



11. april 2011

Generalforsamling 2011

Det innkalles herved til generalforsamling i Øvre Gylteåsen Vel

Tid: Lørdag 7. mai 2011 kl. 10.00 – 12.00

Sted: Frogn Rådhus

Dagsorden

- 1) Konstituering
 - 1.1. Valg av møteleder
 - 1.2. Antall fremmøtte og fullmakter
 - 1.3. Valg av referent
 - 1.4. Godkjenning av møteinnkallelsen, utsendt pr epost og brev til de som ikke har e-post.

- 2) Styrets beretning for perioden april 2010 til april 2011

- 3) Godkjenning av revidert regnskap 2010

- 4) Godkjenning av budsjett 2011

- 5) Valg

Etter generalforsamlingen vil det være orienteringssaker.

Velkommen!



2. Styrets beretning fra april 2010 – april 2011

Styrets medlemmer og komitéene i perioden

Styret

Leder	Stig Bratlie
Sekretær	Anne Thorkildsen
Kasserer	Per Læg Reid
Styremedlem	Thor Breien
Styremedlem	Steinar Nybråten

Revisor

Gunn Berglund

Vannkomité

Jan Kalvik
Ted Zetlitz
John Amundsen

Veikomite

Tor Peck
Frank Jernberg
Per Terje Sønstelid

Valgkomité

Sveinung Dammen
Tom Ivar Jacobsen

Vann- og avløpskomité

Steinar Bergseth, Kjell Hansen, Anne Thorkildsen

a. Aktiviteter og møter

I perioden har det vært gjennomført generalforsamling, 5 styremøter og 2 dugnader. I tillegg har det vært oppfølging med kommunen og Gylteåsen Vel. Det har vært ulike komitémøter.

b. Regnskap og budsjett

Beholdning pr. 31.12.2010 var **kr. 121.762,23**.

Både revidert regnskap 2010 og budsjett 2011 vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

Velkontingenten på kr. 1.500 opprettholdes for 2011, og uteblivelse fra dugnad belastes med kr. 400,-.



c. Dugnader

Det ble i 2010 gjennomført to dugnader (vår og høst), og 56 velmedlemmer møtte.

d. Vann

Det ble funnet en stor lekkasje på hovedvannledningen ved Tverrbakken der hvor slangen går under veien ved siden av vannhuset.

Nettet vil bli testet på tilsvarende måte når vannet settes på om noen uker. Ved stenging i høst ble UV-anlegg og tanker rengjort. Det er derfor bare å fylle opp tankene og deretter sette på vannet i år.

Budsjettet for vannhuset foreslås som i fjor. Det er ikke sikkert pengene blir brukt, men vi bør ha de i bakhånd dersom noen av pumpene skulle streike.

e. Vei

Det har vært mye strøing på veiene i vinter, og veikomiteén samarbeider med entreprenøren for å leie børstemaskin på alle veiene.

Sandkassene ble fylt opp to ganger i vinter. Snømåkingen har vært god, men pga graving i Vannverksveien har mange opplevd det problematisk å kjøre opp fra Gylteveien og opp den bratte Rundtomveien.

Brøyting til egen parkeringsplass / innkjørsel kunne bestilles hos Svein mobil 48 19 96 13.

Etter spørreundersøkelsen om opprettholdelse av postkassene på Rolf Tomters plass, er det behov for flere postkasser. Det skal settes opp et nytt postkassestativ, og det skal ryddes opp i postkassene slik at det blir mer enhetlige kasser.

f. Sjøppelhuset

Følgende regler gjelder for søppelhuset som åpnes 15. mars og stenges 15. oktober:

- Bruk kun godkjente Follo Ren søppelsekker
- Kun én søppelsekk pr. husstand pr. uke
- Kun ordinært husholdningsavfall (plast, papp, papir, metallemballasje og glass kan med fordel leveres gjenvinningspunkter for eksempel ved Drøbak Amfi)
- ALT ANNET MÅ DEN ENKELTE SELV LEVERE (for eksempel på Bølstad i ÅS).

Styret har undersøkt om vi kan bruke alternative renovatører, men Follo Ren er den alle i kommunen må bruke.

Det er fortsatt en del unødvendig ekstraarbeid med rydding av søppelposer fordi disse blir plassert innenfor døren og ikke stablet innerst. Forøvrig er søppelhuset holdt i orden takket være innsats fra tilsynsmannen Jan Kalvik.



g. Kommunen, regulering og avløp

Styret har gjennom høsten og vinteren jobbet mye med denne saken. Det styret har brukt mest tid på er å få Frogn kommunen i tale hvor vi skal kunne koble oss på det kommunale nettet, hva tilknytningsavgiften blir og hvilket anlegg kommunen vil godta. Etter mye frem og tilbake har styret nå fått nødvendige avklaringer.

Når det gjelder **vanntilførsel** må vi koble oss på ved Rolf Tomter Plass (ettersom Vannverksveien Vann og Avløpslag som vilkår for å få mva fradrag på etableringen har gitt bort vannledningen til Frogn kommune), eller nede ved "Sand Andersen".

Når det gjelder **avløp** kan vi koble oss på den kommunale sjøledningen nede ved "Sand Andersen".

Når det gjelder tilknytningsavgiften er den pr skrivende stund kr 28.125 + mva pr hytte, og i tråd med hva vi har regnet med da vi skisserte kr 250.000 pr hytte for VA anlegg til hyttevegg.

Det har fra første stund av vært vurdert en trykkløsning for vårt VA anlegg grunnet kostnader og inngrep i naturen. Styret har (for å ha vurdert det) fått en faglig utredning om frifallsløsning hvor rørene ligger på 1,50-1,80 meters dybde slik Vannverksveien VA lag har gjort det. Dette vil bli en langt dyrere løsning (mer enn dobling) for vårt vedkommende og innebærer store inngrep i naturen. Denne løsningen er derfor ikke aktuell.

I disse dager blir Gylteåsen Vann- og Avløpslag SA stiftet av et par medlemmer for at dette skal ligge klart. Om det ikke blir noen løsning med det første oppløses dette selskapet.

Vi vil i løpet av forsommeren sende inn en rammesøknad for byggingen av VA anlegget, dette er den eneste måten å få en forpliktelse fra kommunen på. Straks denne rammetillatelsen foreligger, vil vi innhente tilbud på VA-anlegget. Vi bør i løpet av sommeren/høsten vite mer konkret om totalkostnaden.

h. Kommuneplanen

ØGV fikk en frist til å komme med innspill til kommuneplanen til 1. okt 2010. Som vi har informert om tidligere ønsket 76 % av medlemmene i vårt vel at Gylteåsen skulle tilbakereguleres til Fritidsbolig. Gylteåsen Vel hadde noenlunde samme fordeling.

Frogn Kommune inviterte i begynnelsen av mars til en rundebordsundersøkelse om Drøbaks utvikling hvor styreleder deltok. I forbindelse med kommuneplanen ønsker kommunen å få utarbeidet en stedsanalyse om hvordan Drøbak vil se ut i år 2030, og ca 20 forskjellige foreninger og enkeltpersoner var bedt om å delta. Her var Gylteåsen markert på kartet, men holdt helt utenfor diskusjonen, og det var kun konsentrasjon om handel i aksen Drøbak sentrum – Ottarsrud.



Fremdriften i den videre kommunale prosessen er som følger;

1. Alle innspillene til arealdelen ble presentert i utvalg for Miljø, plan og byggesak. 21. mars 2011, og for formannskapet 23. mars uten vurderinger. Hensikten er å gi de folkevalgte en oversikt over alle innspillene. Da blir det også drøfting av tema i stedsanalysen evt og skisse til alternative veivalg.
2. Den 2. og 4. mai blir innspillene lagt frem for de samme politiske utvalgene med vurderinger av konsekvenser og kommentarer. Da blir også mer overordnede strategier lagt frem (innen samfunnsområdene og arealstrategier)
3. Den 6. og 8. juni blir et utkast til hele kommuneplanen lagt frem til politisk drøfting.
4. 5. september skal planforslaget behandles i kommunestyret første gang. Deretter blir det høring utover høsten. Da blir det lagt opp til offentlig debatt og muligens folkemøte.
5. Endelig vedtak av kommuneplanen forventes først på våren 2012.

i. Trekomiteéen

Komiteen mottok tre nye skriftlige henvendelser, og holder fortsatt på med to gamle saker.

- Én ny sak - ble løst etter at involverte naboer fulgte opp nabo som klaget.
- Én ny sak - er ikke bekreftet løst da tilbakemelding om status mangler.
- Én ny sak - er til observasjon da saken er anmeldt til rettslig behandling.
- Én gammel sak - er ikke bekreftet løst da tilbakemelding om status mangler.
- Én gammel sak - vurderes om vellet skal ta rettslig skritt. *)

*) Henvendelse til advokatfirma:

“Vi ønsker å få avklart hvilke fullmakter jeg/hyttfeltet og grunneier Tomter har for å pålegge festere og tomteeiere å holde tilveksten nede. Dersom noen av oss har en slik fullmakt, hvilke midlere kan en da benytte for å få gjennomført dette.”

Utdrag av svarbrev som er vedlagt i sin helhet:

“På den bakgrunn vil jeg råde dere til å opprettholde kravet overfor grunneier om at han har plikt til å kreve at selveiere uten den nevnte klausul har plikt til å rette seg etter de samme bestemmelsene som de øvrige.”

Grunneieren bekrefter at ved salg av festetomter blir klausul om å holde veksten nede tatt med i salgskontraktenes punkt 6.



Styret i Øvre Gylteåsen Vel, 11. april 2011

Stig Bratlie
Styreleder
stig.bratlie@asko.no
90 10 47 10

Anne Thorkildsen
Sekretær
anne.thorkildsen@bi.no
46 41 01 97

Per Læg Reid
Kasserer
per.laegreid@siemens.com
92 03 59 60

Thor Breien
Styremedlem
tbr@no.parkairsystems.com
91 80 56 11

Steinar Nybråten
Styremedlem
snybrate@online.no
90 13 76 08



3. Regnskap 2010

4. Godkjenning av budsjett 2011

REGNSKAP 2010 og BUDSJETT 2011		
	Budsjett 2011	Regnskap 2010
Inntekter		
Medlemsavgift (inkl. div. innbet. nye medlemmer)	170 000	147 000
Dugnad (sats doubles)	20 000	9 400
Refusjoner Gylteåsen Vel m.m.	3 500	3 500
Renter	300	190
Sum inntekter	193 800	160 090
Utgifter		
Honorarer	38 550	38 550
Vannverket	60 000	28 799
Veiene	35 000	34 637
Div.: Kantklipp og kvisthaug	10 000	
Rekvisita, porto, kontorrekvisita	4 000	3 945
Møter	3 000	2 809
Bank kostnader	300	256
Diverse salærer / juridisk		0
Salærer / teknisk konsulent	30 000	47 175
Diverse / badestrand	5 000	0
Sum utgifter	185 850	156 171
Driftsresultat	7 950	3 919



5. Valg

Styret og vei/vannkomité-medlemmer

Styreleder	Stig Bratlie	Ikke på valg
Sekretær	Anne Thorkildsen	På valg
Kasserer	Per Læg Reid	På valg
Styremedlem	Thor Breien	Ikke på valg
Styremedlem	Steinar Nybråten	Ikke på valg
Revisor	Gunn Berglund	På valg
Vannkomité/ "vaktmester"	Jan Kalvik	Ikke på valg
	Ted Zetlitz	Ikke på valg
	John Amundsen	Ikke på valg
Veikomité	Tor Peck	På valg
	Frank Jernberg	Ikke på valg
	Per Terje Sønstelid	På valg
Valgkomité	Sveinung Dammen	Ikke på valg
	Tom Ivar Jacobsen	Ikke på valg

Valgkomitéens innstilling 2011

Bente Haugan, Gylteåseveien 37

Gjenvalg

Gjenvalg

Gjenvalg

Gjenvalg



Orienteringssaker

1. Dugnad

- Lørdag 28. mai kl. 10.00
- Søndag 28. august kl. 10.00

Oppmøte krysset Gylteåsveien og Tverrbakken

Følgende **må** gjøres i tillegg til andre saker oppgaver som fordeles på dagen:

Dør og karmen på søppelhuset skrapes og males med antikkhvit Drygolin vindusmaling. Nettingen foran vinduene på søppelhuset må nå skiftes. Den gamle ble stiftet på nytt for to år siden, men den har nå blitt så sprø at den revner. Taket må renses for mose.

Likeledes bør oppslagstavla og benken under få et par strøk med brunmaling. Fargeprøve bør tas for å få samme nyanse.

Til dette trenger vi en egen dugnadsgjeng som gjør dette.

Kvisthaugen innerst i Toppåsveien blir ryddet maskinelt.

2. Vann og avløp,

- Informasjon og diskusjon som bygger på styrets beretning.

3. Trær

- Informasjon og diskusjon som bygger på styrets beretning.

4. Orientering ved vannkomitéen

- Styret har bestemt at hagevanning med slange ikke er tillatt i juni og juli!
- HAGESLANGENE SKAL VÆRE FRAKOBLET. Bare på den måten vet man at kranen er stengt og tett.

5. Orientering ved veikomitéen

- Pga streng vinter blir det større kostnader i år på graving og asfaltering på våre veier. Ved Glosliveien 25 og Glosliveien 28 må dreneringen graves opp og utbedres pga vann renner over veien istedenfor i grøftene.



6. Badestranden

I samarbeid med Gylteåsen Vel skal vi nedsette en egen dugnasgjeng som rydder opp, fellr trær, fester rekkverk osv. på stranden. Vi må også gjøre utbedringer av stupebrettet og dette innhentes det nå anbud for å få gjort før sommerferien.

7. Nye medlemmer i Velet.

Det viser seg at flere hytter innerst i Glosliveien ikke har vært tilknyttet vei fra eget Vel, derfor har de brukt Glosliveien som adkomst til sine hytter. De har delvis betalt for dette, men etter en gjennomgang har styret nå utstedt faktura for bruk av veiene gjennom flere år.

8. Hjemmeside/internett

Gyltevel.no er felles side for begge Vellene.

9. Båtplass

Det er bare medlemmene av Velene i Gylteåsen som kan leie båtplasser i Gylteåsen Båthavn. Hvis du ønsker å leie plass, kan du henvende deg til Rune Bernbo: mobil 99 58 81 48.

10. Oscarsborgs Festning Venner

Det er mange som gleder seg over et flombelyst festningsområde! Hvorfor ikke bli medlem i OFV og støtte opp om denne foreningen som bl.a. arrangerer medlemstreff med omvisninger?

Ingvild Elvebråten mobil 930 24 187 kan kontaktes om medlemskap.

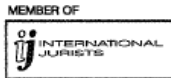
11. Drøbaksund selforening

bygger nå nye båtplasser for store båter nord på Gylteholmen, for mer informasjon se www.DSSF.no

12. Eventuelt.



LANGSETH Advokatfirma DA



MEMLEMMER  Advokatforeningen

Øvre Gylteåsen vel
v/Anne Torkildsen
Ekelundstien 123
2004 Lillestrøm

Christian J. Aubert
Fredrik Astrup Borch
Botolf Botolfsen jr.
Karoline Henriksen (H)
Einar Langseth
Else-Marie Merckoll
Cato Myhre
Harald Ramm
Nina Reiersen
Gudbrand Østbye
-
Henning Bjørnstad
Pan Farmakis
Halvor Chr. Francke
Tone Christin Galaasen
Trude Stormoen
Marthe Haavind
(H) Møterett for Høyesterett

Oslo, 31. januar 2011

Ansv. adv.: Harald Ramm
Ref: HR/14047/317637.doc

VURDERING AV MULIGHETER FOR FJERNING AV TRÆR I GYLTEÅSEN HYTTEFELT

Jeg viser til ditt brev av 20.01.11.

Av brevet fremgår bl.a. flg.:

”Vi ønsker å få avklart hvilke fullmakter jeg/hyttefeltet og grunneier Tomter har for å pålegge festere og tomteeiere å holde tilveksten nede. Dersom noen av oss har en slik fullmakt, hvilke midler kan en da benytte for å få gjennomført dette.”

Når det gjelder rett for festere (hytteeiere) til å kreve fjerning av trær m.m. i forhold til grunneiere viser jeg til mitt brev av 03.03.1997. Jeg forstår det slik at mange hytteeiere i ettertid har innløst sine festekontrakter og dermed fått eiendomsrett iht. utstedt skjøte. Jeg forstår deg også slik at grunneier kun i ”varierende grad” har overført retten til å kreve trær fjernet til skjøtene.

I de tilfellene grunneier har inntatt rett til å kreve trær fjernet i skjøtene vil situasjonen være lik det som var tilfelle hvor klausulen var nedfelt i festekontraktene. Jeg forutsetter at ordlydene i skjøtene er identisk med teksten i festekontraktene.

Dersom grunneier har unnlatt å overføre klausulen til skjøtene *kan* det hevdes at grunneier ikke lenger har hjemmel i forhold til kjøperne til å kreve trær fjernet. På den annen side gjelder dette etablerte hytteeiere som i alle år har hatt kjennskap til bestemmelsen.

Det er også en kjensgjerning at rettighetshaverne til bestemmelsen har vært hytteeiere og/eller vellet. Det må derfor være juridisk holdbart å anføre at grunneier ikke uten videre kan slette en rett og plikt som tilkommer tredjemann. Jeg viser også at dette er klart nedfelt i de to forliksavtalene som er vedlagt brevet og jeg antar de fleste hytteeierne er kjent med disse avtalene, også de som har innløst sine festekontrakter.



Det er også på det rene at grunneier Leif Tomter har forpliktet seg til å overføre klausulen til skjøtene ved innløsning. Unnløstelse av dette vil jo innebære et mislighold av forliksavtalen. Forutsettes det at hytteeierne dermed ikke kan kreve fjernet trær og vegetasjon vil han kunne bli holdt erstatningsansvarlig for evt. verditap for hytteeiere på grunn av ulempe med redusert utsikt m.m.

Du skriver for så vidt ikke noe om vedtektene til vellet har bestemmelser om fjerning av trær m.m. Det kan være lurt å sjekke om dette er tilfelle.

På denne bakgrunn vil jeg råde dere til å opprettholde kravet overfor grunneier om at han har plikt til å kreve at selvere uten den nevnte klausul har plikt til å rette seg etter de samme bestemmelsene som de øvrige.

Jeg minner også om de alminnelig bestemmelser i naboloven § 2 og § 3 hva gjelder rett til å kreve fjernet trær.

Jeg håper ovennevnte gir svar på dine spørsmål. Vi vil selvsagt kunne bistå dere med å fremme krav overfor grunneier og hytteeiere. I så fall ber jeg om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen
Langseth Advokatfirma DA

Harald Ramm
Advokat
ramm@ladv.no
dir nr 22 93 73 15