

Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling, dagsorden og eventuelle fullmakter
2. Valg av møteleder og referent
3. Valg av to personer til å underskrive referatet
4. Styret har hatt god kontakt om løpende saker i løpet av 2018 – 19, og avholdt tre styremøter
5. Regnskap 2018 -2019, se vedlegg 1.
6. Veivedlikehold med mer
Forslag til vedtak: Det dekkes opp til 2000.- for hver enkelt vei. Oppsittere i hver vei arrangerer dugnad
7. Medlemskontingent
Forslag til vedtak: Medlemskontingent foreslås oppretthold på 100.- for 2019-2020
8. Snøbrøyting
Forslag til vedtak: Dersom oppsitterne betaler for snøbrøyting i Rosekollen eller Sjøstuveien, dekker Rosekollen Vel 1/3 av dokumenterte kostnader i sesongen 2019/2020, med en øvre grense på kr. 2000.-
9. Det er kommet inn en søknad om å spenne kabler over vellets eiendom

Forslag til vedtak: Rosekollen Vel avslår søknaden om etablering av luftspenn over Rosekollen Vel sin eiendom

10. Innkomne saker:

a. Kristin Gjessing: opprette to veilag av Rosekollen veilag til henholdsvis Sjøstuveien og Rosekollveien

Forslaget innebærer vedtektsendring og restrukturering av Rosekollen Vel. Forslaget føyer seg inn i en rekke forslag om to veilag, særlig basert på at kostnadene i Sjøstuveien er langt høyere enn i Rosekollen (veien.) Forslagene har regelmessig blitt nedstemt på vellets årsmøter, antakeligvis på litt feil premisser knyttet til bakgrunnsjussen og historien knyttet til veikostnader, se oppdatering nedenfor under pkt. 11 b. Videre har det vist seg å ha vært en sammenblanding av de tre rollene vellet har hatt som et frivillig, ulovfestet vel, som forvalter av eierrettigheter til veier og stier, og pliktene man har til å delta i vedlikehold av privat adkomstvei.

Forslag til vedtak:

Styret bes fremlegge et forslag til vedtektsendringer/juridisk struktur på årsmøtet 2020 som ytterligere klargjør vellets funksjon som

1. En ordinær velforening med frivillig medlemskap for eiere av eiendommer tilknyttet Sjøstuveien og Rosekollen. Vellet kan være en møteplass og kan ivareta fellesinteresser som f. eks. nærmiljøtiltak, myndighetskontakt og andre kontaktpunkter utenfor vellets grenser, dvs. dagens formålsparagraf utenom veilagsfunksjonen.
2. Et Rosekollen Vel Eiendom (sameie) som skal ivareta eierinteressene knyttet til veier og stier på resteiendommen gnr. 74, bnr. 6 og 7, kfr. overdragelseserklæringen 12. mars 1962 til Rosekollen Vell. Eierinteressene omfatter bla. avklaring av grensespørsmål og rettigheter og plikter knyttet til veier og stier i området, bortsett fra vedlikeholdsplikten etter veiloven.
3. Det etableres to separate veilag for henholdsvis Rosekollen og Sjøstuveien som skal ha ansvaret for å vedlikeholde de to veiene i samsvar med veiloven § 54 og 55, kfr. bla. omtale under punkt 11 b umiddelbart nedenfor.
4. Ny juridisk struktur skal også inneholde bestemmelser om solidaransvar for brukerne av stiene fra kjørevei til parsellene nærmest sjøen, det ansvaret de som har asfaltert vellets vei har for vedlikehold av den delen av veien, og skal ta høyde for at flere eiendommer med adresse Sjøstuveien har badetomt på Rosekoll-siden. Ubebygde tomter og badetomter utenom veisystemet må inn den nye strukturen.

b. Hans Erik Torp: oppgradering av Sjøstuveien, drenering.

1. Årsmøtehistorie

Drenering og oppgradering av Sjøstuveien har vært diskutert på en rekke årsmøter i vellet (ofte i forbindelse med budsjett/regnskap eller i saker om opprettelse av to separate veilag) siden 2001 da en *komite* av de berørte oppsitterne med teknisk bistand fra Helge Gjessing skulle se på løsninger. Tilsvarende forslag er senere behandlet en rekke ganger, se nedenfor. Det har ikke kommet til en konkret løsning som kunne få flertall blant brukerne av Sjøstuveien.

2. Juss

Allerede i årsmøteprotokollen for 2003 ble det fastslått at påkostninger eller oppgraderinger av veiene ligger utenfor oppsitternes gjensidige vedlikeholdsplikter etter de gamle skjøtene fra mellomkrigstiden. Vedlikeholdsplikten i skjøtene må i utgangspunktet knyttes til veistandarden da eiendommene ble utparsellert.

Vedlikehold:

Veiloven fra 1963 legger et tydelig ansvar for vedlikehold (kun) på de som må bruke en vei for å komme frem til sin eiendom. Plikten kan gjøres opp enten ved arbeid eller penger. Vedlikeholdsplikten etter veiloven § 54 og 55 gjelder selv om man ikke har bil, men er knyttet til alminnelig god fremkommelighet til eiendommen, f. eks. for søppelbiler og utrykningskjøretøy. Det er likevel slik at loven legger opp til et forholdsmessighetsprinsipp, slik at de som har lengst vei eller regelmessig mye større trafikk, kan måtte betale mer (skjønnsretten avgjør).

Det er vanskelig å se at bestemmelsene i de gamle skjøtene fra mellomkrigstiden kan gi hjemmel til å overstyre veilovens nyere bestemmelser som knytter seg til hvem som

må bruke veien for å komme frem til sin eiendom, og derfor har en lovfestet ytelsesplikt.

Påkostninger:

Veiloven har ingen bestemmelser knyttet til påkostninger og oppgraderinger. Det nærmeste vi kommer er antakelig eierseksjonsloven 2017 § 49, 2. ledd:

*«Det kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet»*

Eierne av eiendommer som er utskilt fra gnr. 74, bnr. 6 og 7, dvs. eiendommer med gnr. 74 og et høyere bruksnummer enn 7 må anses å være sameiere i veiene og stiene på Rosekollen. Dette følger bla. av at Rosekollen Vell fikk overdratt hjemmel til resteiendommen gnr. 74, bnr. 6 og 7 fra de tre hjemmelsinnehaverne i Johansen-familien ved tinglyst avtale datert 12. mars 1962. Den alminnelige sameielov har en del bestemmelser som er anvendelige på et sameie.

3. Historie – anlegg og kostnader for Sjøstuveien

Et par av de gamle skjøtene i Sjøstuveien, Parkers og Schiøtts opprinnelige skjøter, inneholder plikt til å bidra til å anlegge veier og snuplasser. Vi har fått dokumentert at Smith (nå Parker) bidro til å anlegge Sjøstuveien i 1929, i alle fall fra innkjøringen til Høye, for å få frem materialer til bygging av sin hytte nederst i Sjøstuveien. Stein fra Høyens eiendom ble benyttet for å rette opp gropen nederst i Sjøstuveien et par år senere.

Snuplassen med fire parkeringsplasser nederst i Sjøstuveien ble skikkelig opparbeidet i 1961 av Schiøtt, Juel (nå Aaby) og Smith (nå Parker) i 1960/1961. Arbeidet med å spreng ut de to parkeringsplassene som Schiøtt nå benytter ble deretter utført av Schiøtt for Shiøtts regning.

Ved tinglyst forlik fra juni 1962 i «lensmannskjønnen», fikk Størmer i Bembern veirett i Sjøstuveien frem til sin eiendom, dog slik at Bemberns eier fikk plikt til å anlegge parkeringsplass på Villa X's eiendom. Det følger av skjønnet pkt. 4) at skjønnet skulle avgjøre hvor mye Størmer skulle betale for veiretten, og at betalingen skulle brukes til utbedring av veien. (Daværende eier av Villa X, Ada Størmer, som også hadde anlagt sak mot eierne av gnr. 74, bnr. 6 og 7 og de berørte oppsitterne for å få veirett i Sjøstuveien, fikk bare en personlig gangrett i sin levetid.)

Jan Eriksens eiendom fikk tinglyst veirett i Sjøstuveien i 1974. Det fremgår at Eriksen skulle betale en tilknytningsavgift. Jan Eriksen har senere stått for mye av det praktiske og organisatoriske vedrørende Sjøstuveien, men ønsker ikke lenger å fortsette med dette.

Ved tinglyst avtale fra 1988 fikk Torp som eier av gnr. 81, bnr. 2 (det gamle «hovedbølet» til Villa X) veirett i Sjøstuveien, mot å betale 1/8 av antatte anleggsomkostninger, og å anlegge snu- og parkeringsplass på egen grunn. Den (påbygd på 1990-tallet) «vaktmesterboligen» på gnr. 74, bnr. 4 har aldri hatt veirett i

Sjøstuveien. Det har heller ikke vært søkt om veirett til denne eiendommen noen gang, og heller ikke betalt bidrag til anleggsomkostningene.

I forbindelse med Parkers byggesak rundt år 2000, forsterket Parker først Sjøstuveien for å komme frem med bla. tunge betongbiler, og rettet deretter opp skader som hans byggeprosess hadde forårsaket på Sjøstuveien.

Alle som har fått veirett etter krigen, har også hatt vedlikeholdsplikt for veiene.

Historien viser altså at brukerne av Sjøstuveien hele tiden praktisk og finansielt har hatt ansvaret for Sjøstuveien for at Sjøstuveien har vært i tilstrekkelig god stand.

På Rosekollen-siden har vi ikke etablert nye veirettigheter siden før krigen, eller hatt særlige påkostningssaker, så vidt vites.

4. Mer årsmøtedokumentasjon

Årsmøtet har flere ganger bevilget større beløp til istandsetting av Sjøstuveien etter regnvær. Oppsitterne har imidlertid ikke kunnet samle seg til en mer varig løsning. Steinsetting, grus, asfaltgrus og asfalt har vært fremme som alternativer siden 2001, uten at noe alternativ har fått flertall på årsmøtet.

Spørsmålet om oppgradering av Sjøstuveien har i all hovedsak vært tatt opp av Torp. Viser i denne forbindelse til Orienteringssaker i 2009, under post 6 der det er særskilt protokollert at: «Hans Erik Torp mente at den delen av Sjøstuveien som går forbi eiendommen til Ola Høye burde dreneres *slik at vannet ble ledet ned Brenneslestien.*»

I protokollen fra 2010 er det referert til et tilbud om oppgradering fra Anleggsgartner Sigurd Johannessen AS på kr. 87.000,- som ble trukket av forslagsstiller pga. liten interesse i årsmøtet. Vi ser også tall som ca. kr. 100.000,- og opp til kr.250.000,- for full oppgradering av hele veien.

Under punkt 4 Styrets beretning ble det protokollert følgende i 2013:

«Sjøstuveiens oppsittere er av den oppfatning at veien må utbedres permanent og problemet med drening og overflatevann må løses. Oppsitterne tok på seg arbeide med forslag til løsninger og finansiering av dette.»

I innkallingen til årsmøtet 2016 skriver styret:

«Hans Erik Torp har kommet med en sak til årsmøtet som gjelder oppgradering av Sjøstuveien. Spørsmålet både om oppgradering av Sjøstuveien i form av drening og nytt veidekke ser ut til å ha vært oppe, direkte eller indirekte, på alle årsmøter siden 2011.

I årsmøtereferat 2016 heter det:

«Styret foreslår at årsmøtet 2016 fatter det samme vedtak som i 2015 som innebærer at Rosekollen Vel opprettholdes som ett veilag for løpende vedlikehold og snøbrøyting for Rosekollveien og Sjøstuveien. Dette innebærer følgelig ingen større oppgraderinger av veiene. Oppsittere ved den enkelte vei må finansiere eventuelle oppgraderinger selv. Styret skal informeres om slike initiativ/planer, inkludert kostnadsoverslag.

I årsmøtereferrat under sak 6 fra 2018 heter det:

«Hans Erik Torp har i e-post 27. juni 2018 fremmet forslag om «dreninger og grusing med resirkulert asfalt av hele Sjøstuveien». På møtet ble det opplyst at Torp 3. august hadde sendt ut noen kommentarer til forslag til vedtak som lå i møteinnkallingen som var sendt ut tidligere på dagen.

Jan Eriksen kunne opplyse at han tidligere hadde innhentet pris på drenering, grus + dekke over som ville koste kr.60 -70 000,- for nedre del av Sjøstuveien og kr. 250 000,- for hele Sjøstuveien.

Oppsittere i Sjøstuveien som deltok på møtet ønsket ikke en slik påkostning, og det ble særlig pekt på at Torps forslag neppe ville løse hovedproblemet, vann som siver fra toppen av Rosekollen gjennom Høyens eiendom og samler seg i dumpa som et tykt islag om vinteren.»

Vedtak 6a lyder slik:

Oppsitterne til de respektive veiene kan opprette separate grupper for finansiering av eventuell påkostning utover alminnelig vedlikehold og brøyting. Forslag fra gruppen / tiltakshaver om slike påkostninger skal inneholde tekniske vurderinger og vurderinger fra alle de berørte grunneierne, sammen med omforent finansieringsplan som skal fremlegges på årsmøtet i Rosekollen Vel for godkjenning. Forutsetningen for at årsmøtet eventuelt kan godkjenne et tiltak, er at tiltakshaver påtar seg ethvert mulig ansvar for feil og mangler som måtte oppstå som følge av tiltaket.

Vedtaket under punkt 6 b i 2018 inneholdt en bevilgning på kr. 2000 til vedlikehold, og en forutsetning om at oppsitterne arrangerte dugnad.

Styret viser til at skade på Rosekollveien og tilliggende privat eiendom pga. kraftig regn tidligere i sommer, allerede er løst av de berørte. Prispippet om at enhver må ha risikoen for beliggenheten av sin eiendom og den retning vannet tar, må gjelde fortsatt. Styret innser at situasjon i Sjøstuveien er spesiell ved at eierne av Villa X har valgt å gå til sak mot fire oppsittere i Sjøstuveien, og dessuten har en uavklart sak mot vellet om bredden av Sjøstuveien gjør at det er vanskelig å komme frem til en teknisk løsning som de berørte oppsitterne ser seg tjent med å finansiere. Vi regner likevel med at tvistene vil være løst innen neste årsmøte, og anbefaler derfor at årsmøtet 2019 fatter vedtak i tråd med tidligere års vedtak.

Forslag til vedtak

Oppsitterne til de respektive veiene kan opprette separate grupper for finansiering av eventuell påkostning utover alminnelig vedlikehold og brøyting. Forslag fra gruppen / tiltakshaver om slike påkostninger skal inneholde tekniske vurderinger og vurderinger fra alle de berørte grunneierne, sammen med omforent finansieringsplan som skal fremlegges på årsmøtet i Rosekollen Vel for godkjenning. Forutsetningen for at årsmøtet eventuelt kan godkjenne et tiltak, er at tiltakshaver påtar seg ethvert mulig ansvar for feil og mangler som måtte oppstå som følge av tiltaket.

Det er ikke anledning til å bearbeide veien på en slik måte at vannet som siver ned på veien, ikke kan renne av, eller skader naboeiendommer.

11. Valg

Tore Gulden, Bernt Aaby og Annelise Karlsen er ikke på valg. Gro Mathisen og Elisabeth Steenstrup er på valg og kan påta seg en ny periode.

12. Eventuelt