

Til: alle medlemmer

## Innkalling til årsmøte i Storøen Velforening 2018

Årsmøtet avholdes på fellesplassen Nøysomheten lørdag 23. juni 2018 kl. 1200

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og referent
3. Opprop
4. Valg av ett medlem til å skrive under protokoll
5. Årsberetning for 2017-2018. Vedlagt.
6. Regnskap for 2017. Vedlagt  
Regnskap Velforeningen og revisjonsberetning 2017
7. Styrets budsjettforslag for 2018. Vedlagt
8. Forslag fra styret

### *Parkering og kjøring i hyttefeltet*

De siste par tiårene har det med jevne og ujevne mellomrom vært diskusjoner om bilbruk i hyttefeltet. Spesielt spørsmålet om parkering av bil på egen tomt i mer enn kort tid har vært et brennbart tema. Siden sist årsmøte har debatten blusset opp på ny. Styret vil i denne saken gi en redegjørelse for saken, med utgangspunkt i relevant regelverk og tolkningen av dette, og fremmer forslag til vedtak. Medlemmet Steinar Schou ønsket at et innlegg fra ham vedrørende saken sendes ut til årsmøtet. Steinars innlegg er vedlagt innkallingen.

### **Bakgrunn**

Styret har siden sist årsskifte arbeidet for å få klarhet i det rettslige grunnlaget for bestemmelser om parkering i hyttefeltet.

Styret anser følgende dokumenter som spesielt relevante, uten å utelukke at andre dokumenter også kan ha betydning:

- Hole kommunes reguleringsplan fra 1992, med tillegg av reguleringsplanen for Storøya fra 2012
- Jordskifterettens slutning av 6.2.2013 (punkt 2 er her det mest relevante, men 1 og 3 tas med for helhetens skyld):
  1. *Hver enkelt av de opprettede eiendommene, gnr 198, bnr 73 – 108, har rett til parkering på de eksisterende opparbeidede felles parkeringsplassene som ligger langs de tre innfartsveiene til feltet, på gnr 198 bnr 1.*
  2. *Hver enkelt av de opprettede eiendommene, gnr 198, bnr 73 – 108, har rett til gangvei og rett til leilighetskjøring med bil fram til eiendommene. Leilighetskjøring vil si at man senest samme dag bringer bilen tilbake til felles parkeringsplass etter nødvendig frakt av varer eller personer.*
  3. *Veiretten gjelder på de veier som eksisterer og som er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i ny reguleringsplan for Storøya hyttefelt, på traseer som går over gnr 198 bnr 1, over øvrige eiendommer som i denne saken og tidligere er fradelt gnr 198 bnr 1 i feltet, og over festetomter under gnr 198 bnr 1 i feltet.*

- I standard kjøpekontrakter mellom Eirik Nørgaard og hytteeiere som har innløst festetomter står det ikke noe om parkering. Derimot fremheves følgende punkter:
  - Pkt.2: Broavtalen er bindende. Den enkelte hytteeier må forholde seg til det grunneier og velforeningen (altså flertallet) til enhver tid er enig om (jf. pkt.11 i broavtalen: «Alle brukere/beboere av hyttene forplikter seg for øvrig til å rette seg etter de regler for ferdsel og bruk av anleggene som grunneier og Velforeningen til enhver tid er enige om.»).
  - Pkt.4: Pliktig medlemskap i velforeningen.
- Diverse årsmøtereferater, blant annet fra 1993 og 1998

## Vurderinger

Styret har i kontakt med Hole kommune fått bekreftet at reguleringsplanen fra 1992, med tillegg av reguleringsplanen for Storøya hyttefelt, fortsatt gjelder.

Styret har videre vært i kontakt med Gudbrand Strømmen fra Jordskifteretten. Han opplyser om at eiendomsretten først kommer til anvendelse etter at kommunale og statlige myndigheter har gjennomført sine reguleringer. Jordskifterettens vurderinger kom frem etter befaringer der de vurderte at parkering i hyttefeltet ville føre til såpass store arealforandringer at de ikke ville være i tråd med reguleringsplan fra 1992. I tillegg var jordskifterettens vurdering i sin tid sendt på høring, uten at det kom høringsinnspill.

Hytteforbundets advokat Lasse Groven Egeberg skriver følgende i en e-post til styreleder 9.2.2018:

«Jeg har lest igjennom de oversendte dokumenter og vurdert problemstillingene dere ønsker uttalelse om. [Styrets anm.: Reguleringskart, planbestemmelser, slutningen fra Jordskifteretten, broavtalen, vurdering fra hytteforbundet ved juridisk konsulent Gunnar Svendsen av 2006, årsmøtereferater fra 1993 og 1998, Velforeningens vedtekter og kopi av en kjøpekontrakt fra 2017]

Hva angår adgangen til motorisert ferdsel i hyttefeltet, så kan jeg stille meg bak vurderingen som fremgår av brev fra Gunnar Svendsen, datert 8. november 2006. Jeg ser ikke holdepunkter for at hytteeiere som innløser festeavtalene sine oppnår utvidede rettigheter knyttet til adkomst og ferdsel ved innløsningen.

Jeg tar dog forbehold om at jeg ikke har lest festekontrakten(e) i hyttefeltet eller rettsforliket som det refereres til i innløsningsavtalen for gnr 198 bnr 118. Jeg tror imidlertid ikke at det er noe i disse dokumentene som vil rokke ved min vurdering.

En ting i denne relasjon som jeg vil fremheve, og som jeg mener Svendsen antyder avslutningsvis i sitt brev, er plikten til medlemskap i velforeningen og dens betydning for velets myndighet og medlemmenes plikt til å følge velets vedtak og vedtekter. Plikten er klart nok tilstede for festerne, jf. festekontrakten, og for de som innløser festeavtalen, jf. både festekontrakt, jordskiftevedtak og innløsningsavtalen. For senere eiere er det ikke gitt at denne plikten består med mindre det fremgår i senere kjøpekontrakter eller ved at plikten tinglyses. Dog synes plikten til å respektere jordskifteavgjørelsen og det grunneier og velforeningen blir enige om å være nokså

tydelig. Jordskifteavgjørelsen har sin egen juridiske tyngde og broavtalen er et tinglyst dokument som omtaler hytteeiernes plikt til å følge enighet mellom grunneier og velforening [styrets understrekning].

Når det gjelder evt. sanksjonsmuligheter, så må dette stemmes over på årsmøtet. Dette kan f.eks. innebære bøter for overtredelser.

Slik jeg ser det må det vedtektsendringer til for å omgjøre dagens regler.»

Axel Bjørklid, jordskiftedommer Nedre Buskerud jordskifterett, skriver i en e-post til styreleder 18.4.2018 følgende:

«Viser til henvendelse angående sak på Storøya.

Velforeningen må ta stilling til hvilken myndighet den har og videre: Er spørsmålet om regulering av adkomst og parkeringsrettighetene et spørsmål velforeningen har myndighet til å behandle ?

I sin ordlyd i rettsboken framstår rettigheten å være knyttet til den enkelte eiendom som del av et rettsfastsettende vedtak – og ikke som del av et regulerende vedtak i en felles bruksordning for jordskifteretten.

Adkomstspørsmålet blir dermed et spørsmål mellom den enkelte eiendom og eierne av veien fram til den enkelte eiendom.

Slik jeg ser det skulle det i utgangspunktet ikke være fritt fram for velforeningen å regulere denne rettigheten i strid med rettighetseierne ønsker.

Men vedtektene for velforeningen kan gi et annet svar på dette jf. mitt innledende spørsmål.

Dersom dere ikke finner en løsning vil et alternativ være å kreve sak for jordskifteretten – bruksordning etter § 3-8. Med formål å [få] ordnet adkomst og parkeringsproblematikken.»

I styremøte 15.4.2018 deltok grunneier Eirik Nørgaard. Han ønsket følgende med i referatet:

«Kjøring og parkering i feltet: Det er riktig at jeg mener det bør bli like regler for festere og selveiere.

[J]eg anbefaler at dere samlet klargjør hvilke verdier ved hyttetilværelsen på øya dere verdsetter og dermed fortsatt ønsker å arbeide for. Resultatet av en slik identifisering vil være det beste redskapet for å oppnå målene dere setter dere fordi praktiseringen av en hvilken som helst regel vil lykkes avhengig av graden det er enighet. Praktiseringen er/ blir basert på frivillighet fordi det ikke står noe "politi" klart til å idømme straffereaksjoner ved eventuelle overtredelser.»

## Styrets vurdering og forslag

Styrets vurdering er at jordskifterettens slutning om at det kun er tillatt med leilighetskjøring i hyttefeltet er et uttrykk for gjeldende rett. Styrets vurdering når det gjelder parkering er at det bør være like regler for festere og selveiere. Grunneier støtter denne vurderingen.

Samtidig har styret ikke noe ønske om å være noen håndhevende myndighet av jordskifterettens slutning. Styret ønsker heller ikke at det innføres sanksjoner mot de som ikke etterlever reglene.

Styret ønsker at vi som en samlet velforening kommer frem til et sett kjøreregler som vi kan enes om å respektere. På et tidligere årsmøte var det enighet om praktisering av grunnregelen om å «bruke huet». Så kan det synes som om det er noe sprikende oppfatninger av hva dette innebærer.

Styret legger til grunn at jordskifterettens slutning skal etterleves. Dersom årsmøtet ønsker at det skal tillates annen kjøring i hyttefeltet enn leilighetsvis kjøring, må velforeningen henvende seg til jordskifteretten og kreve sak for jordskifteretten – bruksordning etter jordskiftelova § 3-8 (*Reglar om sambruk (bruksordning)*), første og andre ledd:

*«Jordskifteretten kan gi eller endre reglar for eksisterande sambruk mellom eigedommar. Jordskifteretten kan skipe sambruk og gi reglar om sambruk der det ikkje er sambruk frå før, dersom det er særlege grunnar for det. Jordskifteretten kan ordne tilhøva mellom eigar og bruksrettshavar og mellom bruksrettshavarar. Jordskifteretten kan mellom anna avgrense feltet for utøving av bruksrett, og gi reglar om bruksmåte.*

*Jordskifteretten kan både gi varige og mellombelse reglar.»*

Dette vil blant annet innebære kostnader til saksomkostninger. Styret har ikke kjennskap til i hvilken størrelsesorden dette vil ligge på.

Med dette som bakgrunn ønsker styret å legge frem følgende forslag til vedtak:

*«Velforeningen forholder seg til og respekter jordskifterettens slutning om at det kun skal være tillatt med leilighetskjøring i hyttefeltet. Leilighetskjøring er av jordskifteretten definert som at man senest samme dag bringer bilen tilbake til felles parkeringsplass etter nødvendig frakt av varer eller personer.»*

## 9. Innleverte forslag

Det har kommet inn to saker fra medlemmer som ønsker disse behandlet på årsmøtet.

1) Følgende tekst og forslag er innlevert av Odd Sørdal, hytte 4A (J.C. Bloms vei 36):

*«Velforeningens rolle - Debattinnlegg for Årsmøtet 2018:*

*Som støtte og veiledning til kommende styre, kan det være nyttig å ta en diskusjon i Årsmøtet om Formålsparagrafen og hva Velforeningens rolle og fokus bør være.*

Formålsparagrafen til Velforeningen sier:

*Foreningens formål er - vis à vis og i samarbeid med grunneier, Hole kommune og andre - å ivareta de felles interesser som hytteeierne har til veier, parkeringsplasser, bade- og båtplasser, elektrisitet, vann, renovasjon og andre felles interesser som hytteeierne måtte ha, samt å gi retningslinjer for bruk og vedlikehold av broanlegg og veier som er felles med Storøen Gård.*

Hensikten med å opprette en velforening var altså å skape et organ for å samordne hytteeiernes aktiviteter for å få til praktiske løsninger på felles problemer og forenkle medlemmenes kommunikasjon mot grunneier og myndigheter. Foreningen skal bidra til en forbedring av hyttelivet til medlemmene. Om det ikke fantes et slikt samordnende organ, ville det være vanskelig å få utført nødvendig vedlikehold på veier og parkeringsplasser, det ville være vanskelig å få etablert renovasjon, vann og kloakk i kommunal regi og det ville forvanske kommunikasjonen om felles interesser i forhold til grunneier, for å nevne noe.

Men Velforeningen har aldri fått myndighet over medlemmene eller deres eiendeler (hytte, tomt), bare over de områdene som disponeres av fellesskapet - som er av "felles interesse" for hytteeierne. Og det finnes ingen juridisk prosess, hvor en velforening kan tilegne seg utvidet myndighet til også å gripe inn i eller regulere privateid eiendom. Vi er selveiere og forholder oss til tinglyste leie- eller kjøpekontrakter med grunneier. Ingen utenforstående kan kreve noe av oss utover dette. Det valgte styret skal representere og gi service til - men ikke bestemme over - medlemmene.

Styret skal derfor konsentrere seg om fellesområdene og ikke befatte seg med saker som angår tomtene og hyttene til det enkelte medlem.

Det er også viktig å slå fast at forholdet mellom hytteeierne og lovverket er, og må være, den enkelte hytteeiers ansvar - det være seg offentlige bestemmelser, privatrettslige kontrakter, reguleringsplan, jordskiftevedtak osv. Det er som enkeltindivider vi bygger ut, søker om tillatelser og dispensasjoner og betaler eiendomsskatt. Det er som enkeltindivider vi blir straffet dersom vi ikke forholder oss korrekt til det offentlige.

Styrets medlemmer utgår jo tilfeldig fra medlemsmassen og er ikke valgt på grunn av spesiell kompetanse, bare på deres vilje til å ta i et tak for fellesskapet. Styret har derfor ikke "riktigere" meninger i en gitt sak enn det enkelte medlem og vil også internt sprike i sin oppfatning av hva som er best for medlemmene. Styret må derfor sikre at beslutningene om disposisjoner av fellesskapets ressurser har bredest mulig oppslutning, eventuelt gjennom avstemning i viktige saker. Men det finnes ingen "riktig" fasit.

Denne tilfeldig sammensatte gruppen av medlemmer kan altså ikke uten videre ta viktige beslutninger ut fra eget syn på hva som er "riktig" og forvente at alle andre medlemmer skal applaudere og føle seg bundet av dem. Styret kan ikke "bestemme" hva medlemmene skal mene eller gjøre. Derfor er det også meningsløst at Styret skal bruke pekefingeren mot medlemmer som har annen oppfatning enn dem selv i en gitt sak.

Et aktuelt eksempel på dette er spørsmålet om parkering på egen tomt i hyttefeltet. Det er ingen grunn til for medlemmene å ta hensyn til hva Styrets flertall alene mener om dette. Og dessuten er den enkelte tomt utenfor Styrets myndighetsområde. Det er ikke av "felles interesse" for hytteeierne å ha synspunkter på at vi parkerer på egne tomter, og et vedtak om dette i Velforeningen er like meningsløst som et vedtak om å forby trafikken på fjorden!

Velforeningen kan ikke kreve medbestemmelse om hvordan jeg bruker min tomt. Og hvorfor skulle Velforeningen ønske å gjøre det? Enhver restriksjon knyttet til bruk reduserer samtidig eiendomsverdien (av alle tomter), og det kan neppe være til beste for hytteeierne. Så det er altså også i strid med formålet for Velforeningen!

Eksempler på områder som Velforeningens styre kan/bør arbeide med:

- Velforeningens økonomi og administrasjon, felles informasjon
- Dugnader på veier, parkeringsplasser, bommer, søppelanlegg, strandområder, fellesplassen, nære skogområder, felles strømanlegg osv.
- Vann- og avløpsprosjektets økonomi og administrasjon
- Hytteeiernes disponering og bruk av fellesressursene
- Initiativ og koordinering av hytteeiernes interesser i forhold til kommunale og andre offentlige fellesprosjekter, golfklubben etc., representere hytteeierne i slike sammenhenger
- Fellesinvesteringer og sosiale arrangementer

Eksempler på områder som Velforeningens styre ikke skal befatte seg med:

- Den enkelte hytteeiers disposisjoner på egen tomt
- Den enkelte hytteeiers forhold til myndighetene»

Sørdals forslag:

*«Forslag til presisering av formålsparagrafen i vedtektene til Velforeningen*

Avstemning i Årsmøtet 2018.

Nåværende formålsparagraf:

Foreningens formål er - vis à vis og i samarbeid med grunneier, Hole kommune og andre - å ivareta de felles interesser som hytteeierne har til veier, parkeringsplasser, bade- og båtplasser, elektrisitet, vann, renovasjon og andre felles interesser som hytteeierne måtte ha, samt å gi retningslinjer for bruk og vedlikehold av broanlegg og veier som er felles med Storøen Gård.

Erstattes av ny formålsparagraf:

Foreningens formål er - vis à vis og i samarbeid med grunneier, Hole kommune og andre - å ivareta de felles interesser som hytteeierne har til veier, parkeringsplasser, bade- og båtplasser, elektrisitet, vann, renovasjon og andre felles interesser som hytteeierne måtte ha, samt å gi retningslinjer for bruk og vedlikehold av broanlegg og veier som er felles med Storøen Gård. Foreningen skal således konsentrere sin innsats om fellesområdene og har ingen myndighet utover dette.»

2) Forslag fra Tore Øverås, hytte 20B (Husmann Helgesens vei 46)

Styret har fått flere henvendelser om å regulere hyttefeltet helt eller delvis om til helårsboliger. Tore Øverås har fremmet ønske om at styret søker om å få omregulert hyttefeltet til såkalt «delt formål», det vil si at feltet vil kunne bestå av en blanding av helårsboliger og hytter.

Årsmøtet inviteres til å ta stilling til følgende forslag:

«Styret innleder en prosess mot kommunen for å få omregulert hyttefeltet til såkalt delt formål. Innledningsvis vil styret søke å få kartlagt hva som kreves av en utredning, og hvilke konsekvenser en eventuell omregulering vil kunne innebære.»

#### **10. Valg av styremedlemmer og rodeledere:**

Årets valgkomite har bestått av Jan Frode Snellingen og Steinar Schou. Valgkomiteen foreslår at følgende personer velges til vervene som er på valg i 2018:

Nestleder (to år): Lene Nordby (gjenvalg)

Sekretær (to år): Hans Petter Friestad Gravdahl (gjenvalg)

Styremedlem 2 (to år): Mari Jacobsen

Rodeleder rode 2 (to år): Tom Lauritzen (gjenvalg)

Rodeleder rode 4 (to år): Arvid Evenrud (gjenvalg)

Revisor (ett år): Roar Viken

Tradisjonen tro utgjøres neste års valgkomite av personer som trer ut av styret.

Sammensetningen bestemmes av årsmøtet etter valget av styremedlemmer og rodeledere.

#### **11. Årsmøtet avsluttes**

Styret i Storøen Velforening, juni 2018