

Innkalling til ordinært årsmøte i Øvre Vakås tomtefestelag



**Onsdag 13. mars 2019 kl. 18.00
på Kafe Gunhild, Asker Museum**

**Årets innledningstema er:
«Nye Asker kommune»**

Av Ragnar Sand Fuglum, direktør Kultur og teknikk i Asker kommune

Gjennom årsmøtet gis du mulighet til å orientere deg om viktige saker i vårt område og å være med på å forme nærmiljøet ditt. Vi ønsker alle, og spesielt nye medlemmer velkommen!

Vi serverer kaffe, te og kringler

Dagsorden

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning for 2018
3. Regnskap for 2018
4. Budsjettforslag for 2019
5. Valg

Stømmegiving og fullmakter:

Hver eiendom/parsell regnes som ett medlem, og har én stemme ved avstemming. Et medlem kan gi et annet medlem eller en myndig person fra egen husstand skriftlig fullmakt til å møte for seg. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Hva er Øvre Vakås Tomtefestelag?

Øvre Vakås Tomtefestelag (ØVT) er en interesseorganisasjon for 180 eiendommer som opprinnelig var festere av tomter som er eid av Opplysningsvesenets Fond (OVF). Med årene har mange av medlemmene kjøpt ut sine tomter, men er fremdeles medfestere for fellesområdene. Et titalls eiendommer er fortsatt festet.

Tomtefestelagets 180 medlemmer bor i Jacob Neumannsvei 1-33, i Hulda Garborgsvei 2-47, Vakåsveien 47-75, Klokkejordet, Tilla Valstads vei, Greverudveien 5-20, Jon Fossumvei 2-10 og Brusetskollen 34 og 35.

Alle medlemmer betaler en årlig, pliktig medlemsavgift og en festeavgift. Styret forvalter til daglig de rettigheter og plikter som tomtefestelaget har overfor OVF. Festeavgiften består av én del basert på de gjenstående eiendommenes tomtestørrelse, samt én andel av festeavgiften for fellesarealene. Medlemmer som har kjøpt tomten sine, betaler kun festeavgift for fellesarealet, samt medlemsavgiften.

Foruten at tomtefestelaget skal ivareta medlemmenes interesser vis av vis OVF, har det som oppgave å forvalte fellesarealer, samt å fremme felles interesser for beboerne på Øvre Vakås. Tomtefestelagets øverste organ er årsmøtet. Den daglige ledelsen av laget utøves av styret.

Tomtefestelagets fellesareal består i hovedsak av friluftsområdet rundt Leikarvollen. I tillegg har tomtefestelaget ansvar for vedlikehold av 2 stikkveier (ved Vakåsveien 68/70 og Jacob Neumannsvei 28/30) og av de kommunale stiene i området.

Sak 2

Styrets årsberetning for 2017

Styret for perioden 2018 – 2019 har bestått av:

Leder

Anders Bakke, Vakåsveien 68 e

Styremedlemmer

Gro Spets Firing, Greverudveien 8 a

Børge Daviknes, Klokkejordet 42

Geir Gravdal, Vakåsveien 59

Jenny Beate Møller, Jon Fossums vei 4

Varamedlemmer

Ingvild Backer, Hulda Garborgs vei 16

Kirsten Koht, Vakåsveien 60 b

Styret har i perioden hatt 5 styremøter, samt behandlet saker på e-post. Mange av sakene vi har hatt til behandling gjelder årlige beskjeftigelser som dugnader og kvistkjøring, oppgradering av gang- og turveier, utbedring av veiene, Leikarvollen og vegetasjonsutvalgets arbeid. Vi har også i år behandlet nabovarsler, forespørsler fra medlemmer, underskrift på skjøter ved salg av boliger, og hatt kontakt med Asker kommune og andre med interesser i området.

Vi har forsøkt å bruke Facebook-siden mer aktivt, mens det ikke har vært kapasitet til å oppgradere hjemmesiden i den grad vi har ønsket. Nettsiden henvender seg med opplysninger til medlemmene, til generell offentlighet, til kommunen, til de som ønsker å kjøpe boliger, og andre som er interesserte i området. Facebook brukes til mer løpende oppdateringer om smått og stort. Facebookgruppen "Øvre Vakås Tomtefestelag" har 265 medlemmer i februar 2019. I 2017 var det 229 medlemmer. I 2016 var det 138 medlemmer. Dette er en mer uformell vei til kontakt mellom beboerne. Siden gjenspeiler dagliglivet på Vakås og brukes aktivt av både styret og beboerne.

Styret har ivaretatt lagets økonomiske forpliktelser. Medlemskap i andre foreninger er ivaretatt. Medlemskapet i Velenes Fellesorganisasjon er videreført. Dette medlemskapet sikrer oss bl. a. flere forsikringer. Styret har, etter søknad, støttet den årlige sommerfesten på Leikarvollen med et mindre beløp.

Medlemskap

Øvre Vakås Tomtefestelag er pr i dag medlem av

- Asker Velforbund
- Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening
- Velenes fellesorganisasjon

Festeavtalen med Opplysningsvesenets fond (OVF)

Festeavtalen som ble framforhandlet i 2013 går i korthet utpå at:

- Festeavgiften for fellesområdet rundt Leikarvollen er kr. 50 000 pr år.
- Festeavgiften for stikkveiene i Jacob Neumanns vei og Vakåsveien er kr. 500 pr år.
- Festeavgiften for boligtomtene er kr. 10 651 pr dekar (mål) pr år, minsteavgift kr 10 651.
- Festeavgiften justeres hvert 10 år, regnet fra 2009.

I september 2018 mottok vi varsel fra OVF om regulering av festeavgiften, slik at ny avgift skulle være gjeldende fra 2019. OVF ønsket å fastsette ny festeavgift basert på en verdivurdering av tomtene. Dette ville bety en vesentlig økning av festeavgiften for alle medlemmer, spesielt for de som fester sine boligtomter.

Etter en nærmere utredning av dette var styret skeptisk til en slik fremgangsmåte. Basert på at forrige forhandling i 2009 ikke ble avsluttet før i 2013, ønsket vi å være godt forberedt til å kunne ferdigstille forhandlingen med OVF så raskt som mulig. Selv om det ikke var satt av midler på budsjettet for 2018, besluttet styret å kjøpe juridiske tjenester for nærmere rådgivning. I oktober inngikk styret avtale med advokat Ole-Sverre Midling-Hansen. Midling-Hansen driver privat advokatpraksis på Arnes, og var tidligere ansatt i OVF. Hans oppdrag var å utrede ØVTs muligheter til å få et best mulig utfall av forhandlingen med OVF, basert på tolking av vår festeavtale og relevante rettskilder.

Styret mottok utredningen fra Midling-Hansen i november 2018. Styret mener hans vurderinger og konklusjoner gir oss meget godt muligheter til å få et utfall av forhandlingen som er bedre enn vi kunne forventet. Siden 9. oktober har vi derimot ikke hørt fra OVF. Ettersom det fortsatt er uvisst om OVF vil komme tilbake til oss med krav om regulering av festeavgiften, ønsker vi ikke å gå i detaljer om advokatens råd, inntil forhandlingene er avsluttet. Ettersom eventuelle forhandlinger vil foregå i 2019, vil nærmere rapportering av dette tas inne i årsrapporten for 2019.

Kostnaden for advokatens utredning var kr. 10 000. Styret mener denne kostnaden er vel anvendte penger, basert på de økonomiske fordelene som ligger i utredningen.

Leikarvollen

Området er et frodig og variert terreng som alle beboere og også andre kan nyte godt av. Vi ønsker at både dyreliv, fugleliv, planter og mennesker kan dele dette området. Ikke minst har det betydning for de fremtidige beboerne på Vakås at dette området er vitalt.

Det har vært diskutert i styret hva som er lagets viktigste arbeidsoppgaver i tiden framover. Foruten å ivareta forpliktelsene overfor framfesterne og overfor Opplysningsvesenets Fond, ser vi at nettopp fellesområdene er helt essensielle for ØVT som et lag. Vi antar at de fleste medlemmene i ØVT setter stor pris på den naturen vi har tilgang til gjennom Leikarvollen og stiene. Dette gir hjemstedet vårt et helt spesielt særpreg, som det er verdt å holde på. Styret ønsker derfor å peke på at dette fokuset må beholdes i årene framover.

ØVT og Asker kommune

Gravearbeidet langs Olavsstien ble ferdig i 2017. I 2018 har det vært utført lite anleggsarbeid på vårt områdemens vi forventer mer aktivitet langs Jacob Neumanns vei og Greverudveien i 2019.

Styret har i 2018 fulgt opp forrige styrets ønsker om å øve trykk på kommunen for å få klopper tilpasset skiforeningens løypemaskiner. Det har stor verdi for medlemmene av ØVT å kunne ha oppkjørt skiløype helt "til døren". Styreleder har i perioden forsøkt å avtale en befaring med prosjektleder for vann- og avløpsarbeidet langs Olavsstien for å gi innspill på kloppene, terrengendringer, vegetasjonsendringer, at vannet i bøken forsvinner, ugress i og rundt bekken og plast i jorden. Vi vet at kommunen mottok henvendelsen, men de har ikke kommet oss i møte. Vi håper å kunne følge opp dette i neste styreperiode.

I januar 2019 beordret kommunen stans i Skiforeningens løypeprepping gjennom Haugboskogen, ned til Jon Fossums vei, og begynte i stedet å brøyte og strø grus langs

traseen. Dette for å lage en alternativ skolevei til Jansløkka i perioden med veiarbeider i Jacob Neumanns vei. Dette reagerte mange medlemmer på, ettersom det ikke har vært noen kommunikasjon med beboere om dette. Styret har derfor forsøkt å få kommunen til å ta hensyn til skiløpere i sin plan for trygg skolevei, ved å vise til gode alternative løsninger. Kommunen var ikke villig til å endre sin beslutning. Den 11. februar skrev Budstikka en sak om at skitraseen gruses. I ettertid ble det brøytet og gruset i enda større omfang.

Brøyting og stikkveier

Øvre Vakås Tomtefestelag sitter i dag som fester av de to stikkveiene fra Vakåsveien og Jac. Neumannsvei. Tomtefestelaget har en løpende avtale med Martin Rønning AS om brøyting av stikkveien ved Vakåsveien 70 og med H. Chr. Åby om stikkveien ved Jacob Neumannsvei 28. Brøyting vil bli foretatt ved mer enn 7 cm snø og ved vedvarende snøfall. I tillegg til brøyting er det avtale om levering av grus til glatt føre. Styret har beholdt disse avtalene i 2018.

Godt naboskap på Vakås

Initiativet til å utøve godt naboskap på Vakås, ble tatt av Rolf Haavik. Styret har sett behov for å definere hva godt naboskap er, da dette kan fremstå som fremmed for nye tilflyttere. I stedet for at dette kan fremstå som et institutt, ønsker vi i stedet å med jevne mellomrom oppfordre alle i Øvre Vakås tomtefestelag til å være en god nabo. Med dette flyttes oppmerksomheten til noe eksternt, til at det handler om at alle og enhver selv oppfordres til å ta ansvar og hjelpe sine naboer.

Etter hvert som flere av lagets medlemmer også er med i facebookgruppen til Øvre Vakås tomtefestelag, oppfordrer vi til at dette benyttes som en kanal til å spørre etter, eller tilby tjenester. Det kan være hundelufting, barnepass, epleplukking, rabarbraplanter, trefelling, husmaling, snømåking og mye, mye mer.

Dugnader

Sletta på Leikarvollen eies og klippes av kommunen, men tomtefestelaget eier og vedlikeholder benkene som finnes rundt på området, samt bålplassen. Vegetasjonsutvalget har et spesielt ansvar for planlegging av dugnader. Dugnadene er et viktig tiltak både for å skape samhold blant medlemmene, og for å ta vare på skogsområdet vi fester på Leikarvollen i tråd med ØVTs forvaltningsplan for området.

Vårdugnaden ble gjennomført lørdag 5. mai. Vi gjorde nærområdet vårt fint til 17. mai. Hovedoppgaven var å rydde og gjøre det pent langs veiene og stiene våre, og på Leikarvollen. Som vanlig ble dugnaden avsluttet med kaffe, kaker og tørstedrikk til alle deltagere. To containere ble anskaffet for å ta unna hageavfall og kvist.

Høstdugnaden ble gjennomført lørdag 13. oktober. Mye av de samme oppgavene ble utført, som på vårdugnaden. I stedet for å bruke penger på containere, ble det brent kvist på Leikarvollen, etter tillatelse fra kommunen og brannvesenet. Allikevel ble det dumpet store mengder kvist nederst på Olavstien der containerne står plassert på vårdugnaden. Styret mottok sterke oppfordringer om å rydde opp, men har valgt å la kvisthaugen ligge. Dette fordi det ikke var satt av midler til containere på dugnaden, og fordi det ble informert om at kvist skulle brennes. Styret mener det skal være unødvendig å måtte påpeke at man ikke kan legge fra seg store mengder kvist uten at det finnes en plan for å fjerne dette. Kommunen har sagt seg villig til å fjerne kvisthaugen ifm anleggsarbeider i Jacob Neumannsvei og Greverudveien. Dersom ikke dette skjer, er vi nødt til å beregne kostnader for flere containere enn planlagt inn i medlemskontingenten. Vi oppfordrer derfor alle medlemmer til å ta felles ansvar for å holde kostnadene nede.

Kvistkjøring

For å spare kostnader, men opprettholde servicen om å hente kvist, ble kvister hentet i veiene i forbindelse med dugnaden hos pensjonister og de med spesielle behov. Plastinnbundet kvist ble ikke hentet.



Sak 3

Regnskap 2018:

Årsregnskapet 2018 ble gjort opp med et overskudd på 1436,50 kroner. Sum egenkapital var ved utgangen av 2018 var 176 120,63 kroner. Et avvik fra budsjettet er utgift til advokat for utredning om forestående regulering av tomtefesteavgiften fra 2019, på kr. 10 000. Det er redegjort for dette under "Festeavtalen med Opplysningsvesenets fond".

Vi gikk våren 2015 over til en Bedriftsbankløsning i DnB og har beholdt Visma eAccounting som regnskapsprogram. Fra 2016 har vi hatt avtale med Skatt og Regnskap om føring av vårt regnskap i Visma. Det gjør at vi nå står godt rustet til å håndtere både utsendelse av giroen, purringer og regnskapsføring på en skikkelig måte. Det medfører også en avlastning på styrets medlemmer, som heller ikke har hatt kompetanse til å kunne gjøre dette på enkleste og beste måte. De årlige kostnadene vil være relativt beskjedne.

Sak 4

Budsjett 2019:

Budsjett 2019 er basert på de erfaringene vi har gjort oss i 2017 og 2018. Det legges ikke opp til noen større utgiftsposter og vi legger opp til at det fortsatt skal kunne bygges opp en reservekapital for å i fremtiden kunne håndtere uforutsette utgifter uten å måtte be om ekstra innbetalinger fra medlemmene.

Det foreslås heller ikke i år endringer i medlemsavgiften.

Øvre Vakkås Tomtefestelag

	Regnskap 2017	Budjett 2018	Regnskap 2018	Budjett 2019
Driftsinntekter				
3030 Opplyent, ikke fakturert inntekt	225,00			
3000 Festeavgift bolig og nærings	233 543,00	234 873,00		
3010 Festeavgift Fellestrealer	52 920,00	52 920,00	51 150,00	52 000,00
3100 Medlemskontingent ØV/T		95 670,00	215 600,00	215 800,00
3930 Gebyr	512,00			
	297 220,00	285 463,00	266 750,00	267 600,00
Driftskostnader				
5000 Styrehonorar	-10 200,00	-13 800,00	-13 800,00	13 800,00
6300 Leie lokaler	-1 833,00	-1 833,00	-1 833,00	1 833,00
6310 Gebyrer, kommunale og andre	-156 951,00	-156 951,00	-180 867,00	180 867,00
6340 Skilspør preparering			-1 500,00	1 500,00
6350 Brøyting	-7 264,00	-20 000,00	-16 535,00	20 000,00
6400 Leie av containere	-2 792,50	-2 792,50	-5 187,50	
6420 Leie regnskapssystem	-4 044,00	-4 044,00	-969,00	3 870,00
6720 Honorar juridisk			-10 000,00	
6700 Revisjons og regnskapshonorarer	-26 089,00	-26 089,00	-24 187,00	25 000,00
6550 Andre driftskostnader (til dugnad etc)	-2 933,00	-2 933,00	-2 517,50	1 000,00
6810-6890 meter/trykksak mm, distansjg			-630,00	500,00
6870 Medlemskap	-2 911,00	-2 911,00	-3 178,75	3 200,00
6940 Porto	-104,00	-104,00	-420,00	250,00
7770 Bank og kortgebyrer	-1 774,00	-1 774,00	-2 017,00	2 000,00
7750 Annen kostnad			-770,00	-
7530 Konstaterte tap på fordringer	-904,00	-904,00	-800,00	-
	-257 883,56	-274 219,56	-265 220,35	233 822,00
Driftsresultat	79 336,44	12 243,44	1 541,65	11 784,00
Finansielle poster				
9050 Annen renteinntekt	143,25	143,25	107,70	
8130 Annen rentekostnad	-434,75	-434,75	-212,85	
	-291,50	-291,50	-105,15	
Ordinært resultat før skatt	29 044,94	11 951,94	1 436,50	
Ordinært resultat	29 044,94	11 951,94	1 436,50	
Årsresultat	29 044,94	11 951,94	1 436,50	
	-29 044,94			

Sak 5

Valgkomiteens innstilling:

Leder (velges hvert år):

Anders Bakke, Vakåsveien 68 E, tar gjenvalg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Arne Gravdal, Vakåsveien 59

Jenny Beate Møller, Jon Fossums vei 4

Forslag til nye styremedlemmer (velges for 2 år):

Kristin Gisholt, Jacob Neumans Vei 14

Børge Daviknes, Klokkerjordet 41

Varamedlemmer (velges for 1 år):

Ingvild Backer, Hulda Garborgs Vei 16, fortsetter som varamedlem også 2019

Kirsten Koht, Vakåsveien 60B, fortsetter som varamedlem også 2019

Revisor med vararepresentant (velges for 1 år):

Beate Krokan Carlsson, Vakåsveien 64B (revisor), fd vara revisor som stiller som ny revisor

Christer Nilsson (vara revisor), Vakåsveien 68F, fd revisor stiller som ny vara revisor

Valgkomite (velges for 1 år):

Peter Carlsson, Vakåsveien 64 (tar gjenvalg)

Cathrin Skogly Pedersen, Greverudveien (tar gjenvalg)

Gro Spets Firing, Greverudsveien 8a, som erstatter *Inger Ellen Kolbjørnsen*, som ikke tar gjenvalg