

Forslag/innspill til årsmøte 2015

Forslag 1

Det engasjeres advokat for å ta en gjennomgang av alle forpliktelser og rettigheter som ligger i reguleringsbestemmelse for Mjøsli Fritidsboligområde.

- Dette gjelder hvem har rettigheter til å bestemme over vedtatte regulerte områder som Spesialområder og Fellesområder. Dette er områder som friluftsområder, frisiktsoner, felles friområder, felles adkomstvei og felles parkering
- Hvem er pliktig til å utføre og bekoste de punkter som er inntatt i reguleringsbestemmelse/kommunal vedtekt/kontrakter. Dette vil gjelde opparbeidelse av Vei-, kabel og VA-anlegg.
- I kloakkavgift den enkelte tomteeier mottar fra Stange kommune vil kostander for drift og vedlikehold av ledningsnettet være inkludert. Hvis formodningen VA-anlegget ikke er/blir overdratt til kommunen hvem vil da være juridisk forpliktene til å bære fremtidige kostnader på dette anlegget.
- Foreligger det en utbyggingsavtale mellom Stange kommune og grunneier/utvikler at Mjøsli Hyttefelt og hvem er i så fall juridisk forpliktene til påse at alle vedtatte punkter planene blir fulgt.
- At det benyttes juridisk bistand ved av alle foreslåtte endringer av vedtekter til Mjøsli Hyttegrend.

Forslag 2

Til styret i Hytteforeningen Mjøsli Hyttegrend

Jeg vil i det følgende fremme forslag til endring av vedtektene for Hytteforeningen Mjøsli Hyttegrend i tråd med vedtektenes § 8, 3. ledd. Forslaget oversendes leder Toril Finstuen pr. e-post innen onsdag 1.april 2015.

Forslag til endring av vedtektene – hvorfor er dette nødvendig:

Vedtektene for Hytteforeningen Mjøsli hyttegrend tilslører reelle ansvars - og maktforhold, og bidrar derfor til gjentatte uenigheter, og hindrer systematisk og planmessig vedlikehold og utbygging. Forholdet mellom utbygger og sameierne blir kontinuerlig utfordret ved at utbygger ønsker å utvikle området slik at det blir et attraktivt hyttefelt, med mange forskjellige aktiviteter og installasjoner. Hytteeierne er bekymret for hvilke drifts og vedlikeholdsutgifter samt ansvar og vedlikeholdssoppgaver dette medfører for dem.

I avtalen som den enkelte tomteeier har med utbygger/selger ligger det en forpliktelse om medlemskap i Hytteforeningen Mjøsli hyttegrend. I dette ligger det at den enkelte er juridisk forpliktet til de beslutninger som blir fattet i tråd med vedtektene. Dette sikrer en utvikling av hele området, men kan komme i konflikt med enkeltes

særinteresser. Vedtektene må derfor være slik utformet at de sikrer hele områdetts interesser, samtidig som de legger opp til demokratiske spilleregler slik at innsikt og forutsigbarhet blir ivaretatt.

Veier:

Nåværende vedtekter legger opp til at det er Hytteforeningen Mjøsli hyttegrennd som skal drifte, forvalte, vedlikeholde og opparbeide alle felles veier samt felles friområder/friluftsområder.

Når veiene, som ikke har en optimal standard i utgangspunktet, også benyttes av tyngre kjøretøy knyttet til utbygging og utvikling av hyttefeltet samt av tyngre skogsmaskiner, blir ansvaret omkring vedlikehold og utbedring krevende m.h.t hvem som skal ta hvilke kostnader. Pr. i dag er det Mjøsli AS som eier veiene (med unntak av Budalsvegen som tilhører Stange Allmenning) og sånn sett er forpliktet til å sørge for nødvendig utbedring, vedlikehold og ikke minst en fornuftig kostnadsfordeling. Mjøsli AS vil også stå for utbygging av nye veier etter hvert som nye tomter klargjøres for salg. Kostnadene til dette er det kun Mjøsli AS som har kontroll over, både utgiftene og hvordan kostnaden blir fordelt på de nye eiendommene som en del av en helt ordinær budsjettkalkyle.

På bakgrunn av dette mener jeg at alt som har med vei å gjøre bør være Mjøsli AS sitt ansvar - også å inngå avtale med Stange allmenning vedr. Budalsvegen. De bør derfor sende regning til den enkelte hytte og tomteeier etter en rimelig fordeling - kanskje etter en nøkkel der tomteeiere betaler 50% av det hytteeierne faktureres for, altså en økning av tomteeierenes andel.

Bommen:

Bommen eies av Mjøsli hyttegrennd, men er plassert på en vei som eies av Stange Allmenning. Mjøsli AS. Utbygger og Hytteforeningen har felles interesse av at bommen sikrer at uvedkommende ikke kjører inn på området.

Jeg mener det må utarbeides retningslinjer for drift av bommen. Nøkkelinformasjon må formidles til alle tomteeiere. Når det gjelder hvem som skal drifte bommen vet vi at profesjonell drift har en kostnad. Driftes den av en av hytteeierne på frivillig basis blir det billigere, men da kan vi ikke stille samme krav som til en profesjonell drifter. Dette kan medføre en mer ustabil drift.

Retningslinjer for bommen og kravene som skal stilles til drift av den bør vedtas av årsmøtet og i tråd med Stange allmenning sine ønsker.

Styret bør kunne beslutte om det skal inngås en avtale om profesjonell drift eller om den skal driftes av frivillig – og vedkommende bør utpekes av styret. Alle tomteeiere må få skriftlig kontaktinformasjon på vedkommende.

Friområdene:

Forvaltning av friområdene innebærer bla. etablering av ulike installasjoner som fotballbane, volleyballbane, lekeapparater, opparbeiding av turløyper, vedlikehold av dette etc. Det er i alles interesse at når utbygger ønsker å etablere dette, forankres dette i Hytteforeningens styre, slik at ansvar for nødvendig vedlikehold og drift plasseres på kort og lang sikt. Utbygger vil ganske sikkert ha andre ønsker enn nåværende hytteeiere, fordi han jo skal etablere noe som er attraktivt for framtidige hytteeiere. Denne uenigheten kan løses ved at utbygger avklarer med styret hvem som har drift og vedlikeholdsansvaret, og at overtagelse av dette ansvaret skjer gjennom styrevedtak - alternativt på årsmøtet. Dersom en slik overdragelse innebærer økonomiske forpliktelser, må dette avklares i budsjettet som godkjennes på årsmøtet.

Vi har alle forpliktet oss på å holde vegetasjon nede for å sikre utsikt. Felling av trær har alltid vært en sentral årsak til nabokonflikter. Mange har meninger, til dels sterke sådanne, avhengig av den enkelte hyttes beliggenhet og personlig oppfatning om hva som er fint. Dette krever ikke raske beslutninger. Jeg kunne derfor tenke meg at vi ordner dette ved at årsmøtet utpeker en "vegetasjonskomite" som på årsmøtet året etter legger fram et forslag til hva som bør gjøres. Forslaget legges fram for styret minst 6 uker før årsmøtet, og håndteres som alle andre saker til årsmøtet.

Vann og avløp:

Vi er selvforsynte med borvann, men vi har et avløpsanlegg som er knyttet til kommunens avløp. Deler av

avløpsanlegget ser det ut til at Stange kommune ikke vil overta. Dette betyr at vi vil ha et privat vann og avløpssystem, på tross av at enkelte tomte/ hytteeiere har blitt forespeilet kommunalt vann/kloakk til tomtегrensen.

Pr. i dag eies VA anlegget av Mjøsli AS, men det er Hytteforeningen som drifter. Samtidig er det Mjøsli AS som sørger for nødvendig utbygging i tråd med antall solgte tomter og varslede utbygginger, bl.a. etablering av høydebasseng.

Inntil utbygging er ferdig mener jeg at Mjøsli AS bør eie og drifte dette. De sender regning. Når utbyggingen er ferdig kan en tenke seg at det overdras vederlagsfritt til Hytteforeningen, som så kan avgjøre videre driftsform. Kanskje en egen stiftelse - hvem vet? Dette vil da være en årsmøtesak.

Andre endringer:

Styrets arbeid:

Jeg kunne tenke meg at det i vedtektene ble stilt krav til styret om at referat fra alle møter sendes alle tomteeiere eventuelt legges ut på Hytteforeningens hjemmeside (om vi får noen) eller på Mjøsli sin hjemmeside.

Bredbånd:

Det ligger i de fleste avtalene nå at hver hytte skal være knyttet til et felles bredbånd og en tv-leverandør. Eksisterende hytter har noe forskjellige forpliktelser på dette området.

For å få etablert bredbånd, inntil antall abonnementer gir et økonomisk grunnlag for leverandøren (Scan Net) anbefales at følgende ordning etableres:

Alle hytteeierne inngår individuelle avtaler med Scan Net, slik som med tv, til markedspriser. De hytteeierne som ikke har denne forpliktelsen i sin avtale kan ikke forpliktes til dette - men gjør en frivillig avtale.

For at Scan Net vil inngå en avtale må det enten være ca. 40 abonnenter eller at det foreligger en avtale der de sikres et inntektsgrunnlag tilsvarende 40 abonnementer. Jeg støtter Mjøsli AS sitt forslag om at dette mellomværende - anslått til kr. 190.000 - dekkes via kontingenten til Mjøsli hytteforening, med 50% andel på tomteeiere. Mjøsli AS vil da bidra gjennom sitt eierskap av ca. 40 tomter. Avhengig av salget av tomter, vil denne forpliktelsen vedvare i 2-3 år.

På bakgrunn av dette fremmes forslag til følgende endringer av formålsparagraf i vedtektene:

I forslaget foreslås det at tomteeiere betaler 50% av det hytteeiere skal betale for felles kostnadene, mot i dag 25%.

Erstatter dagens §3

§3 Hytteforeningens formål og oppgaver:

Hytteforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser:

Foreningen skal ivareta kontakten og samarbeid med grunneier (Mjøsli AS) og omgivelsene for øvrig.

Foreningen skal organisere – direkte eller gjennom andre - sosiale aktiviteter og andre felles tiltak.

Utbygging, drift og vedlikehold av vei, vann og avløp er grunneier sitt ansvar. Kostnader knyttet til dette (Serviceavgift) faktureres av grunneier til den enkelte hytte/tomteeier. Inntil hytte er ferdigstilt (fått ferdigattest) belastes tomteeier med 50 % i forhold til den enkelte hytteeier.

Hytteforeningen skal samarbeide med Mjøsli AS om å forvalte og vedlikeholde fellesarealer. Det vil være en løpende dialog om hvilke tiltak som skal utføres av Mjøsli AS og faktureres som en del av serviceavgiften og hvilke som eventuelt skal utføres av hytteforeningen. Slike tiltak med tilhørende budsjett vedtas av årsmøtet.

Hytteforeningen skal iverksette tiltak for å verne om stedets interesser, sørge for god skikk og orden slik at området blir et vakkert og trivelig sted. Dette betyr bl.a. å se til at den enkelte tomte- og hytteeier feller nødvendig vegetasjon for å opprettholde utsikt for alle hytteeiere. For fellesområdene er hytteforeningens ansvar å

samarbeide med grunneier om en hensiktsmessig vegetasjonsforvaltning og initiere tiltak i denne sammenheng. Hytteforeningen skal sørge for en forutsigbar, kostnadseffektiv og planmessig vegetasjonsforvaltning.

§ 6 Styre – følgende legges til:

Referat fra styrets møter gjøres tilgjengelig for Hytteforeningens medlemmer.

Enkeltsaker som fremmes på årsmøtet: Forslaget til Mjøsli AS legges fram for årsmøtet.