

Referat fra årsmøtet i Tyinkrysset Hyttevev.

Møtet ble holdt på Tyinkrysset Fjellstue fredag 19. april 2019, fra kl. 1700 til 1900.

1. Velkommen og godkjenning av innkalling. Innkallingen ble godkjent.

Kommentar:

Overskriften skal være innkalling og ikke invitasjon – styret vil følge opp dette. I tillegg til å bli lagt på vår hjemmeside og Facebook, ønskes innkallelse også sendt pr. e-post. Styret vil sende ut innkallelse til de vi har mailadresse for (ca 90% av medlemmene)

Til neste år vil det legges inn plass for å kunne spesifisert hvem en gir fullmakt til.

For å sikre oppdatert medlemsregister (navn, adresse, mailadresse og telefon) bes alle om å melde endringer til Hege Blom (hegblo@online.no). For de som ikke har e-mail, kan det også oppdateres med evt. annen slektning som kan ta imot e-mailer på vegne av medlemmet.

2. Konstituering: valg av ordstyrer og referent.

Christer Olerud ble valgt til møteleder og Maria Helsingreen ble valgt til referent. Styret ble takket for arbeidet i året som har gått.

3. Det var 41 hytter representert, herav 2 fullmakter.

4. Vedtak om ansvarsfrihet for styret.

Det ble vedtatt enstemmig ansvarsfrihet for styret for arbeidet som er gjennomført i 2018.

5. Årdalsnett – bredbånd - orientering:

Det ble gitt en kort gjennomgang fra Årdalsnett som nå har satt ned etableringskostnad for fiber til 7.000 – inkludert modem og ruter og montering inne i hytten. Man kan velge å installere kun internett (ikke TV).

Abonnementspriser ligger på Årdalsnett sin hjemmeside – og der finnes også påmeldingsskjema der de som ønsker det kan signere seg for bindende påmelding. Børrelia og Oppdalsstølen kommer til å starte i år. **Fristen for påmelding er 20.mai.**

Hver hytteeier må grave selv min. 30 cm dybde for kabelen på egen tomt, Årdalsnett graver inn til tomten. Christer Olerud orienterte om at det er gitt et konkurrerende tilbud fra Eidsiva Energi, som er leverandør til Tyin Alpin-leilighetene i dag.

6. Årsberetning fra styret.

Christer Olerud hadde en gjennomgang av årsberetningen fra styret med spesiell tyngde på Festesaken, se også punkt 7. Årsberetningen ble enstemmig godkjent. Det ble gitt følgende oppdateringer:

a. Organisasjonsnummer er opprettet for vellet.

b. Festeavgifter og innløsning av tomter:

Bjørn Roald Larsen orienterte om at grunneierne har foretatt innløsning av 15 hyttetomter til 250.000 per tomt uavhengig av tomtestørrelse for den første gruppen av tomter som forfalt (den såkalte «725 gruppen»).

Den neste gruppe av kontrakter som grunneierne hevder er forfalt etter 40 år – har blitt stevnet av grunneierne fordi festerne har avvist maks. oppregulering av festeleien – det såkalte engangsløftet til «datidens standard» etter punkt 9 i festekontrakten som grunneierne hevder å ha krav på. Saken med verdsettelse av råtomtverdier og maks. festeleie, adgang til engangsløft, utløp av kontrakter skal opp for Valdres Herredsrett i løpet av sommeren (antatt).

Utgangspunktet for brevet festerne får fra grunneierne om ny festeleie og tilbud om innløsning er at grunneierne hevder at kontrakten forfaller etter 40 år og må fornyes og at paragraf 9 i festekontraktene er gyldig (adgang til engangsløft til datidens prisnivå ved forfall av kontrakt). Utgangspunktet er at om dette er korrekt kan grunneierne beregne løpende festeleie etter ny tomtefestelov til at denne skal maksimalt settes til 2% av råtomtverdi. Ny festelov har satt et maksimumsbeløp på ca. 12.600 kroner årlig per mål (på de «dyreste tomtene» i Norge). Dette tilsier en råtomtverdi på $12.600/2\% = 630.000$ per mål. Det er lite trolig at råtomtverdien uten infrastruktur er på dette nivået i Tyinkrysset. Råtomtverdi er den tomteverdi som er fratrukket festernes investering i infrastruktur, strøm, vann&kloakk, veier, terrasser etc. oppjustert til dagens pengeverdi.

Det er denne makssummen grunneierne i Andstorfeltet har krevd av hytteeierne. Grunneierne hevder også at kontraktene er forfalt (etter 40 år). Loven sier ellers at ved innløsning kan grunneier velge å innløse til 25 ganger årlig festeleie, evt. å innløse til 40% av råtomtverdi.

Bjørn Roald Larsen og Terje Hansen arbeidet med å vurdere råtomtverdier av tomter i ulike kommuner i Norge.

Noen få tomter på ca. 1,5 mål er omsatt i Andstorfeltet til en markedsverdi på 800.000. For å komme fra markedsverdi til råtomtverdi skal markedsverdien fratrekkes indeksregulert grunnbeløp som ble betalt ved inngåelse av kontrakten samt alle kostnader som festeren har lagt ned til strøm, vann, veier etc. på tomten.

I den første saken som nå vil komme for retten skal det gjennomføres et skjønn av råtomtverdien på denne gruppen individuelle tomter (til de som er saksøkt) – som kan inngå i beregning av festeleie (maks 2% av råtomtverdi). Innløsning kan skje enten til 40% av råtomtverdi eller 26 ganger festeleie (2% av råtomtverdi).

Advokat Geir Lerheim hadde følgende kommentar til festekontraktene:

Alle har trolig signert sine kontrakter etter 1.1.1976. Loven sa da at det ikke var lovlig å ha festekontrakter med kortere festetid enn 80 år. Alle festekontraktene i feltet

utløper derfor først etter 1.1.1976 med tillegg av 80 år.

Grunneierne har iflg. dom og forlik tapt retten til at kontraktene utløper etter 40 år, og retten til det engangsløftet de nå krever i festeleien. De som ikke var saksøkt (en del av de 42 festekontraktene/forliket), skal også være dekket av dette, slik at kontraktene ikke skal ha forfalt, men skal løpe videre på samme vilkår.

Geir Lerheim ba på grunn av at denne saken nå kommer for retten bare for en gruppe hytteeiere – at alle hytteeierne som får brev fra grunneier om å sende tilsvare til sin grunneier og grunneiers advokat (Thallaug – advokat Bjøralt) og be om å bli samordnet med den saken som skal opp for Valdres tingrett.

Bjørn Roald Larsen ba også alle hytteeiere som får brev fra grunneier om økt festeleie om å påse at de varsler sitt forsikringsselskap om sin egen tvist med sin grunneier om råtomtverdi/festeleie.

Dette vil kunne sikre at sakene vurderes som en gruppe egne/individuelle saker. Dette kan gjøre at man unngår forsikringsselskapets samordning av 100.000 i kostnader. Hege Blom gjorde oppmerksom på at man bør sende beskjed om at man er i tvist (og kopi av tilsvar til grunneier) til forsikringsselskapet sitt for å få dette dekket på rettshjelpsdekningen fra dette tidspunktet.

Saksopplysning fra referent:

Noen forsikringsselskap (DnB sjekket) har i vilkårene at de dekker (ut over 4.000 i egenandel) den enkeltes hytteeiers kostnader opp til 100.000 (20% egenandel fra første krone over 4.000). DnB samordner dersom de får melding fra advokat som representerer flere i «samme sak» – og dekker da 80% opp til 250.000.

Som nevnt over bør det for hver hytteeier (og for advokaten) være mulig å hevde ift. sitt forsikringsselskapet at hver enkelt har sin egen sak mot grunneierne om verdsettelse (slik at alle unngår å måtte dekke en større sum ift. et slikt samlet tak vs. forsikringsselskapene).

Hege Blom og Bjørn Roald Larsen har hatt et møte med grunneierne, og denne dialogen skal fortsette på 1. påskedag 2019. Dette ga forsamlingen tilslutning til. Et evt. godt tilbud fra grunneierne i forkant av rettsaken vil den enkelte kunne ta stilling til selv (og vil ikke binde noen). På det følgende møtet ble det klart at det ikke var mulig å komme frem til en minnelig løsning.

Grunneierne har kommet med fire punkter som de ønsker å få inn i evt. nye frivillige innløsningsavtaler (ved evt. innløsning). Dette inkluderer bl.a:

- Beiterett
- Pliktig innbetaling til veglaget (Vegstyret som vi har 50% av stemmene i beslutter budsjett og vegavgift
- Tvunget innbetaling til løypelaget (tilsvarende nye kontrakter rundt Børrelia etc.)

Grunneierne tilbyr seg også å «nedregulere» størrelsen på tomtene.

Det ble kommentert at dette kan få negative konsekvenser – med fortetting etc., og at det blir liggende små «parseller» mellom hyttene som grunneierne da eier.

Hovedbudskapet fra styret er at hytteeierne bør stå samlet i å avslå den høye festeleien og de høye innløsningsverdiene som grunneierne nå beregner seg (jfr. At de har lagt seg på maksimal pris – uten taksering) - men at festerne selv tar stilling til dette.

Forslaget fra styret er

i) At Hege Blom og Bjørn Roald Larsen får et mandat til å fortsette samtaler med grunneierne for å forsøke å komme frem til et mer økonomisk gunstig tilbud fra grunneierne som inkluderer en råtomtverdi og en tilsvarende festeleie som er mer aktuell for de enkelte.

Dette ble godkjent.

ii) At vellet dekker 20% av de påløpte advokatkostnadene til den felles advokaten som representerer den gruppen som skal opp for retten i sommer. Dette fordi det er forventet at utfallet av rettsaken vil komme alle hytteeierne til gode.

Dette ble ikke enstemmig vedtatt.

Dette innebærer at alle som har tatt kontakt med sin advokat (felles advokat) vil måtte være med på å dekke summen av felles advokat (Dahms) utgifter frem til i dag for den gruppen som er saksøkt. Den gruppen som allerede har fått utløst sine tomter til 250.000 har gjort opp for sin advokatbistand.

c. Drift av Tørrisheisen:

Christer oppdaterte og takket Odd Tore/John for stort arbeid og engasjement i saken. Alle ble takket for å ha fulgt styrets råd med å vente med å kjøpe årskort siden dette var virkemiddelet i saken.

Forslaget til vedtak - er at det settes ned en arbeidsgruppe som arbeider videre med denne saken.

d. Brøyting av parkeringsplass:

Christer orienterte om at vellet ikke hadde noen avtale om brøyting av parkeringsplass ved sesongstart. Dette medførte at styret ikke hadde noe annet valg enn å inngå avtale med Ola Grøvdal om at parkeringsplassen brøytes til en fast pris per år til Ola Grøvdal, som også er eier av parkeringsplassen. Avtalen inkluderer ikke at Grøvdal skal strø bakken ned til parkeringsplassen. Forslaget er at veilaget reforhandler denne avtalen i forkant av neste sesong.

e. Plass for levering av søppel:

Plass for levering av søppel: Intet nytt fra Vang Kommunale Renovasjon. Styret vil følge opp for å se om det er mulig med en løsning nærmere Andstorfeltet.

f. Veglaget.

Knut Klingenberg orienterte fra veglaget :

Veglaget fikk tilslutning til å inkludere Filefjell Alpin i veglaget for å danne et felles veglag. Vellet ble bedt om å tilslutte seg følgende vedtak :

-Vegavgift økes fra 600 til 1000 kroner.
Den dekker vedlikehold av vegene i området.
Dette ble enstemmig vedtatt.

For informasjon fra Klingeberg:

I jordskiftedom ble det vedtatt at alle har 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass eid av Ola Grøv.

-Veglaget arbeider for å danne et felles veglag som inkluderer Filefjell 1,2,3,4 – da vil det inkluderes 78 ytterligere leiligheter i veglaget. Dette ble vedtatt.

Det ble også gitt tilslutning til at vellet arbeider med å få med Filefjell 1,2,3,4 som en del av velforeningen til årsmøtet neste år.

Knut Klingenberg orienterte om ønske fra grunneier om at det settes opp bom før bakken etter Joker. Denne vil koste ca. 150.000. Fordelene for hytteeierne med løsningen er at dette kan øke sikkerhet ift. innbrudd, kan lette grunneiers innkreving for «dagsturister» som betaler avgift til grunneier. Det ble lagt til grunn at det vil være egen kode for å åpne bom for utrykningskjøretøy.

Forutsetningen for løsningen vil være at også alle helårsbrukerne av veien som får en brikke for åpning av bom (inkl. Tyin Alpin) deltar i å betale veiavgift til Veglaget. Det ble ikke protestert mot dette ønsket fra grunneier.

Det er ikke besluttet hvem som evt. skal bekoste bommen (eier av parkeringsplass som vil nyte godt av denne evt. veglaget).

Dersom noen har egne avtaler med grunneier bes de om å sende disse til veglaget.

g. Tappepunkt for vann: Christer.

Leder informerte om mulige tappepunkt etter at det nå (på grunn av uhell i skiheisbod ved Tørrisheisen ikke er adgang til å tappe der) er avtalt mulig vannhenting både på Joker, i brønn i **B-feltet** (nøkkel kan fås ved henvendelse til Bjørn Roald Larsen). Saken anses som løst.

h. Merking av kryssende veg ved skiløype.

På grunn av helsemessige årsaker hos en hytteeier er det blitt nødvendig at denne skiløypen må kunne bli krysset med bil. Det foreslås at dette merkes i løypen – og at

alle viser forståelse for dette.

i. Løypelaget.

Hege Blom informerte fra årsmøtet i løypelaget, som har mottatt betaling fra ca. 90% av medlemmene i vellet.

Det oppfordres om å betale løypeavgift gjennom vellet (1000kr også for neste sesong). Det er mulig å Vippsse et beløp hvis en kun er på hytta en sjelden gang gjennom vinteren. Nr er opplyst på plakater i løypenettet.

Det er 14 vel som betaler løypeavgift samlet. Av disse har 12 vel tvungen betaling. Tyinkryset hyttevel har ikke tvungen betaling. Det oppfordres til å betale løypeavgift – dette er ikke gratis!

i. Kommuneplan :

Det har hittil vært vesentlig for Anstorfeltet å ha med en representant i kommuneplanprosessen. Det kom opp spørsmål om vi skal tilslutte oss et felles hytteforum for Tyin og dette samarbeidet der skal styrkes – dette ble ikke avklart.

Tyinkryset Hyttevel sine fremtidig mål og strategi.

Styret foreslår at det settes ned en gruppe som arbeider med de langsiktige målene og en god strategi for hele området. Masterplanen for området bør tas stilling til ift. å øke bruken både sommer og vinter.

1. Facebook:

Målet med siden er å komme med informasjon om vellet, og sikre alle gode bilder/oppdateringer om status på brøyting/skiløyper etc, samt kommunikasjon om saker som angår vellet / hytteierne. Gjerne også forslag til turer /aktiviteter etc.

Leder oppmuntret til å unngå personangrep og diskusjon av vanskelige saker på facebook. Christer Olerud foreslo at han kunne være administrator for siden gitt at han har mulighet til å avvise innlegg.

7. Gjennomgang av regnskap og kontingent:

Hege Blom gikk gjennom regnskap for 2018. Det er 108 betalende medlemmer. Alle løypebidrag betales videre til løypelaget.

Vellet har forskuttert advokatutgifter fra første pulje, de såkalte «725»-tomtene, disse er tilbakebetalt fra forsikringsselskap og tomte-eierne som inngikk i denne saken.

Nå er det en gruppe på ca. 20 hytte-eiere som er stevnet og inngår i ny sak mot Grunneierne. Denne saken skal opp til våren. Disse benytter felles advokat, og det har nå påløpt ca. 200.000 på denne gruppen samt «neste gruppe». «Neste gruppe» - består av en rekke hytteeiere som har kontrakter som grunneierne mener er forfalt, og som har henvendt seg til advokatfirmaet, og det har påløpt kostnader også på disse.

Forslaget fra styret er at vellet betaler 20% av advokatutgiftene som påløper for den stevnede gruppen med tillegg av de som har henvendt seg til samme advokat.

Ut over dette vil det bli sendt krav om tilbakebetaling til de festerne som har kontaktet felles advokat. Dette kravet vil (gitt at man har hytteforsikring med rettshjelpbistand) kunne videresendes som faktura til forsikringselskapet til den enkelte.

Forutsetning for dette er:

- at det er sendt skriftlig svar til grunneier om at man ikke aksepterer kravet og
- at det er meldt forsikringselskapet at man er i tvist med grunneierne.

Advokatutgifter som er forskuttert skal tilbakebetales til vellet, det kommer informasjon om hvordan dette skal dekkes av den enkelte hytteeier.

Regnskapet ble enstemmig vedtatt.

8. Fastsettelse av kontingent.

Det ble enstemmig bestemt at kontingenten for Tyinkrysset Hyttevel for 2019 skal økes fra kroner 300 år per år til kroner 350 per år.

Løypeavgift for sesong 2019-20 ble under årsmøtet for løypelaget besluttet holdt på kr. 1.000. Denne innkreves sammen med vel-kontingenten.

9. Valg: valgkomité.

Knut Klingenberg, valgkomitéens leder orienterte om behovet for å komplettere styret med en leder og et styremedlem. Ole Milde og Dagfinn Kvinge meldte seg til styreverv.

Styret vil konstituere seg selv og erstatte styrets leder etter at Christer Olerud trer ut av styret.

Innkallelse til årsmøtet blir fra neste år kun sendt elektronisk (Facebook og på hjemmesiden www.tyinvel.com, samt mail).

10. Valg

Følgende er styret for Tyinkrysset Hyttevel:

Styret :

Kasserer	Hege Blom	2018 - 2020
Styremedlem	Maria Helsengreen	2018 - 2020
Styremedlem	Bjørn Roald Larsen	2018 - 2020
Styremedlem	Ole Milde	2019-2021
Styremedlem	Dagfinn Kvinge	2019- 2021
Styret konstituerer seg selv.		

Revisor

Håkon Lysne	2017 – 2019
-------------	-------------

Generalforsamling i Veilaget:

John Normann Melheim 2018 - 2020, vara Magnus Lereng 2018 - 2020

Knut Arne Klingenberg 2018 - 2020, vara Dag Henaug 2018 - 2020

Vegstyret

Leder Odd Tore Moen 2017 - 2019

Vara Ole Kristian Asperheim 2017 – 2019

Valgkomite

John Normann Melheim 2018 – 2020

Knut Arne Klingenberg 2017 – 2020 (?)

Maria Helsengreen

Referent