

VEG BYGARDSLII

OVERTAGELSE AV EIENDOMSRETT FOR VEI OG FELLESAREAL

Overtakelse av vei ble fremmet for årsmøtet 17. april 2019, men ble da utsatt til neste årsmøte for å utrede saken bedre før endelig vedtak tas. Årsmøte 13. april 2022 er første fysiske årsmøte siden 2019.

1. Status drift og vedlikehold

I utbyggingsfasen ble drift og vedlikehold av veiene i feltet delvis betalt av utbyggeren, Myrkdalen Fjellandsby AS (MF). Kostnaden for brøyting ble tidlig overført til hytteeierne, og etter hvert har vi betalt stadig mer av grøfning, grusing, salting m.v. Hytteeigarlaget (MFHL) har over lang tid betalt alle kostnader med drift og vedlikehold. Arbeidet er utført av Bygardsli Service BA som har førsterett til denne typen arbeid.

Teksten i kjøpsavtaler for hytter og leiligheter og i lagets vedtekter sier at MFHL skal overta ansvaret for drift og vedlikehold, og i praksis er dette gjennomført. Eierskap til veigrunn og formelle avtaler er ikke overført til MFHL.

Fra kjøpsavtale og MFHLs vedtekter:

Plikt og rettigheter som er knyttet til eiendommen

- a) Det påligger forpliktelse til medlemskap i felles hytte – eierlag som forvalter fellesarealene benevnt: Voss Fjellandsby Hytteeierlag. Veier, vann og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg m.v. er grendelaget i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av. Jfr. Vedlagte vedtekter.

§2 Formål

.....Herunder å forestå avtaler om drift og vedlikehold av felles områder og anlegg, slik som veier og rør- og ledningsnett, med tilhørende anlegg. Velforeningen eller selskap den måtte opprette, kan stå som eier og/eller hjemmelshaver til felles områder og anlegg.

§4 Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Velforeningen skal inngå nødvendige avtaler om drift og vedlikehold av fellesområder og –anlegg for området.

Fellesområde og –anlegg er inntil videre eid av Utbygger

(oppstartperioden). Disse anleggene, påheftet den nødvendige bruksrett for medlemmene, kan overdras Velforeningen, men kan helt eller delvis bli overdratt til andre dersom det er økonomisk tjenlig eller hensiktsmessig for Velforeningen

2. Arealet som eventuelt skal overtas:

Hovedveiene og det fellesareal som ikke er fradelt som tomter, utgjør et eget gnr/bnr 276/19 som vist på kart nedenfor

Myrkdalen Fjellandsby AS er i dag hjemmelshaver til grunnen dvs. gnr/bnr 276/19. Det innebærer at disposisjoner som å gi rett til adkomst, bygging langs grensene til veien osv i dag er overlatt til Myrkdalen Fjellandsby AS.

Det kan være formålstjenlig å samle driftsansvar og eiendomsrett (grunnbokshjemmel) på en hånd slik at en reduserer antall parter ved eventuelle konflikter, men også slik at MFHL får avgjørende myndighet i forhold til disposisjoner som vedrører vei og fellesanlegg som f.eks adkomst til tilgrensende tomter, byggeavstander for garasjer og tilbygg m.v.

Fordeler og ulemper ved å overta eierskapet til veigrunnen:

- Utbygger har til en viss grad tatt noe ansvar for standard på vei og vedlikehold hittil. Det kan ikke påregnes i fremtiden, da de ikke lenger har prosjekter langs veien.
- MFHL bærer allerede alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien. Ikke naturlig å overlate beslutninger knyttet til kostnadene til andre, heller ikke naturlig å vedlikeholde «annen manns grunn».
- Kontroll med veien, og full beslutningsrett i fht eventuell oppgradering, og også i fht bygging og endringer langs veien som kan ha konsekvenser for fremtidige driftskostnader
- Kontroll mht fremtidig utbygging i områdene rundt MFHL. MFHL blir da mottaker av nabovarsel ved tiltak. I dag er det Myrkdalen Fjellandsby som mottar disse.

Avgrensning i fht utbyggers ansvar:

Ansvar for eventuelle forpliktelser eller utestående forhold mellom utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS og enkelteiendommer/sameier overtas ikke ved en overskjøting av veigrunnen.

Innebærer en overtakelse av vei ansvar utover det vi i dag har?

MFHL har allerede fullt ansvar for alle drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder eventuelle naturskader og andre forhold. Ettersom MFHL allerede har ansvar for alle kostnader, er det naturlig at veien overtas som den er og at vi deretter tar stilling til eventuell oppgradering. Styret bør oppnevne en vedlikeholdsansvarlig som holder oversikt over løpende behov og holder dialogen med Bygardsli Service BA som forestår både sommer- og vintervedlikehold (brøyting mv).

MFHL har i tillegg til løpende drift, forsikret veien.

Styret anser at overtakelse av veien er både nødvendig og naturlig. Når utbyggingen nå er ferdig er MF sin interesse for veien borte, og oppfølgingen vil bli deretter. Styret anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å arbeide for å overta vei og fellesanlegg; gnr/bnr 276/19.

Forslag til vedtak:

MFHL overtar grunnbokshjemmel til veggrunnen som i dag er hoveddelen av gnr/bnr 276/19 fra Myrkdalen Fjellandsby AS. Årsmøtet gir styret ved styreleder fullmakt til å gjennomføre overtakelsen.

GNR 276/bnr 19 – fellesområde, merket i gult på kartet

