

# LILLE OUST VEL

Innkalling m/agenda for  
**GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE 2017**

**Tid: Torsdag 13.juli 2017 kl 1830**

**Sted: Oust gård - Golfklubben**

**Uformell samling som tidligere kl 1800**

**Stemmerett for medlemmer som har betalt kontingent**

## **Saker til behandling:**

- 1. Godkjenning av innkalling, ordstyrer og personer til å undertegne protokollen**
- 2. Styrets Årsberetning**  
Styrets årsberetning vedlagt
- 3. Vellets regnskap 2016-2017 med revisors beretning**  
Vellets regnskap og revisors beretning ettersendes
- 4. Fondets regnskap 2016-2017 med revisors beretning**  
Regnskap vedlagt. Revisors beretning ettersendes.
- 5. Innkomne forslag fra Skaar**  
Forslagene og styrets innstilling vedlagt
- 6. Hesthagebukten**  
Innkomne forslag fra Ivarsen vedrørende oppmåling mv. og til utlegging av flytebrygge, samt redegjørelse for punktregulering i Hesthagebukten og styrets innstilling vedlagt
- 7. Regler for bruk av bryggen i Hesthagebukten**  
Forslag fra styret vedlagt
- 8. Familien Sandes rett til bryggeplass**  
Forslag fra styret vedlagt
- 9. Vellets budsjett for 2017-2018**  
Styrets forslag ettersendes
- 10. Valg**  
Styrets innstilling vedlagt

**Uformell sammenkomst på Jaktodden ONSDAG 19.JULI kl.1600-1800 for store og små. Ta med grillmat og drikke. Styret ordner grillen.**

**PÅ MIDDAGEN ETTER GENERALFORSAMLINGEN ER ALLE MEDLEMMENE MED EN GJEST INVITERT. ANDRE MÅ BETALE KR 320**

## SAK 2 STYRETS ÅRSBERETNING

### STYRETS ÅRSBERETNING LILLE OUST VEL 2016-2017

#### 1. Styrets virksomhet.

Styret har bestått av:

Formann/styreleder: Tove Wangensten  
Kasserer: Ole Henrik Christensen  
Sekretær: Carlo Thomsen  
Styremedlem: Svein Aalling  
Styremedlem: Ingeborg Owesen

Styret har hatt 8 styremøter i perioden

#### 2. Ferge – Avislevering

Styret har valgt å fortsette ordningen med golfklubbens ferge. Dette innebærer:

- persontransport til kr 150 t/r golfbanen-Snarøya.
- levering av avis i tidsrommet 23. juni til og med 9. august.

Det er ikke mulig å skille fergetilskuddet fra avislevering. Styret har derfor besluttet å fortsette ordningen med avislevering

#### 3. Veibefaring.

Veibefaring gjøres når bruk av maskiner for trefelling og flising er ferdig, sannsynligvis til høsten. Uavhengig av bruk av maskiner for trefelling og flising, er det behov for veivedlikehold. Penger til dette vil bli foreslått i budsjettet.

#### 4. Renovasjon

Husholdningssjøppel kan tømmes enten ved Scheens brygge eller i skuret på Bjørnen/Dampskipsbryggen. **Annet søppel skal ikke leveres her. Det blir ikke hentet.**

Ved behov for henting av avfall utover husholdningsavfall, må dette avtales fra gang til gang. Følgende kan kontaktes: Nils Eriksen mob 400 48 202  
Matre har pensjonert seg, men har to personer på opplæring. De vil kunne kontaktes neste år.

#### 5. Fiberkabel for internett

Det har vært spørsmål om det er mulig med sommerabonnement for de som enten har tilgang til fiber eller vurderer dette. Styret har undersøkt, og dette er ikke mulig.

#### 6. Organisert strandrydding.

Nordisk strandryddedag ble avholdt lørdag 6.mai. Ole Henrik Christensen sto for organisering og kommunikasjon med kommunen. Det ble samlet inn betydelig mengde søppel fra strandsonen.

#### 7. Reparasjon av Scheens brygge

Styret innhentet et gunstig pristilbud på reparasjon av Scheens brygge. Bryggen ble reparert sent høsten 2016. I vår viste det seg at bryggen lå skjevt. Bryggen vil bli reparert. Styret mener det er ilandsetting av tungt utstyr i forbindelse med trefelling som er årsaken. Det er i skrivende stund ikke avklart om Vellet må dekke denne kostnaden.

## **8. Dampskipsbryggen**

Styret kartlegger behov for reparasjon av ytterste bryggespenn på Dampskipsbryggen. Dersom det er behov for reparasjon, vil dette legges frem som sak på neste generalforsamling.

## **9. Dugnad**

Det ble satt opp nytt søppelskur på Scheens brygge.

## **10. Trerydding**

Ole Henrik Christenesen har organisert trefelling for de som er interessert. Det er prøvd å utnytte stordriftsfordelen for å slippe å kjøre maskiner inn og ut for bare ett oppdrag.

## **11. Arealoverføring Einar Helsing/Kristine Klaveness, fra g.nr 44 bnr. 42 til gnr. 44 bnr. 585 på Oustøya**

Styret i LOV sendte protest på denne arealoverføringen med følgende begrunnelse:

- a) *"Einar Helsing er, styret bekjent, ikke rettmessig eier av aktuelle parsell og kan således ikke overføre noe som helst-verken eierskap eller noen form for rettigheter".*
- b) *"LOV har bruksrett knyttet til den aktuelle veiparsell og bryggefeste ved enden av Scheens vei. Arealoverføring vil kunne føre til en svekkelse av LOV's rettigheter ved at veiparsellen privatiseres.*

Kommunen aksepterte ikke overføringen av veiparsellen

## **12 . Styrets uttalelser til Bærum kommune vedrørende oppstart planarbeidet for punktregulering av Hestehagebukten og Scheens brygge**

Formannskapetets vedtok av 14.06.2016 at det skulle igangsettes arbeid med punktregulering på Oustøya, primært med tanke på å dekke behovet for bryggeplasser for hytteeiere. Og almenheten.

I styrets uttalelse for Hestehagebukta ble det til Bærum kommune konkludert med følgende: *"Lille Oust Vel har ikke tatt stilling til konkret bryggeanlegg i Hestehagebukten. Det er et tema som må drøftes på vellets generalforsamling"*

I styrets uttalelse for Scheens brygge ble det til Bærum kommune konkludert med følgende: *"På generalforsamling i 2014 ble det med knapt flertall fattet følgende vedtak: Lille Oust Vel gir sin tilslutning til planene om en ny og forbedret Scheens brygge med ca 20 småbåtplasser. Lille Oust Vel forutsetter at to plasser for gjester og midlertidig bruk samt at felles funksjoner som ferge og søppelhenting ivaretas. Vellet skal være representert i styret til Lille Oust bryggesameie"*

## **13. Sandes båtplass**

Generalforsamlingen vedtok i 2016 at det skulle bestilles en juridisk betenkning for denne problemstillingen. Betenkningen ble bestilt hos Professor dr. juris Thor Falkanger. På bakgrunn av denne juridiske betenkningen, fremmer styret forslag på generalforsamlingen.

## **14. Høringsuttalelse til Bærum kommune vedrørende kartlegging av friluftsområder i Indre Oslofjord.**

Styret bemerket det de mente var noen få feil i kartleggingen på Lille Oust.

For styret juni 2017  
Tove Wangensten

### **SAK 3 VELLETS REGNSKAP 2016-2017 MED REVISORS BERETNING**

Regnskap og revisors beretning ettersendes.

### **SAK 4 FONDETS REGNSKAP 2016-2017 MED REVISORS BERETNING**

Regnskap for fondet vedlagt. Revisors beretning ettersendes.

### **SAK 5 INNKOMNE FORSLAG FRA SKAAR**

#### **1. Forslag fra Skaar**

Nils Erik, Eva og John Erik Skaar Skaar ønsker følgende saker tatt opp på årets generalforsamling, 2017:

#### Sak 1 Vedtektene datert 14. juli 2016

§1 Dette er ikke i overensstemmelse med det som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2016. Ordet «felles interesser» er utelatt. Ordlyden bes korrigert og rettelsen tas inn i vedtektene som sanksjoneres på årets generalforsamling og deretter rettes opp på Vellets hjemmeside.

#### Sak 2 Uteblivelse av generalforsamlingsprotokoll for 2016

Protokollen er ikke sendt ut til medlemmene. Vi viser til §4 «Referatet fra generalforsamlingen skal være vellets medlemmer i hende senest 8 uker etter at denne ble avholdt». Fortsatt er denne ikke distribuert til Vellets medlemmer. I styrereferatet fra 28.11.2016 står det skrevet i punkt 7) Eventuelt – «Generalforsamlingsprotokollen sendes ut av Tove sammen med et ønske om god jul til vellets medlemmer».

#### Sak 3 Protokoll fra styremøtene

I perioden fra 5. september 2016 til 28. mai 2017 (8 måneder) ble ingen møtereferater lagt ut på vellet hjemmeside. Hva er årsaken til dette?

#### Sak 4 Vedlikehold av veiene på Lille Oust

Generelt vedlikehold av veiene på Lille Oust er nødvendig og bør inngå i styrets aktivitetsplan for 2018 og tas hensyn til i budsjettet. Det trengs høvling og grusing.

#### **2. Styrets vurdering**

Med hensyn til vedtektene har det skjedd en utilsiktet glipp ved opprettingen av vedtektene etter forrige generalforsamling. Vedtektene er nå rettet opp, og korrekt versjon skal være tilgjengelig på vellets hjemmesider.

Ved en feiltakelse ble generalforsamlingsprotokollen ikke sendt medlemmene iht frister fastsatt i vedtektene. Protokollen er nå tilgjengelig på vellets hjemmesider.

Når det gjelder utlegging av protokoller har styret besluttet at disse nå vil bli lagt ut etter at de er godkjent av styret, og denne praksis følges nå.

Styret vurderer det som nødvendig å foreta noe mer omfattende vedlikeholdsarbeider av veiene enn det som er ordinært. Styret mener det bør settes av midler til dette i budsjettet.

#### **3. Styrets anbefaling**

1. Generalforsamlingen tar styrets orientering til etterretning når det gjelder vedtekter, generalforsamlingsprotokoll og tilgjengeliggjøring av styreprotokoller.
2. Forslag om å sette av midler i budsjettet behandles i forbindelse med sak 9 (budsjett)

## **SAK 6 HESTHAGEBUKTEN**

### **1. Forslag fra Ivarsen**

Nina og Jan Ivarsen ber om at følgende saker skal behandles på kommende generalforsamling, og at det skal stemmes over forslagene. Tekst gjengitt her er tatt inn slik det er sendt inn til styret:

#### Sak 1 Vellets tomt i Hestehagen

Arealet fra Børsvei ut til velbryggen ble oppmålt og avgitt formelt til dagens velforening i 1952 av Skaar familien og Øivind Lie familien – se bilag 1. I 2007 fikk Skaar familien og Øivind Lie har målt vellets areal tilbake uten å diskutere dette med styret i Lille Oust Vel vel vitende at dette areal var vellets eiendom.

Bilag (følger som eget vedlegg)

1. Oppmålingen 2.7.1952 hvor det formelt ble avgitt 1,12 m fra Lorentzen familien, i dag Øivind Lie's eiendom 44/50 og tilsvarende fra Børs Skaar familien – i dag Skaar familien 44/315.
2. Godkjennelsen fra A/S Lille Oust Vel 26.3.1953
3. Generalforsamlings protokoll fra A/S Lille Oust Vel 4.2.1954 som overfører alle aktiva og passiva til dagens velforening da de oppløser selskapet.
4. I 2007 måler Skaar og Øivind Lie grensene deres tilbake. Uten å informere vellet.
5. Notat fra John Erik Skaar til Øivind Lie i 2007 i den anledning som bekrefter riktighetene av at vellet eier dette areal.
6. 1925 dokumentet hvor styret i A/S Lille Oust Vels's Bryggeinteressentskap sa « at det ikke var noget i veien for at en del aktionærer for egen regning bygger brygge på Vellets tomt i Hestehagen, dog således at adgangen til samme er åpen for alle aktionærer.»
7. Bryggetillatelsen 26.11.2015 til alle medlemmer/grunneiere.

Forslag til avstemming:

**Styret i Lille Oust Vel pålegges av generalforsamlingen å gjennomføre l at dette areal i Hestehagen som tilhører dagens velforening blir oppmålt på nytt umiddelbart og registrert eiet av Lille Oust Vel.**

#### Sak 2 Vellets brygge i Hestehagen.

Ivarsen fikk innvilget i fjor av Bærum Kommune til å legge ut en liten flytebrygge på vegne av medlemmer av vellet/grunneiere/allmennheten.

Styret i Lille Oust Vel ble forespurt om den ville tre inn i denne tillatelsen og vente til generalforsamlingen om den ville godkjenne utleggelse av denne – dette helt gratis for foreningen. Det ville de ikke.

Denne tillatelsen ble påklaget av Skaar familien og Øivind Lie til Fylkesmannen som i brev av 28 april opphevet tillatelsen med henvisning til dommen i Asker og Bærum tingrett av 15

februar 2016 som sa Ivarsen ikke hadde rett til å forankre en flytebrygge eller lignende innretning i bryggen, men så ikke bort fra at dette lå til vellet. Hvorvidt velforeningen har de privatrettslige rett til å etablere flytebryggen tar ikke Fylkesmannen stilling til.

1925 dokumentet ble funnet først etter retts saken mot Ivarsen som sannsynlig vis ville endret dette. Ivarsen har uansett fortøyningsrett til velbryggen.

For å bedre tilgjengeligheten for eldre/barn/service folk/ gjester/allmennheten - likestilt med den flytebrygge som vellet har på Scheens Brygge foreslås det følgende til avstemming:

**Styret pålegges av generalforsamlingen til å sende inn en ny søknad for å legge ut en flytebrygge på 2,4 m x 7,0 m med landgang fra den landfaste brygge delen i Hestehagen.**

## **2. Styrets vurdering**

Når det gjelder eiendomsrett og adkomst til vellets brygge i Hestehagebukten, så er det viktig at vellet sikrer sine interesser til fellesskapets beste. Det foreligger forslag fra Ivarsen til generalforsamlingen om at styret pålegges å gjennomføre oppmåling og registrering av areal i Hestehagen som tilhører Lille Oust Vel. Styret ser det i første omgang som unødvendig å gjennomføre oppmåling, men mener det vil være fornuftig å avkreve en erklæring fra Skaar og Lie om at de anerkjenner vellets eiendomsrett til adkomst (og landfestet) til vellets brygge, som kan tinglyses på deres eiendommer. I tillegg bør gruset adkomst til vellets brygge reetableres, for å unngå at vellets adkomst til bryggen oppleves som mindre tilgjengelig ved at den tilsynelatende går over annen manns eiendom.

Når det gjelder Ivarsens forslag til generalforsamlingen om at styret pålegges å sende inn ny søknad om å legge ut en flytebrygge fra vellets brygge i Hestehagebukten, støtter ikke styret dette forslaget. Det er i dagens situasjon, slik styret vurderer det, ikke behov for en slik flytebrygge, og det ansees derfor å være en unødig høy kostnad for vellet.

Når det gjelder eventuell punktregulering av fellesbryggen i Hestehagebukten, innebærer en slik regulering ikke noe annet enn å beskrive et mulighetsrom som vellet eventuelt kan benytte seg av dersom foreningens medlemmer anser det for fornuftig. En punktregulering gir ingen adgang for kommunen til å tvinge igjennom sanering av brygger eller at vellet faktisk bygger ut bryggen i den utstrekning som en punktregulering eventuelt gir rom for. Kommunen kan derimot helt uavhengig av regulering pålegge sanering av brygger dersom slike ikke er godkjent av kommunen. Av hensyn til et mulig fremtidig behov for bryggeplasser grunnet noen ubebygde eiendommer uten strandareal, vil det være i vellets interesse om kommunen utarbeider et utkast til punktregulering. Vellet bør påvirke utformingen av reguleringsforslaget, slik at det på best mulig måte avveier fremtidig mulig behov for båtplasser og hensynet til naboene. Dette gjøres når det foreligger utkast til punktregulering, og det forutsettes at samtlige av vellets medlemmer får uttale seg, eventuelt ved at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

## **3. Styrets anbefaling:**

1. Styret får fullmakt til å sikre vellets eiendomsrett enten gjennom oppmåling og registrering, eller gjennom en tinglyst erklæring fra Skaar og Lie om vellets eiendoms- og bruksrett til adkomstvei og landfeste for vellets brygge.
2. I forbindelse med utbedring av veiene gruses adkomsten til vellets brygge i Hestehagebukten.

3. Forslag om å sende inn ny søknad om å legge ut flytebrygge fra vellets brygge i Hestehagebukten støttes ikke nå.
4. Når det foreligger utkast til punktregulering av fellesbrygge i Hestehagebukten fra kommunen, innhentes synspunkter fra vellets medlemmer som innarbeides i den uttalelse som styret sender kommunen.

### **SAK 7 REGLER FOR BRUK AV BRYGGEN I HESTEHAGEBUKTEN**

Når det gjelder regler for bruk av dagens brygge fastslår Tingrettens dom at vellets medlemmer har rett til iland- og ombordstigning samt fortøyning på vellets brygge i Hestehagebukten, og at bryggen ikke skal privatiseres. Bryggens utforming i dag gjør at et lite antall båter som ligger der fast vil gjøre medlemmenes generelle tilgang til bruk av bryggen svært vanskelig. Samtidig er det viktig å stadfeste at enkeltmedlemmers bruk av bryggen ikke gir noen varig rett til bryggeplass, og at vellet til enhver tid kan endre og fastsette nye regler for medlemmenes bruk av bryggen.

Styret foreslår på denne bakgrunn følgende retningslinjer for velmedlemmenes bruk av bryggen.

- a) Så lenge bryggen er som i dag, bør anlegget primært brukes til av-, pålossing og ilandstigning
- b) Bruk til fortøyning gir ingen eksklusiv rett til fortrengning for andre medlemmer. Dersom det blir for liten kapasitet i forhold til fortøyning, fastsetter styret regler for bruk.
- c) Bruk av bryggen skal skje slik at det er til minst mulig sjenanse for naboer
- d) Eventuell utlegging av bøyer eller fortøyningpåler kan først skje etter dialog med velstyret, og slik at naboenes adkomst til sine brygger ikke forhindres. Eventuell utlegging av bøyer eller fortøyningpåler gir ingen eksklusiv rett til bruk av disse.

#### **1. Styrets anbefaling**

1. Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag til retningslinjer for bruken av vellets brygge i Hestehagebukten.

### **SAK 8 FAMILIEN SANDES RETT TIL BRYGGEPLASS.**

På generalforsamlingen i 2016 ble det besluttet å innhente en juridisk betenkning om Lille Oust Vel har noen forpliktelser om å betale for bryggeplass til Sande. I tråd med generalforsamlingens beslutning har styret utarbeidet en saksfremstilling som har dannet grunnlag for en juridisk vurdering fra Dr.juris Thor Falkanger. Både styrets saksfremstilling og den juridiske betenkningen følger vedlagt.

Betenkningen fra dr.juris.Thor Falkanger er relativt klar i sin konklusjon om at Sande, i henhold til kontrakten og så langt det har vært mulig å avdekke de faktiske forhold knyttet til kontraktsinngåelsen og den senere håndtering av saken, har rett til en båtplass, og at vellet antakelig også må betale denne båtplassen, med mindre man finner en annen løsning. Betenkningen legger særlig vekt på den tiden som er gått, og at vellet stort sett uavbrutt har betalt for denne båtplassen siden 80-tallet. Styret mener at det er uheldig at det eksisterer en slik binding, men at det i lys av betenkningen vil være riktig å foreslå følgende for generalforsamlingen:

1. Vellet forsøker å finne en permanent løsning for Sande knyttet til et areal/brygge der vellet har rettigheter
2. Inntil slik løsning er funnet vil vellet betale båtplass for Sande på Jaktodden

Et mindretall (på en person) i styret mener Falkangers betenkning peker på at vellets forpliktelse bare strekker seg så lenge vellet disponerer bryggeplass, og at endringene i leieforholdene på Jaktodden tilsier at vellets forpliktelse er opphørt. Mindretallet foreslår derfor at generalforsamlingen bare slutter seg til punkt 1.

Det antas at Sande vil vurdere et søksmål dersom vellet ikke oppfyller kontraktsvilkårene for vellets salg av eiendommen som Sande nå eier, med mindre vellet får etablert en flytebrygge i tilknytning til Scheens brygge som gir Sande fast båtplass. I sistnevnte tilfelle har Sande gjort det klart at kravet om betalt båtplass frafalles. For øvrig levner den foreliggende juridiske betenkningen etter flertallets syn vellet liten sjanse for å vinne en slik sak i retten. Styrets flertall råder derfor generalforsamlingen til å slutte seg til både punkt 1 og punkt 2 i forslaget.

### **1. Styrets anbefaling**

1. Vellet forsøker å finne en permanent løsning for Sande knyttet til et areal/brygge der vellet har rettigheter
2. Inntil slik løsning er funnet vil vellet betale båtplass for Sande på Jaktodden

### **SAK 9 VELLETS BUDSJETT 2017-2018**

Styrets forslag til budsjett ettersendes.

### **SAK 10 VALG**

#### **1. Valg av styre i vellet.**

Ingeborg Owesen ønsker å fratre som styremedlem, mens de øvrige medlemmene av styret ønsker gjenvalg.

Styrets forslag:

Tove Wangensten, leder (gjenvalg)

Ole Henrik Christensen, styremedlem (kasserer) (gjenvalg)

Carlo Thomsen, styrmedlem (sekretær) (gjenvalg)

Svein Aalling, styrmedlem (gjenvalg)

Einar Lie, styremedlem (ny)

#### **2. Valg av fondsstyret**

Styret anbefaler gjenvalg av fondsstyret:

Einar Lie (gjenvalg)

Thomas Bang (gjenvalg)

Tove Wangensten (gjenvalg) (styrets representant)

#### **3. Valg av revisorer for vellet og fondet**

Styret anbefaler gjenvalg av de to revisorene:

Anne Wessel (revisor vellet) (gjenvalg)

Per Wessel (revisor fondet) (gjenvalg)