

## Eigelandsdalen grunneierlag - referat fra styremøte 3.10.2022

Styremøte avholdt **3. oktober 2022**

Avholdt som Teams-møte, kl. 19-21.15

Deltakere: Gunnar Iversen, Knut Kroknes, Trond Å. Karlsen og Ådne Iversen

### Status for oppfølging av saker fra årsmøte

Endringer i styret og nytt styre er innrapportert til og godkjent registrert i Enhetsregisteret. Signert protokoll fra årsmøte og oversikt over det nye styret med oppdatert kontaktinformasjon, er lagt ut på hytteforeningens nettside. Ole Magne Egelandsdal har fått tilbakemelding om årsmøtets vedtak ang. sak om vei til 116/5.

### Status medlemsoversikt

Styret gikk gjennom oversikt over medlemmene i grunneierlaget, ajourført med endringer og nye kontaktopplysninger osv. som styret er gjort kjent med pr. september 2022.

I september fikk laget ett nytt medlem, hytte nr 37, som har innbetalt indeksregulert medlemsinnskudd på kr. 16.500. Grunneierlaget har nå 58 hytter/tomter som medlemmer.

### Status økonomi

Beholdning på bankkonto pr. 3.10.2022: kr 23.809.

### Informasjon/gjennomgang av aktuelle forhold, avtaler og bestemmelser

Som en oppdatering og informasjon til det nye styret/de nye styremedlemmene gikk styreleder gjennom aktuelle forhold, planer, avtaler og bestemmelser knyttet til hyttefeltet - sett med utgangspunkt i grunneierlagets formål, oppgaver og ansvar som eiendomsforvalter.

Herunder ble grunneierlagets vedtekter, reguleringsplan med kart og bestemmelser, avtaler og servitutter (tinglyste og ikke tinglyste) gjennomgått og diskutert, opp mot temaene renovasjon, stier, strømforsyning, gjerdeplikt og gjerde, skog og trær, veier/bom/parkeringsplasser, vannforsyning, avløp samt generell forvaltning av lagets eiendom, herunder en sak om formell fradeling av areal til 116/99. Her kommer kort oppsummering fra drøftingene, med litt nyheter samt styrets tanker og planer om videre arbeid:

### Renovasjon:

Hvis det på parkeringsplassen skal etableres nytt returpunkt med nedgravde beholdere, er det for grunneierlagets del viktig at dette ikke blokkerer for et evt. fremtidig avløpsrenseanlegg, som også er regulert inn på parkeringsplassen. En slik etablering må heller ikke blokkere for legging av et fremtidig rør for rensed avløpsvann fra renseanlegget til bekken. En eventuell avtale med DIM vil gjelde både hytteforening som bruker av parkeringsplassen og grunneierlaget som grunneier, med tinglysing som servitutt på eiendommen. Styreleder følger sakskomplekset videre opp, sammen med styreleder i hytteforeningen. Når det foreligger mer konkretiserte planer og utkast til avtale, innkalles styret for vurdering og felles befarung.

### Stier:

I 2022 er det gitt tillatelse til ny adkomst, dvs. sti til Nedre Eigelandsdalsveien 55, der første del av stien ligger på grunneierlagets eiendom, langs et mye brukt tråkk opp til Orremyra. Opparbeidelsen vil således komme hele hyttefolket til gode. Arbeidet pågår og er sannsynligvis snart ferdig for ferdigbefaring.

### Strømforsyning:

Nye linjer skal i følge reguleringsbestemmelsene legges som jordkabler, så langt dette er mulig ut fra terrengforhold. Ny jordkabel er nylig ført fram over grunneierlagets eiendom til hytte 37.

### Gjerde:

Styret håper at alle viser omtanke for gjerdet, ved ikke å klatre på nettingen men bruke klyvere, porter og grind. Hvis det oppdages skader på gjerdet eller porter oppfordres dette meldt til styret. Sverre Aamodt har tatt på seg videre ansvar for sommerstengning og vinteråpning av den store grinda inn mot Orremyra, samt å etterse lukkemekanismen i de selvlukkende portene, og smøre ved behov.

**Skog og trær:**

Hyttefeltet er i ferd med å gro igjen av trær og kratt. Styret vil derfor ha låg terskel for å klarere eventuelle forespørsler/ønsker om fjerning av kratt eller felling av uønskede trær som står på lagets eiendom.

Men dette må likevel skje i ordnede former, og styret skal alltid forespørres. Jf. lagets vedtekter § 11: «*Hogging av trær... skal ikke utføres uten at dette er forhåndsklarert med styret*». Dette fordi det av og til kan være ønskelig å bevare litt skog og trær, ut fra hensyn til miljø, natur og fugleliv mv.

Siden lagets eiendom er fellesarealer og friluftsområder i et hyttefelt, er det en forutsetning at kratt og greiner blir ryddet skikkelig, enten ved kverning, brenning, bortkjøring eller samlet i ryddige hauger på usjenert sted - jf. at reguleringsbestemmelsene sier at friluftsområder skal holdes i «*god orden og hevd*».

Hytteforeningen har ansvar for å holde kanter/grøfter langs veier, parkeringsplass med frisiktsoner ryddige og frie for kratt. Ellers vil grunneierlaget etter hvert vurdere mer planmessig rydding og «skoging» på dugnad. I 2022/23 vil det bli prioritert å fjerne kratt og trær som har tatt overhånd på lagets eiendom nær hytte 51.

**Veier og parkeringsplasser:**

Generelle bestemmelser om veier og parkeringsplasser finnes i reguleringsbestemmelsene.

I tillegg er det bestemmelser i tinglyst avtale mellom grunneierlaget og hytteforeningen, som beskriver rettigheter og plikter mv. knyttet til hytteforeningen sine veier og felles parkeringsplasser.

Videre er det flere tilsvarende avtaler (både tinglyste og ikke tinglyste) med enkelthytter eller grupper av hytter, som opp gjennom årene har bygd diverse stikkveier i privat regi. Noen av disse avtalene er inngått før grunneierlagets tid, og noen i senere år med grunneierlaget som grunneier.

Noen stikkveier har hytteforeningen vedlikeholdsansvar for, mens for andre stikkveier påhviler dette som en tinglyst forpliktelse på de aktuelle hyttene som bygde veien. Og for den del av den gamle gårdsveien som ligger i hyttefeltet, er det grunneierlaget som grunneier som har vedlikeholdsansvaret. I tillegg finnes det tinglyste servitutter om veirettigheter mv. i skjøtene til flere av de eldste hyttene. Med andre ord et villniss av avtaler og forpliktelser.

I 2015 i forbindelse med kartforretningen vi da hadde, ble grunneierlaget som ny grunneier oppfordret av oppmålingskontoret til å gjøre en ryddejobb i alle disse gamle avtalene og servituttene, så langt det var aktuelt og mulig.

Styret konkluderte at vi får ha fokus på eventuell rydding ved behov.

**Fradeling av areal til 116/99**

I 2012 ble et nærmere definert areal av daværende 116/4 (gårdsbruket) overdratt til hytteeiendom 116/99 (Nedre Eigelandsdalsveien 24). Det aktuelle arealet ligger som et langstrakt naboareal til 116/99, mellom 116/99 og hytteforeningens hovedvei.

Skriftlig avtale om dette ble inngått mellom daværende grunneiere og eier av 116/99, uten at det samtidig ble søkt om formell fradeling og oppmåling. Avtalen er dermed ikke tinglyst, og i matrikkelen er arealet formelt sett fortsatt en del av det som nå er grunneierlagets eiendom 116/192.

Grunneierlagets styre ble først klar over denne ikke-tinglyste avtalen lenge etter at lagets eiendom var kjøpt og formelt oppmålt. Styret har likevel ikke sett det naturlig å bestride eller motarbeide avtalen og dens faktum, dvs. at 116/99 er uformell eier av arealet.

Hytte 116/99 er medlem i grunneierlaget, og styret ser det som rett og rimelig å bidra til at eiendomsforholdene bringes formelt i orden. En forutsetning fra grunneierlaget er likevel at hytte 116/99 dekker alle kostnader med søknad om fradeling, kartforretning, oppmåling og tinglysing mv

For å gjøre en prosess som dette mulig uten reguleringsmessige hindringer, ble det i samråd med kommunen valgt å regulere det aktuelle arealet til arealformål «fritidsbebyggelse» i den nye reguleringsplanen, med unntak av en smal stripe langs veien som fortsatt skal være en del av grunneierlagets fellesareal, regulert som «friluftsområde» (farget grønt på reguleringskartet).

Ut fra sakens bakgrunn konkluderte styret med at det ikke er nødvendig å forelegge sakskomplekset for årsmøte. Men før søknadsprosessen om fradeling startes, skal styreleder avklare forutsetningene om kostnadsdekning med 116/99.

#### **Vannforsyning:**

Styret har gitt tillatelse til hytte 37 og hytte 51 til å etablere felles borebrønn på grunneierlagets eiendom. Begge disse hyttene har små tomter uten plass for brønnboring på egen eiendom. Det utpekte området er tørt og velegnet, og har kort avstand til begge hyttene. Det forutsettes at kostnader til evt. tinglysing av avtale knyttet til dette, dekkes av de aktuelle hyttene.

Å stille lagets eiendom til disposisjon for bedre og sikrere vannforsyning, slik som dette, anser styret å være i tråd med intensjonene i grunneierlagets formålsparagraf - i alle fall så lenge det i uoverskuelig fremtid ikke ser ut til å være utsikter til et stort, felles vannverk i hyttefeltet. Og det er også tillatt i henhold til de nye reguleringsbestemmelsene.

#### **Avløp:**

I reguleringsbestemmelsene § 6.1 er det satt følgende krav:

*Hvis hyttene skal ha innlagt vann, skal de være tilknyttet godkjent avløpsanlegg. Avløpsanlegget skal etableres som fellesanlegg for hele hyttefeltet.*

Sammenholdt med det faktum at mange hytter har innlagt vann uten godkjent utslippstillatelse, regner styret med at det etterhvert vil være nødvendig å få til et felles avløpsanlegg for hyttefeltet. Etter styrets mening bør imidlertid nye utredninger om dette fortsatt ligge på is - inntil videre. Dagens dyre anleggskostnader og høg strømpris mv. gjør at det ikke er tid for dette nå.

#### **Sammenslåing av grunneierlaget og hytteforeningen?**

Jf. diskusjon som var på hytteforeningens årsmøte om dette. Saken har mange vanskelige avveininger, som også må gjøres i samråd med hytteforeningen. Grunneierlagets styre er enige om å se på saken etter hvert.

3. oktober 2022

Ådne Iversen  
styreleder/referent