

Referat fra årsmøtet for Samarbeidsrådet for Vollen hyttefelt (SVH)

06.07.2019 på Vollen, Risør

Tidspunkt og sted: Kl. 14:00 Nistesvåg Grendehus

Leder for møtet var Fredrik Glad-Gjernes, referent var Thomas Hafsen og sammen med Mariann Lundberg representerte de grunneierne. Martin Stenstad og Kari Skogen representerte Vollen Vel.

I referatet brukes begrepene Vollen Drift AS og grunneierne som synonyme begreper da Vollen Drift AS representerer grunneierne i møtene med Vollen Vel.

Agenda for møtet:

1. Orientering om hva som er gjort siden sist, ved Thomas.

Parkeringsplassen

- Grusing og skraping av parkering (ca 50 tonn).
- Passasjen mellom stor/liten parkering ble fikset etter vannskade og div hull.
- Klipping og kantklipping av parkeringsplassene.
- Startet prosessen med skilting av plassene.

Veien

- Veien ble skrapet og gruset (ca 80 tonn).
- Klipping og kantklipping langs vei. Fjernet vegetasjon.

Havnen/båtplassene

- Dugnad ved grunneierne på brygge for å utbedre svikt på en pilar på innerste del av bryggene mot mur-brygge. Fikk rettet opp murpilar og låst den i riktig posisjon.

Følgende er utført hittil 2019:

- Montert låsesylinder integrert i bom for gjeldende nøkkel.
- Klipping og kantklipping av parkeringsplassene.
- Fjerning av vegetasjon langs veien.
- Parkeringsplasser merket på rekkene D og C.

2. Økonomisk oversikt for vei, parkering og bryggeanlegg, ved Mariann.

Generelt om økonomi

Vellet gav uttrykk for at regnskapet var oversiktlig og tydelig.

Vollen Drift understreket at det er viktig å få dokumentert alle kostnader. Tidligere har mye vært gjort på dugnad av grunneierne. Det er ikke bærekraftig og både Vollen Vel og Vollen Drift er enige om at de faktiske kostnadene må synliggjøres i regnskapet for båt plasser inkl. mudring, parkeringsplasser, veien.

Prosjektregnskapet er laget for å vise inntekter og utgifter knyttet til vedlikeholdsdelen av driften i Vollen Drift AS. Inntekter i selskapet utover dette er leie-elementene for parkerings- og båt plasser som ikke er basert på tinglyste rettigheter.

Prosjektregnskapet er laget for å vise et akkumulert resultat f.o.m 2017 for mudringsfondet, drift av vei, parkering og bryggeanlegg. Grunneierne vurderer at det ikke er for mye midler til de kostnadene som jordskiftedommen angir som legitime kostnader. Dette vil dokumenteres hvert år.

Bilparkering

Både Vollen Vel og Vollen Drift erkjenner at jordskiftedommen er upresis på en del områder. Et av disse områdene er kostnadene knyttet til parkeringsplass, og selveide parkeringsplasser er heller ikke nevnt i dommen. Vollen Drift mener det må skilles mellom de som har fått tinglyst plass og de som har kjøpt selveide plasser. Her er det uenighet mellom partene om hva som er dommens intensjon. Vollen Drift argumenterer for at den sistnevnte gruppen kun skal betale for vedlikeholdskostnadene. Vollen Vel mener kostnaden per parkeringsplass er bestemt av retten til 1400 kroner.

Dommen angir at de 1400 kronene skal dekke vedlikehold og leie, men sier ikke noe om hvor stor vedlikeholdsdelen skal være. Grunneierne har fastsatt denne til 250 kroner og vil justere den basert på gjennomsnittlige årlige faktiske vedlikeholdskostnader. Resten er leiekostnader som også synliggjøres i regnskapet. Vollen Vel forholder seg kun til jordskiftedommen som har bestemt at en tinglyst plass skal koste 1400 kroner, og stiller derfor spørsmålstegn til Vollen Drift sin brøk, der kun 250 kroner er avsatt til vedlikehold og resten til leie. Vollen Drift vil følge nøye med på om leieelementet er riktig vurdert.

Vollen Vel stiller også spørsmålstegn ved at Vollen Drift AS betaler leie av grunneierne. Dette mener Vollen vel ikke er en reell kostnad som skal inn i regnskapet. Vollen Drift er klare på at dommen åpner for et leie-element på parkeringsplassene og at leien tilfaller grunneierne.

Vollen vel mener også leieinntektene ved de ikke-tinglyste plassene skal synliggjøres i prosjektregnskapet, da de sier noe om de totale inntektene Vollen Drift har for drift av parkeringsplassene. Vollen Drift hevder at disse inntektene kun skal være synlige i hovedregnskapet der alle inntekter og kostnader bokføres.

Marinaen

Vollen Vel mener at Vollen Drift AS skal synliggjøre leieinntektene også for de ikke tinglyste plassene. Grunneierne responderte at dommen ikke legger til grunn at

ekstra inntekter fra utleie av «ikke-tinglyste» plasser skal inkluderes i prosjektrengskapet over vedlikehold. Men vedlikeholds-delen av ekstraplassene er tatt med i regnskapet.

3. Økonomisk oversikt for mudringsfondet, inkludert utriggere og akter fortøyninger, ved Mariann.

Vollen Drift AS bestemte høsten 2016 å gjennomføre en utbedring av bryggeanlegget fra og med plass nr. 22 til og med plass nr. 30. I utgangspunktet ble det bestilt at kun brygge og fundamenter skulle utbedres. Utriggere skulle stå i eksisterende «sko» og bygges inn i ny brygge.

På slutten av vinteren 2016/2017 oppdaget vi at det hadde hengt trosser fra akterfeste-wire ned i vannet over vinteren. Isen i kilen hadde dratt utriggerne mellom plass nr.23/24 og 30/31 ned og ut av stilling.

Det ble da, etter konsultasjon med entreprenøren Garthe, besluttet å ta ned begge utriggerne, lage nye stolpesko under ny brygge. Wire/klemmer ble tatt ned og sjekket, og det som var dårlig ble byttet. Dette var akutt og kunne ikke vente til Rådsmøtet. Grunneierne har ansvaret for havnen og må kunne iverksette tiltak som ivaretar sikkerheten i anlegget.

Dette gjorde at vi sparte mudringsfondet for all rigg/drift/transport -kostnader, da Garthe allerede var der med mannskap, verktøy og båt for å gjøre den opprinnelige bryggejobben.

Ved en inkurie ble denne informasjonen ikke delt umiddelbart med Vollen Vel. Vi skal etablere bedre rutiner for tilfeller der det evt oppstår akutte behov for utbedringer av havn/båtplasser. Vollen Vel gav uttrykk for at det er tilstrekkelig at det deles informasjon så snart denne foreligger og at det viktigste er å ivareta sikkerheten knyttet til anlegget. Vollen Drift AS beklaget at denne informasjonen kom sent ifm reparasjonen i 2017. Det var enighet om at kostnadene var legitime.

Vollen Vel presiserte at mudringsfondet kun skal benyttes til mudring og vedlikehold av akterfestene, og at bruken av mudringsfondet primært skal avklares i forkant mellom Vollen Drift og Vollen vel. Vollen Drift AS vil imøtekomme dette i så stor grad som mulig.

4. Regulering av avgifter for vei, parkering, bryggeanlegg og mudringsfond i henhold til vedtektene fra dommen i Aust-Agder Jordskifterett den 20.03.2017 (16-107920REN-JARD Nistesvåg), ved Mariann.

Denne reguleringen skal gjøres før faktureringen for 2022. Dette skrives på faktura til informasjon allerede nå.

5. Samtale om planer og behov for videre tiltak knyttet til vedlikehold og utvikling av vei, parkering og bryggeanlegg, ved Thomas.

Følgende er planlagt utført etter sesongen:

- Fullføre merking av parkeringsplassene. Skal se om gjesteplasser også kan skiltes.
 - Sprøyting av parkeringsplassene med ugressmiddel.
 - Noe mer grusing på vei ifm møteplasser.
 - Vurdere nødvendigheten av drenering rundt vei i skogholtet der vannet blir stående på siden av veien.
 - Det skal gjøres en ny kontroll av vaier til akterfester på båtplasser.
 - Merking av båtplasser med nummer er foreslått av Vollen Vel, og grunneierne er positive til dette.
 - Inspisering av bryggene med pilarer, fundament og dekke etter sesong for å vurdere om det er behov for vedlikehold.
6. Eventuelle andre forhold og mulig befaring som berører felles interesse mellom hytteeiere og grunneiere.

Punktene nedenfor er foreslått enten av Vollen Vel eller grunneierne. Hvert punkt har kommentarer og evt konklusjoner fra møtet:

- Gjesteparkering
Disse skal merkes med skilt for synliggjøring. Det vurderes om disse trenger noe pukk og grus.
- Muligheter for ladeplasser på A rekken for el. biler. Vollen Drift undersøker kostnad for den enkelte hytteeier og forhandler frem tilbud på punkt til lading.
- Vollen Drift undersøker mulighet for belysning av bom-område med 200W solcelle lyskastere.
- Dersom bom og lys ikke løser problemet med tyveri vil Vollen Drift, ved innlevering av fullmakt fra alle hytteeierne, vurdere om videoovervåkning kan være en løsning.
- Parkeringsplassene ved bekken: Det er ønske om mer fasthet i grunnen under plassene. Vollen Drift ser på løsninger.
- Bruk av veien bak bommen skal begrenses til båtutsetting og helt nødvendig transport av tyngre ting.
- Hogst av trær og fjerning av vegetasjon: Grunneierne ønsker en forsvarlig forvaltning av trær og busker. Vollen Vel understreker at de også ønsker grønne områder, men at for mange hytteeiere går vegetasjon i økende grad ut over solforhold og utsikt. Vellet fremmer beskærings- og fellingsønsker fra hytteeierne på befaring med Vollen Drift. Vollen Drift opplyser at utsikt/siktlinjer og sol vil være viktig for å utløse godkjenning. Vollen vel ber hytteeierne merke de trærne de ønsker fjernet/beskjære med et bånd, så tas en ny befaring når dette er foretatt.
- Redningsbøyer – egnet plassering ble angitt på befaring etter møtet.
- Kajakstativ – egnet plassering ble angitt på befaring etter møtet.

- Joller-parkering. Foreslått av Vollen Vel for at barn på hyttene skal slippe å «sette de ut» hver gang. Vollen Drift AS foreslår en ukentlig avgift på 250,- begrenset til ukene i skoleferien. Grunneierne ønsker teste dette som en prøveordning for 2019.
- Bruk av Sletta ved båtrampen som fellesareal for Vollen Vel avtales fra år til år, da grunneierne ønsker å kunne ta i bruk arealet til annet formål om nødvendig. For 2019 kan området disponeres av Vollen Vels medlemmer til lek og fritidsaktiviteter. Vollen Vel vil slå gresset og holde området pent.
- Stier. Vellet ønsker opparbeidelse av enkle stier med enkel rydding. Vollen Drift er positive til dette så fremt det ikke er til sjenanse for eksisterende hytter og hus. Einar blir med og ser på muligheter sammen «stigruppa» til Vellet. Om det kreves opparbeidelse, så vil Vollen Drift AS kunne bistå.

Partene takker for et godt møte.

15/07-2019

Mariann Bakkane

Fredrik Glad-Gjernes

Thomas Hafsen

Kari Skogen
