

Kort om grunneierlaget.

Grunneierlaget ble stiftet på begynnelsen av 70-tallet, og er et grunneiersamarbeid med mål om å utnytte grunnarealene til hytte- og fritidsformål, og slik sett styrke næringsgrunnlaget til landbrukseiendommene som er med.

Grunneierlaget består i dag av 19 medlemmer, altså grunneiere som hver har meldt inn arealer. Minste grunneier i laget stiller med 65 mål og den største med 2700 mål. Til sammen disponerer grunneierlaget ca. 15 500 mål.

Medlemskapet til de respektive grunneierne består i at grunneier avgir sin disposisjonsrett hva gjelder grunnutnyttelse til hytte- og fritidsformål innenfor lagsområdet. Som medlem oppnår hver enkelt grunneier en andel av inntekter fra bortfesting, innløsning og salg.

Historisk sett har det kun vært snakk om festeinntekter, men i og med at laget nå har åpnet for innløsning av festeavtaler, og vi ser for oss en fremtidig utvikling med salg av nye tomter, vil inntektsgrunnlaget i fremtiden antagelig bevege seg fra festeinntekter til salgsinntekter.

Inntil i fjor disponerte laget over ca. 100 festeavtaler, som per da utgjorde en samlet årlig inntekt på ca. kr. 160 000, og som ble fordelt til medlemmene ut fra en intern fordelingsnøkkel - i all hovedsak basert på innskutt areal.

Ikke all grunn innefor lagsområdet er innmeldt, og grunneierlaget råder kun over det innmeldte arealet for hytte- og fritidsformål. Grunnutnyttelse til skogbruk, beite, jakt - og fiskeretter ligger ikke til grunneierlaget, og dersom en for eksempel ønsker å felle trær for bedre solforhold må en kontakte den respektive grunneier.

Daglig drift

Grunneierlagets ordinære drift består vinterbrøyting, sommervedlikehold av veier og parkeringsarealer, drift av bom, drift av vannforsyning etc.

Videreutvikling

Grunneierlaget har over tid arbeidet med å legge til rette for ny utvikling av området. I en tiårsperiode frem til høsten 2013 var dette ikke mulig, og som følge av utarbeidelsen av nasjonal verneplan for villreinens leveområder. Konkrete utbyggingsplaner på midten av 2000-tallet ble skrinlagt av samme årsak.

Etter at villreinplanen ble vedtatt, ble det åpnet for ny utvikling av deler av det området hvor det i dag er hyttebebyggelse, og i retning østover - og mot Digeråsen.

Åmot kommune er i ferd med å slutføre behandlingen av en ny arealdelsplan, hvorav store arealer mellom Skramstadsetra og Digeråsen er foreslått avsatt til utviklingsformål.

Som et ledd i dette har grunneierlaget engasjert en arealplanlegger, og som så smått har påbegynt arbeidet med en ny detaljeringsplan for det området grunneierlaget disponerer.

Basert på de tankene som er styrende for planleggingen i dag, er det tenkt en fortetting av deler av de områdene som har hyttebebyggelse i dag. Det ligger allerede inne et forslag til fortetting i eksisterende reguleringsplan for Skramstadsetra, og en del er nok kjent med den. Ved fortetting tenker laget at dette må ta hensyn til eksisterende hyttebebyggelse, og i harmoni med byggeskikk og det preg området har i dag.

For nye utviklingsarealer, som i dag står ubebygde, og som i hovedsak ligger øst for Skramstadsetra, er vi i ferd med å utrede nye konsepter, og kanskje med en litt annen profil enn den som preger hytteområdet rundt Skramstadsetra.

En absolutt forutsetning for all utvikling er etablering av felles vann- og avløpssystem. Kommunen har utredet muligheten for å forsyne Skramstadsetra med kommunalt vann- og avløp, men kommet til at dette ikke er forsvarlig av økonomiske grunner.

Vann- og avløp må derfor utvikles privat og lokalt.

I den forbindelse har kommunen av eget tiltak fortatt en prøveboring etter vann i Dølfjellia, og prøvesvarene er svært lovende med tanke på kapasitet og vannkvalitet. Videre er det i forbindelse med utarbeidelse av ny arealdelsplan avsatt egnede områder for infiltrasjon i nærheten av Skynna, ca 3 km øst for Skramstadsetra.

Ved detaljering av området vil det også bli prosjektert vann- og avløpssystemer.

Grunneierlaget sendte i fjor høst ut en spørreundersøkelse til alle hytteeiere med kjent e-postadresse, og fikk en positiv tilbakemelding på interesse for innlegging av felles vann- og avløp fra nåværende hytteeiere. Vi setter pris på denne tilbakemeldingen, og beklager at vi ikke har vært i stand til å besvare mange av spørsmålene som kom tilbake i forbindelse med undersøkelsen.

Denne undersøkelsen må først og fremst ses på som en interesselmåling, selv om responsen er av stor betydning for at grunneierlaget har valgt å gå videre med undersøkelser og detaljplanlegging.

Etter hvert som planleggingsprosessen gir oss nærmere svar på kostnader og hvem som praktisk kan tilbys innlagt vann og avløp, må det påregnes at vi går ut med nye undersøkelser og forhåpentligvis også tilbud om tilknytning.

En annen aktør som også er avhengig av å bli forsynt med vann og avløp er utviklingselskapet som står bak Fjellstua. Et investorfelleskap ønsker her å føre opp ca. 70 boenheter på et areal som er avsatt til næring, men er avhengig av å finne en løsning på vann- og avløp før de kommer videre.

Grunneierlaget har en nær dialog med denne gruppen for et mulig samarbeid.

Et annet svar vi fikk fra undersøkelsen - og på spørsmål om hvordan grunneierlaget bedre kan nå ut med informasjon til hytteeierne, var at facebook var den mest ønskede informasjonskanalen.

Grunneierlaget har etter dette opprettet egen facebookside. Vi har på ingen måte vært hyperaktive på sosiale medier så langt, men har registrert god oppslutning om siden. Vi har en klar intensjon om å bruke denne til å dele informasjon, og ikke minst som en kanal hvor det skal være lett å få svar på ulike spørsmål til grunneierlaget.

De siste 2-3 årene har jeg og andre medlemmer i grunneierlaget hatt kontakt med mange hytteeiere, og særlig i forbindelse med spørsmål om innløsning, innlegging av strøm, trefelling, påbygg og vegbygging. Dette har vært hyggelig og lærerikt. En av erkjennelsene er at grunneierlaget kan bli bedre på informasjon, og at det er viktig med kommunikasjon.

Grunneierlaget har over tid hatt et godt og utstrakt samarbeid med leder av velforeningen, som inviteres og deltar på de fleste av lagets styremøter. Jeg må få benytte anledningen til å skryte av deres nåværende leder Rune Øvergård, som har vært kjemperessurs for grunneierlaget, og en god talsperson for hytteeiernes interesser.

Det er likevel slik at vi imøteser spørsmål og innspill fra enkeltstående hytteeiere. Har dere spørsmål eller innspill til hva som bør bli, eller hva som kan bli bedre - vær vennlig ta kontakt. Dette er nyttige og viktige bidrag.

Innløsning av festetomter

Som tidligere nevnt disponerte grunneierlaget over ca. 100 festeavtaler for vel ett år siden. Festeordningen har blitt stadig mindre populær, og mange har ytret ønske om innløsning de senere år. Samtidig har grunneierlaget hatt et behov for å beskytte seg mot innløsning da festeavtalene har utgjort en fast og viktig inntektskilde for landbrukseiendommene som er med, og som på mange måter har vært den bærende forutsetningen for vår virksomhet.

Laget avviste inntil i fjor alle krav om innløsning etter loven. Lovens ordning er at man innen en viss tidsfrist kan kreve innløsning etter et visst antall år. Forutsatt at man har krav på innløsning skal innløsningsbeløpet bregnes etter 25 ganger årlig festeavgift, eller dersom bortfester krever det - 40 % av innløsningsstomtens råverdi.

Grunneierlaget har ment, og mener fortsatt at det ikke er grunnlag for innløsning etter loven. Dette skyldes først og fremst lagets ideelle struktur, hvor av festeinntektene fordeles etter en ideell andel basert på innskudd av areal til hytte- og fritidsformål, og uavhengig av hvorvidt det er hyttebebyggelse på egen eiendom. Areal til infrastruktur og friarealer likestilles derfor med grunn som er benyttet til oppføring av hytter på festet grunn. Dernest mener grunneierlaget at det såkalte landbruksunntaket melder seg for alle grunneierne som har hytter festet på sin grunn.

To hytteeiere oppfattet grunneierlagets avvisning av innløsning som uberettiget, og brakte sine krav inn for rettssystemet med begjæring om rettslig skjønn. Kort tid forut for rettsbehandling inngikk imidlertid laget og de respektive hytteeierne et utenrettslig forlik hvorav hytteeierne ble innrømmet innløsning mot et innløsningsbeløp på kr. 200 000 + omkostninger til fradeling, oppmåling, dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

For grunneierlaget var det en vanskelig avveining å åpne for avtalebasert innløsning, men når det først var et faktum, fant laget det mest rimelig å gå ut med tilsvarende tilbud til alle festere. Per i dag er dette tilbudet formidlet til alle som har inngått festeavtale med grunneierlaget. Laget har ikke tatt nærmere stilling til hvor lenge dette tilbudet skal stå åpent, og på samme vilkår som i dag, men inntil videre - og helt sikkert ut inneværende år vil det være åpning for innløsning på disse vilkår.

Inkludert de tre hytteeiendommene som var omfattet av forliket, har per i dag 11 hytteeiere inngått avtale om innløsning, og ytterligere 3 har gitt uttrykk for at de ønsker innløsning på disse vilkår. (Oppdatering per 01.06.17 - 15 hytteeiere har inngått avtale om innløsning, og 4 hytteeiere har gitt uttrykk for ønske om innløsning.)

Kontaktperson for spørsmål om innløsning er Halvor Dahle Meland - tlf. 95 11 62 25, e-post: halvord.dahle.meland@gmail.com.

Vedlikeholdsavgift og bominntekter

Dette er en avgift som kun omfatter de nevnte hytteeierne - og som sokner til Hestgjetarvegen. Det er informert om ordningen og grunnlaget for avgiften i et infoskriv som ble sendt ut sammen med årets faktura for hhv. festeavgift og vedlikeholdavgift.

Dette gjelder kun om lag halvparten av hytteeierne i Skramstadseterområdet.

Kort oppsummert er vedlikeholdsavgiften ment å dekke lagets kostnader til vannforsyning, vinterbrøyting og sommervedlikehold av veier for hytteeiere som sokner til Hestgjetarvegen. Prinsippet om dekning av disse kostnadene følger av festeavtaler - og for de det gjelder inngåtte innløsningsavtaler.

Alle kjente hytteeiere, til sammen 160 - både festere og selveiere i det aktuelle området betaler i dag vedlikeholdsavgift. Jeg har blitt møtt med påstander om at det fortsatt er noen som ikke betaler. Dette har vi undersøkt, og kan ikke se at det er noen hytteeiere som ikke deltar.

Det har kommet en del spørsmål om hvorfor inntekter fra bommen ikke inngår i grunnlaget for beregning av vedlikeholdsavgiften, og om hvor store inntekter laget har fra bommen - og hva disse faktisk går til.

Noen har spurt meg direkte, og fått svar, men jeg benytter denne anledningen til å informere alle det gjelder.

Først - når det gjelder bomavgiften, så er dette en fast avgift som alle som besøker området må betale, enten de er hytteeiere som betaler vedlikeholdsavgift, hytteeiere som ikke svarer for vedlikeholdsavgift, skiløpere eller andre brukere av området. Alle betaler det samme, og for tilkomst og dekning av utgiftene laget har hatt til opparbeidelse, vedlikehold og vinterbrøyting av veg og parkeringsarealer innenfor bommen.

Bomavgiften har stått fast i mange år, og har vært de samme uavhengig av at Hestgjetarvegen har blitt vinteråpnet.

Som det følger av oversikten som ble sendt ut med fakturaen for vedlikeholdsavgift, betaler faktisk hytteeiere som sokner til Hestgjetarvegen langt mindre i avgift enn kostnadene laget har til brøyting, vegvedlikehold og vannforsyning faktisk utgjør, hvilket i praksis innebærer at bominntektene sponser disse kostnadene. Det er 160 hytteeiere som betaler vedlikeholdsavgift. Selv om man inkluderer inntektene fra 160 årskort til bommen, dekker ikke inntektene de nevnte utgiftene.

Både festekontrakter og innløsningskontrakter tilsier et selvkostprinsipp, hvilket tilsier at de reelle utgiftene dekkes av de som mottar tjenestene. Slik som signalisert i inforskrivet ønsker laget seg derfor et nærmere samarbeid med hytteeierne det gjelder hva angår fastsettelse av vedlikeholdsavgift i fremtiden, og en enighet og avklaring om hvilke ytelser som skal inngå i grunnlaget for vedlikeholdsavgift.

Når det gjelder inntekter fra bommen, og hva de går til, kan jeg basert på foreløpige regnskapstall fra 2016 opplyse at laget hadde til sammen kr. 471 249 i inntekter fra bommen i 2016. Laget hadde for øvrig kr 112 700 i inntekter fra vedlikeholdsavgift. Utover dette hadde laget 38 740 i inntekter fra Birken i forbindelse med avvikling av og renn og ritt.

Av utgifter hadde laget ca. 10 000 i utgifter til strøm knyttet til vannforsyning, kr. 40 000 til løypekjøring, ca. kr. 45 000 til leie av arealer til parkering, ca. 260 000 til vinterbrøyting og vegvedlikehold, ca. 44 000 til drift og vedlikehold av vannforsyning, ca. 50 000 til drift og vedlikehold av bomanlegget, ca 90 000 til regnskap - inkludert salg av årskort til bommen, og ca. 20 000 til telefoni, datakommunikasjon, forsikring og bankgebyrer. I tillegg tilkom det utgifter til juridisk bistand - netto på ca. 45 000 i forbindelse med innløsningskrav.

Dette tilsier et årsresultat på kr 30 000.

I den forbindelse er det naturlig å opplyse om at ingen medlemmer av grunneierlaget så vidt kjent noen gang har mottatt noen form for utbytte fra bominntekter. Alt har gått til drift.

Videre er det relevant å opplyse om at laget har et kommunalt lån på kr 1 700 000 som ble tatt opp i forbindelse med etablering av ny og tilfredsstillende vannforsyning, og som for tiden er rente - og avdragsfritt. Kostnadene til dette lånet kunne etter kontraktene vært fordelt på hytteeierne som har rett til forsyning av vann fra etablerte vannposter, men grunneierlaget har så langt valgt å ikke gjøre det - blant annet som følge av at vannforsyningen i flere år forut for dette var utilfredsstillende. Imidlertid er det slik - at dersom laget skulle betjent dette lånet på normalt vis, ville årsresultatet vært negativt.

Jeg har hørt flere som har påstått at laget gjør gode penger på bomavgiften, men dette er en myte. Alt - og vel så det har gått til drift.

Når det er sagt - har jeg lyst til å utfordre forsamlingen på et spørsmål. Bomavgiftene har stått stille i mange år, og har heller ikke vært indeksjustert. Samtidig er de fleste innforstått med at mye av verdien og attraktiviteten til området består av de det fine løypenettet vi har, og den gode prepareringen av disse. Løypekjører Knut Løvlien - som også er medlem i grunneierlaget har høstet utrolig mye velfortjent ros for løypene han har lagt bak seg, og for informasjonen han har delt om dette. Samtidig er det en kjensgjerning at løypeutvalget hvert eneste år har store utfordringer med å finansiere denne tjenesten. Utfordringen min går på en økning av bom avgiften - fra 2018, og med en økning for enkeltpasseringer fra kr. 50 til kr. 60, og en økning av årskortavgiften fra kr. 600 til kr. 900, mot at grunneierlaget lar halvparten av denne avgiftsøkningen gå til løypekjøring.

Basert på fordeling av bominntekter fra 2016 vil dette tilsi en tilføring av midler til løypekjøring på ca. kr. 80 000 per år. Dette er dobbelt så mye som grunneierlaget avgir til løypeutvalget per i dag.

Et annet element som følger av sammenhengen er at grunneierlaget har behov for å gå i overskudd for å ha evne til å investere i utvikling av området. Da kan man stille spørsmål om hvorfor man hytteeier skal bidra til at grunneierlaget tjener penger. Det enkle svaret er naturligvis at hvorfor skal grunneierlaget drive en virksomhet som ikke er lønnsom.

Dette er neppe et tilfredsstillende svar, og det er andre elementer som tilsier at vi har felles interesser. Mange har signalisert at de er interessert i vann - og avløp. Muligheten til dette er avhengig av store grunnlagsinvesteringer. Mange har gitt uttrykk for et savn etter et felles møte- og serveringssted. Svaret jeg har fått er at det er umulig å drive lønnsomt i dagens marked. Dersom det skal bli lønnsomt å drive med denne type virksomhet - krever det flere kunder - og flere hytteeiere i området. Dernest er det slik, at dersom det blir liv laget for et serveringssted i nærheten, og du har hytte med mulighet for strøm, vann og avløp, og nye hyttetomter selges til en pris langt høyere enn hva hyttetomter i området så langt har gått for - så vil også din hytte stige i verdi, og du vil få et bedret tilbud i form av utvidet løypenett, serveringssted, sykkelstier og andre tilbud som hittil har vært ukjent eller uetablert.

Som grunneiere i dette fantastiske området ønsker vi å satse på videre utvikling, og i samarbeid med dere som holder til her i dag. Lykkes vi med dette, vil dette bidra til verdistigning både for grunneiere og hytteeiere.