fastslået, at carporten ikke må anvendes til ophold. Trafiksikring af Sylbækvej er vi enige om at samarbejde om og det går i gang hurtigst muligt. Vi ser frem til et godt naboskab og samarbejde.

Nye salgsregler

Det første hus (have 31) under de nye salgsregler er sat til salg og have 49 og 101 bliver sat til salg i de kommende måneder.

Vi har brug for friske kræfter i bestyrelsen

Vi mangler engagerede bestyrelsesmedlemmer og suppleanter! Vi har brug for friske kræfter til de spændende opgaver i de kommende år.

Tak for den store indsats I alle bidrager med!

DISKUSSION AF BERETNING

Resumé af debatten om beretningen: Chresten 43 tager som den første ordet og stiller mistillidsvotum til formanden og bestyrelsen, som han mener har overtrådt en række af foreningens regler og beslutninger på tidligere generalforsamlinger, bl.a. ved at forhandle kontraktlige forhold med kommunen uden om foreningens medlemmer, bruge ny advokat (Ditte Jensen fra Kolonihavejura) i stedet for den vedtagne Bjarne Overmark, manipulere med ventelisten og værdifastsættelsen af huse.

Klaus 4 (fra bestyrelsen): - Du har en helt anden opfattelse af virkeligheden end os.

Gitte 30 savner gennemsigtighed i bestyrelsen, mener at vi skal bruge Overmark som advokat og påpeger, at foreningen har vedtaget ikke at bede om nye kontraktforhandlinger med kommunen.

Bestyrelsen tilbyder at træde tilbage, hvis medlemmerne ikke har tillid til den.

Der holdes pause, og derefter fortsætter generalforsamlingen med diskussion om beretningen.

Jesper 45 forklarer, at bestyrelsen ikke har forhandlet ny lejeaftale med kommunen, men tværtimod sagt at vi gerne vil beholde den gamle aftale. Bestyrelsen har på flere generalforsamlinger forklaret, at Ditte Jensen er den dygtigste advokat på kolonihaveområdet, og at samarbejdet med Overmark ikke har fungeret ordentligt.

Jon 55 og Lisbeth 17 forklarer, at det endelige brud med Overmark kom, da bestyrelsen bad om hjælp vedrørende et brev til banken. - Overmark nægtede at svare. Han lå på sin divan og endte med at smide os ud.

Martin 41 fik en klump i maven, da han hørte om mødet med kommunen i begyndelsen af april. Hvad ville I med mødet, og hvorfor var advokaten ikke med?

Jesper 45: Det var ikke forhandlingsmøde, men et orienteringsmøde med kommunen om skel, vej og tinglysning, og vi fik råd af Ditte Jensen inden mødet.

Jon 55: Vi har brug for juridisk opbakning nu, hvor der er kommet så meget fokus på os, så det er dejligt, at vi har en god opsparing. Lad os leve stille igen ligesom i gamle dage.

Thomas 40: Det er vigtigt, at den gruppe med Jesper, Ahmed og Christina, som deltog i mødet med kommunen, også deltager i fremtidige møder sammen med advokaten.

Jesper 45: Det er en god gruppe, og den vil vi gerne fortsætte med.

Flere medlemmer roser bestyrelsen for det kæmpe arbejde, den udfører og opfordrer alle, der kan, til at give en hjælpende hånd.

Ahmed 77: I har kæmpe forventninger til os i bestyrelsen, og vi skal skrive referater og bruger rigtig mange timer på det, men vi har ikke mere tid, end vi har.

Thomas 40 tilbyder at hjælpe bestyrelsen med at skrive referater fra møderne. Det bliver modtaget med glæde.

Mette 86 føler ikke, at vi helt har fælles grund. Hvad gør vi, når vi går fra mødet?

Jesper 45: Vi holder fire timers workshop i cirkusteltet på sportspladsen den 28. maj. Den kan vi bruge til at finde mere fælles grund og tillid. Han gentager, at bestyrelsen vil arbejde for at bevare den eksisterende lejeaftale, og hvis der opstår en ny situation, vil bestyrelsen indkalde medlemmerne til møde.

Efter cirka 3 timers debat bliver bestyrelsens beretning vedtaget ved skriftlig afstemning med 31 ja-, 2 nej- og 2 blanke stemmer. Der bliver ikke forlangt afstemning om mistillidsvotummet.

På grund af tidnød bliver resten af generalforsamlingen udsat til mandag den 6. maj kl. 18.30.

Fortsættelse af generalforsamlingen 6. maj:

4. Årsregnskabet for 2023

Årsregnskabet fremlægges af kasserer Lisbeth Jensen. Vores beholdning i banken er skrumpet med ca. 100.000 kr. Det skyldes især de nye, fælles haveredskaber i kælderen under Fælleshuset og juridisk bistand, bl.a. i forbindelse med den nye lokalplansproces.

Aarhus Vand meddelte, at der var et usædvanlig stort vandforbrug i 2023. Årsagen er uklar, men Per 37 mener, at det kan stamme fra en utæthed i Duehuset, som nu er lappet. Alle opfordres til at holde øje med spild.

Næsten 40.000 kr. er brugt til færdiggørelse af køkkenet og renovering af den indvendige del af Fælleshuset. Tak især til Noah og Cecilie, der har udført et stort stykke arbejde.

Regnskabet godkendes ved håndsoprækning.

4b) Solcellerne

Thorkil 17 redegør for solcellerne på taget af Fælleshuset. Fra de blev monteret i sommeren 2022 og til udgangen af 2023 har vi tjent 2.734 kr. på at sælge strøm til NettoPower og sparet ca. 7.000 kr. på elregningen i Fælleshuset.

5, Forslag til generalforsamlingen

- a) Chresten 43's beslutningsforslag: Al kontakt til udlejer Aarhus Kommune ang. foreningens gældende lejekontrakt skal administreres og håndteres direkte via advokat Bjarne Overmarks kontor i Randers.
Chresten begrundet bl.a. forslaget med, at vi skal have fuld juridisk kompetence, der kan matche forvaltningen i kommunen, når der skal forhandles lejeaftale, og den må leveres af Overmark.

Flere deltagere indvender, at vi allerede diskuterede Overmark i forbindelse med bestyrelsens beretning, og da den blev vedtaget med overvældende tilslutning, må det være op til bestyrelsen at vælge, hvem der skal levere juridisk bistand.

Chresten foreslår, at forslaget ændres, så Overmarks navn fjernes. Det udløser en lang debat om, hvorvidt man kan ændre et forslag, og hvor meget man eventuelt kan ændre det. Til sidst beslutter dirigenten, at forslaget frafaldes.

b) Datoer for generalforsamlinger

Christina 82 foreslår, at generalforsamlingerne skal holdes sidste søndag i henholdsvis april og september. Begrundelsen er, at det bliver lettere for alle at planlægge, om man vil deltage i generalforsamlingen.

Jesper 45 siger, at de foreslåede tidspunkter vil gøre det svært for ham at deltage i nogle af generalforsamlingerne. Han foreslår i stedet, at bestyrelsen fastlægger generalforsamlingerne først på året, så medlemmerne kender datoerne i god tid. Det accepterer Christina og trækker sit forslag tilbage.

c) Indmeldelse i Lejernes Landsorganisation

Como 28 foreslår, at haveforeningen melder sig ind i LLO, Lejernes Landsorganisation. Argumentet er, at det vil give os adgang til gratis, kompetent juridisk bistand for ca. 500 kr. om året.

Mads 98 har ringet til LLO og talt med en dame, der oplyste, at det oster ca. 1000 kr. pr. år i kontingent. Men hun vidste ikke, om det ville give mening for os som forening. LLO ved mere om boligret end lejeret.

Forslaget frafaldes.

d) Fælleshuset udvendigt.

Ole 3 foreslår, at vi tager fat på den udvendige istandsættelse og forskønnelse af Fælleshuset. Lisbeth 17 oplyser, at der står knapt 170.000 kr. på vedligeholdelseskontoen, når renoveringsbidraget for 2024 er medregnet. Ole tilbyder at stå i spidsen for en projektgruppe med søvangere og hyrede håndværkere efter behov. Det bliver vedtaget. Gruppen er åben for alle, og ideer kan meldes til Ole.

6. Budgettet for 2024

Kassereren fremlægger budgettet for 2024. Det indebærer bl.a. at udgifterne til renovation i sommerhalvåret stiger med 27.000 kr. til 75.000 kr. på grund af det nye sorteringssystem.

Budgettet vedtages ved håndsoprækning.

7. VALG

Jesper 45 genvælges som formand i to år med applaus.

Anne 19 genvælges som bestyrelsesmedlem i to år.

Alice 39 bliver nyt bestyrelsesmedlem i to år.

Jesper 46 vælges som nyt bestyrelsesmedlem i to år.

Natalia 35 bliver ny suppleant

Morten 21 fortsætter som suppleant

Janne 52 bliver ny suppleant

Bestyrelsen minder om, at bestyrelsesmøderne er åbne for alle og normalt finder sted den 1. onsdag i måneden fra kl. 19.

Valg af revisorer:

Gunner 84 genvælges som revisor.

Mads 98 bliver ny revisor.

Valg af byggeudvalg med to personer plus en fra bestyrelsen:

Ingen melder sig. Bestyrelsen vælger sit medlem af Byggeudvalget på sit møde onsdag den 8. maj og forsøger at finde to andre medlemmer.

8. Gennemgang af vedtægter.

Bestyrelsen har lavet et forslag til en tiltrængt revidering og opdatering af vores vedtægter. Det bliver vedtaget med mere end to tredjedels flertal og skal vedtages igen på en ekstraordinær generalforsamling, som der indkaldes til om kort tid. Et forslag til opdatering af ordensreglerne, som blev sendt ud til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen 20. april, vil også blive behandlet på den ekstraordinære generalforsamling.

9. Eventuelt

Christina er med i vores vejgruppe og står til rådighed for alle, der vil diskutere vej forhold. Matilde oplyser, at ejeren af Æblehaven, Sebastian Kromann, er meget interesseret i et møde med vejgruppen vedrørende Sylbækvej.

Søren 89: Der er ikke plads nok i de nye containere til alt vores affald. Lisbeth 17: Jeg kontakter Kredsløb og siger, at vi gerne vil have en mere container til plastik og en mere til glas og metal i stedet for to af containerne med restaffald, som sjældent er fyldte. Søren melder sig til som skraldeansvarlig.

Mariann 60: I Tinglysningsregistret står der andre personer end os som ejere af Fælleshuset. Jesper 45: Vi har afleveret sagen til kommunen og har bedt Sebastian Kromann om at fjerne sit navn fra Tinglysningsregistret, og det har han lovet at gøre.