

Eigelandsdalen grunneierlag under stiftelse



19.5.2015

STATUSRAPPORT FRA ARBEIDSGRUPPA

Søknad og nabovarsling



- Nabovarsel sendt til 103 hjemmelshavere
- Ved hjelp av e-post sparte vi mye penger
- Over 6000 kr i porto til rekommanderte sendinger

- Ingen merknader av betydning for selve søknaden
- Noen bemerket likevel unøyaktig kartgrunnlag
- Odd Egelandstal påpekte/minnet om gjerdeplikt

- Søknaden om fradeling ble sendt uka etter påske

Fradelingstillatelse



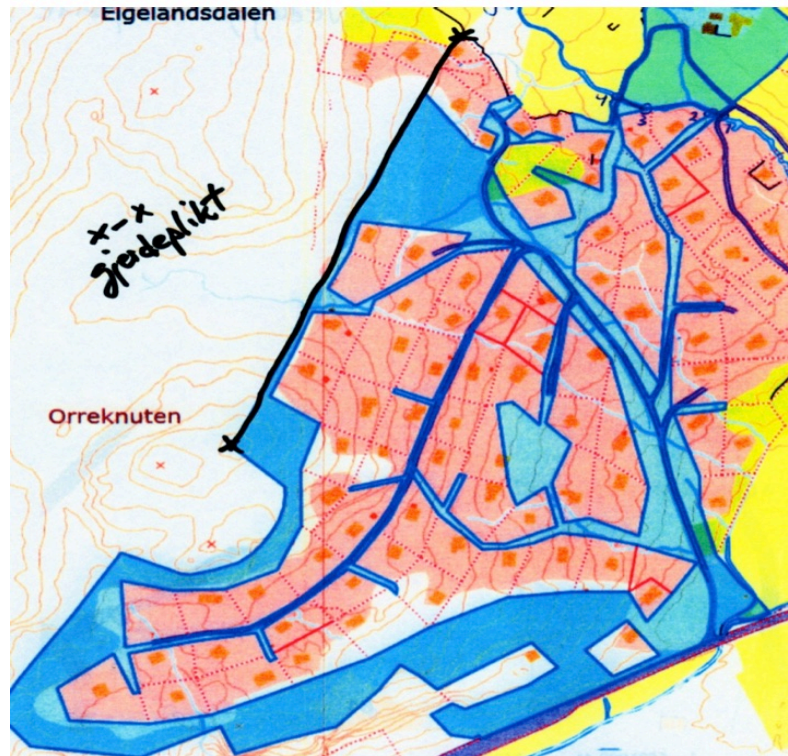
- Kommunen har allerede innvilget søknaden
- Vedtak om fradelingstillatelse ble fattet 27.4.2015
- Det er satt som vilkår at fradelt areal skal brukes i tråd med gjeldende reguleringsplan, dvs. som ”fellesareal”
- Betyr sannsynligvis at det må veldig gode grunner til eller at det må gjennomføres reguleringsendring før vi eventuelt kan få til videre fradeling av mindre teiger til interesserte hytteeiere

Gjerdeplikt



- Den del av gnr 116 bnr 4 som skal kjøpes, har gjerdeplikt mot gnr 116 bnr 5 over en strekning på 410 m fra Orreknuten og nordover mot gården
- Dette ble stadfestet av Jordskifteretten i 2002
- Har ikke vært kjent for arbeidsgruppa før nå
- Selger har akseptert kjøpesum redusert med 25.000
- Hvis gjerdet noen gang må settes opp, vurderes det egentlig som en fordel at grunneierlaget da vil ha hånd om dette

Situasjonskart



Oppmåling/kartforretning



- Oppmålingen kommer ikke før til høsten
- Grunneierlaget må først formelt stiftes og registreres
- Vil omfatte alle indre og ytre grensepunkter
- Kartet vil da bli oppdatert med korrekte grenser
- Oppmålte grensepunkter være en bonus for alle hytteeiendommer
- Anmodning fra oppmålingskontoret om at alle leter fram flest mulig av sine gamle grensepunkter
- Dette vil gi mer rasjonelt oppmålingsarbeid og oppmålingsforretningen vil dermed bli tilsvarende billigere

Endelig avtale med selger



- I tråd med intensjonsavtalen skal det nå inngås forpliktende avtale med selger
- Kjøpesum redusert til kr. 600.000
- Nytt punkt om frafall av grunneier gnr 116 bnr 4 sin beiterett i hyttefeltet
- Et utkast til avtale er levert til jurist for kvalitetssikring

Interesse for deltakelse i fase 1



- 56 hytter har meldt foreløpig interesse for å delta i fase 1, dvs. stifte grunneierlag og kjøpe eiendommen
- Hvis alle med ”ja” blir med = ca. kr 12.500 pr hytte
- Arbeidsgruppa vil nå innhente bekreftelse på bindende deltakelse. Vi forventer og trenger rask tilbakemelding!

Stiftelse av grunneierlag



Stiftelsesmøte bør deretter avholdes snarest mulig.

Arbeidsgruppa har utarbeidet utkast til vedtekter med utgangspunkt i

1. Standardvedtekter for ideelle foreninger
2. Egelandsdal hytteforening sine vedtekter
3. Vedtekter for et annet lokalt hytte VA-anlegg
4. Gode råd fra revisor Kjell Iversen
5. Føringer som ligger i intensjonsavtalen
6. Føringer gitt av ekstraordinært årsmøte sitt vedtak 8.1.2015

Utkastet er levert til jurist for kvalitetssikring

Viktige momenter i vedtektene - 1



- Navn: Eigelandsdalen grunneierlag
- Formål: erverve/eie grunn + realisere VA-anlegg
- Ideell/ikke-kommersiell organisasjon
- Eget styre og årsmøte, uavhengig hytteforeningen

- Grunneierlaget er selveiende og egen juridisk person
- Medlemmene hefter bare for det de etter vedtektene er forpliktet til å betale inn til laget

Viktige momenter i vedtektene - 2



- Betalt innskudd til fase 1 = medlem av laget
- Frivillig deltakelse i VA-anlegg (fase 2)
- Men bare for medlemmer av laget!
- Åpning for fleksibel tilknytning: vann og/eller avløp
- Finansiering: engangs deltakerinnskudd + evt. lån
- Årlig VA-avgift: løpende drift + evt. lånekostnader
- Grunneierlaget har ansvar for legging av ledninger fram til hver enkelt deltakende hytte (solidaritetsprinsippet)

Viktige momenter i vedtektene - 3



- Medlemskap og VA-tilknytning følger hytteeiendom
- Fradeling/salg av mindre teiger kun til medlemmer. Og dette kun som tilleggsareal til eksisterende hyttetomt, ikke adskilte parseller andre steder i dalen.
- Vedtektene åpner mulighet for å realisere formålet knyttet til vann- og avløp i regi av et eget selskap hvis det vurderes hensiktsmessig senere hen. Dette må i så fall vedtas med 2/3 flertall av lagets Årsmøte

Budsjett/regnskap pr. 19.5.2015 for fase 1

Kjøpesum til selger for grunneiendom	600.000
Digitalt kartgrunnlag	600
Statens kartverk – kopier av dokumenter fra grunnbok	1.032
Porto til brev og rekommanderte sendinger	6.492
Konvolutter	168
Gebyr til kommunen for fradelingstillatelse	4.000
Gebyr for oppmåling/kartforretning	60.000
Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum)	15.000
Tinglysing	525
Utgifter til juridisk kvalitetssikring av vedtekter m.m.	5.000
Porto/konvolutter til kommende utsendinger	500
Stiftelsesmøte – leie av lokaler	500
Sum utgifter fase 1	693.817
Medlemsinnskudd/kostnad pr. hytte med 56 deltakere	12.390

Lånefinansiering av VA-anlegg ?



- Sonderingsmøte 11.5.2015 med SR-bank
- Grunneierlaget vil om ønskelig kunne få lån
- Forutsetter en noe større egenandel enn vanlig
- 10 eller 15 års avdragstid
- Sikkerhet/pant i grunneiendommen

Fordeler og ulemper med lån



- Vedtektene utformes slik at låneopptak blir mulig
- Låneopptak vil gi mindre engangsutgift innledningsvis (deltakerinnskudd), men vil gi et betydelig påslag (til avdrag og renter) på den årlige VA-kontingenten i mange år
- Pant i eiendommen vil umuliggjøre videre fradeling av areal

Foreløpig interesse for deltakelse i VA-anlegg (fase 2)



- Som nevnt har 56 sagt foreløpig ”ja” til fase 1
- Av disse har 35 sagt ja til vann + avløp
- 1 har sagt ja til fase 1 og nei til fase 2
- 1 har sagt ja til bare vann
- 4 har sagt ja til bare avløp
- 15 er usikre/vet foreløpig ikke
- Alle har egentlig tatt forbehold om kostnadene

Vanskelig å kostnadsberegne et VA-anlegg nå



- Kan ikke detaljplanlegge VA-anlegg på nåværende tidspunkt.
- Spesielt er dette vanskelig for ledningstraseen – den mest kostbare delen av anlegget – så lenge vi ikke sikkert vet hvem som blir med, dvs. hvilke hytter og hvor disse er plassert
- Og dermed får vi heller ikke gjort nøyaktig kostnadsberegning
- Men et oppdatert estimat er ca. 6.3 millioner (råpris)

Estimerte kostnader for VA-anlegg



- Ledningsnett basert på solidaritetsprinsippet
- Dvs. laget har ansvar for legging fram til hver enkelt deltaker
- Dette vil sikre kvalitet og kontroll på ledningsnettet

- Basert på de som pr. i dag har sagt ja: 2250 m grøft
- Estimert kostnad grøft/ledningsnett: 4.6 millioner
- Estimert kostnad vannbehandlingsanlegg: 1.0 millioner
- Estimert kostnad avløpsrenseanlegg: 0,7 millioner

Nå må vi først gå for fase 1



- Vi blir nødt til å gå for fase 1 uten helt å vite hva fase 2 blir til og vil koste. Håper de fleste er med på det!
- Så får Styret og Årsmøtet for grunneierlaget deretter beslutte videre strategier, når laget er formelt stiftet
- Herunder ta stilling til evt. lån eller ikke lån, eller om vann- og avløp skal realiseres i regi av eget VA-selskap.

De nærmeste månedene....



- Juridisk kvalitetssikring – avtale og utkast til vedtekter
- Møte med selger og signering av bindende avtale
- Innhenting av bindende deltakelse fase 1
- Innkalling til og gjennomføring av stiftelsesmøte
- Hver enkelt må snarest lete frem sine gamle grensemerker og melde dette tilbake til arbeidsgruppa
- Oppmålingsforretning