



Akershus og Oslo jordskifterett

Rettsbok

Sak: 0200-2007-0029 Seterveien

Gnr. 29 i Nesodden kommune

Påbegynt: 03.04.2008

Avsluttet: 13.11.2008

SAKSFORBEREDENDE JORDSKIFTERETTSMØTE - RETTSMØTE

- Rettsmøtedag:** Torsdag 3. april 2008
Sted: Nesodden Samfunnshus, Biblioteket, 1450 Nesodden
Sak nr.: 0200-2007-0029 Seterveien
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2
- Jordskiftedommer:** Ove Flø
- Jordskiftemeddommere:** Siri Gauthun Kielland, Viggo Hansteens vei 47, 1472 Fjellhamar
Halvor Western, Øvre Hagavei, 2150 Årnes
- Protokollfører:** Overingeniør Sigmund Skard
- Saken er krevd av:** Helena Brembu og Kari Broch-Due
- Til behandling:** 1 Gjennomgang av kravet
2 Videre framdrift i saken
- Parter:**
- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Tove Lenschow | - medeier av gnr. 29/9 |
| Ottar Nyborg | - medeier av gnr. 29/9 |
| Per Odvar Norup Nyborg | - medeier av gnr. 29/9 |
| Anett Nordli og Espen Johannesen | - eier av gnr. 29/271 |
| Anne-Karin Scheible | - medeier av gnr. 29/294 |
| Carl-Olav Scheible | - medeier av gnr. 29/294 |
| Kari N. Poppe og Asbjørn Johannesen | - eier av gnr. 29/323 |
| Kjetil Rygh | - eier av gnr. 29/325 |
| Mette Sandnes og Per Gärtner | - eier av gnr. 29/326 |
| Hanne Holmesland og Terje Karlsen | - eier av gnr. 29/353 |
| Biseth Mikkelsen | - eier av gnr. 29/358 |
| Hans Christian Monsen | - medeier av gnr. 29/370, 577 |
| Henning Will Monsen | - medeier av gnr. 29/370, 577 |
| Annik Myhre | - medeier av gnr. 29/370, 577 |
| Benthe Nilsen | - eier av gnr. 29/381 |
| Kjersti Kolstad | - eier av gnr. 29/385, 486 |
| Bjørn Tore Larsen | - eier av gnr. 29/388 |
| Elisabeth Mogal og Harald Sandnes | - eier av gnr. 29/389 |
| Svein Rune Schartun | - eier av gnr. 29/395, 477 |
| Annika Skåra og Kristian Sandvik | - eier av gnr. 29/396 |
| Janne Lexow og Anders Helge Wirak | - eier av gnr. 29/398, 889 |
| Ingrid Pedersen | - eier av gnr. 29/400 |
| Hans Peter Wesøe | - medeier av gnr. 29/405 |
| Morten Wesøe | - medeier av gnr. 29/405 |
| Brita Heian Grønli | - eier av gnr. 29/406 |
| Trine Jahr Hegdahl og Yngve Sundvor | - eier av gnr. 29/407 |
| Sigrid Lykken | - eier av gnr. 29/408, 440, 497 |
| Ildiko Maria og Pal L. Kiss | - eier av gnr. 29/422 og 564 |
| Terje Lundsrud | - eier av gnr. 29/423 |

Janne Maj Back	- eier av gnr. 29/424 og 516
Svanhild Rudshagen	- eier av gnr. 29/425
Kari Vibeke Snildal	- eier av gnr. 29/432
Ole Larsen (gangsti)	- eier av gnr. 29/433
Styrk Stenstrøm	- eier av gnr. 29/434
Lisbet Veiby	- eier av gnr. 29/455
Odveig Embjørg Nyborg	- eier av gnr. 29/456
Elin Skar	- eier av gnr. 29/457
Harald Andreas Engvik	- eier av gnr. 29/458 og 581
Lillebil Ofstad og Heikki Gunnari	- eier av gnr. 29/465, 466, 618
Sigvart Brynildsen	- eier av gnr. 29/485
Anne Gro Edstrøm	- eier av gnr. 29/517
Kari Broch-Due	- eier av gnr. 29/519
Arve Finsen	- eier av gnr. 29/530
Helena Brembu	- eier av gnr. 29/531
Åse og Daniel Erik Sæther	- eier av gnr. 29/534
Randi og Audun Hunskaar	- eier av gnr. 29/535
Trond Evensen	- eier av gnr. 29/536
Elisabeth Frøyland	- medeier av gnr. 29/614, 711
Erik Plathe	- medeier av gnr. 29/614, 711
Sven Plathe	- medeier av gnr. 29/614, 711
Knut Johannessen	- eier av gnr. 29/619
Hilmar Fredriksen	- eier av gnr. 29/623
Anne Karin Høkholt og Bent Andersen	- eier av gnr. 29/850

Eiendommene ligger i Nesodden kommune.

Til stede:

Kari N. Poppe og Asbjørn Johannesen, Kjetil Rygh, Ingrid Pedersen, Roar Grønli møtte med fullmakt fra Brita Heian Grønli, Trine Jahr Hegdahl, Janne Maj Back, Styrk Stenstrøm, Lisbet Veiby, Anne Gro Edstrøm, Kari Broch-Due, Arve Finsen, Helena Brembu, Elisabeth Frøyland møtte på vegne av sameiet, og Bent Andersen.

Kjetil Rygh møtte med fullmakt fra Anne-Karin og Carl-Olav Scheible, Janne Lexow og Anders Wirak, Per Gärtner, Sigrid Lykken og Elisabeth og Harald Sandnes.

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning.

Jordskiftedommeren redegjorde for hovedreglene i domstoloven §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Jordskiftedommeren redegjorde for hensikten med muntlig saksforberedelse som var å

avklare partsforholdet og å få oversikt over de problemene som ønskes løst. Dommeren gjorde oppmerksom på at det ikke ville bli fattet realitetsavgjørelser i møtet.

Følgende dokument ble framlagt:

1. Krav om jordskifte/bruksordning fra Helena Brembu og Kari Broch-Due, dat. 21.11.07
 - vedlegg 1: eiendommer ved Veilaget Seterveien, Skanseveien og Torsbakken
 - vedlegg 2: kartutsnitt merket med helårsboliger, fritidsboliger, styremedl
 - vedlegg 3: 2 kart i A3-format med eierinformasjon
 - vedlegg 4: vedtekter for Veilaget vedtatt 15.08.07
 - vedlegg 5: referat fra generalforsamling, Veilaget for Seterveien, Skanseveien og Torsbakken av 15.08.07
2. Forkynning av krav sendt partene m/mottakskvittering 16.01.08
Melding om krav til Nesodden kommune, dat. 16.01.08
3. Brev fra Erik Plathe datert 28.01.08
4. Fullmakt fra Carl-Olav Scheible til Kjetil Rygh, poststempelt 31.01.08
5. Tilsvar til jordskiftesak fra Veilaget v/Kjetil Rygh datert 18.02.08
m/22 vedlegg
6. Brev fra Helena Brembu datert 25.02.08
7. Innkalling til saksforberedende rettsmøte 03.04.08, sendt parter 27.02.08
Oppnevning og innkalling av meddommere, dat. 27.02.08
8. Fullmakt fra Anne-Karin Scheible til Kjetil Rygh, poststempelt 25.02.08
9. Brev fra Kari Broch-Due datert 26.02.08
 - vedlegg 1: kart påtegnet veger og stier
10. Brev fra Helena Brembu vedrørende partsforklaring, dat. 05.03.08
 - vedlegg 1: partsforklaring på møtet 03.04.08
 - vedlegg 2: basiskart med påtegning
 - vedlegg 3: e-post mellom Helena Brembu og Asbjørn Johansen
11. Levert på rettsmøtet 03.04.08, Fullmakter til Kjetil Rygh fra:
Elisabeth og Harald Sandnes dat. 31.03.08
Sigrid Lykkjen dat. 02.04.08
Per Gärtner dat. 02.04.08
Janne Lexow og Anders H. Wirak dat. 01.04.08
12. Fullmakt fra Brita Heian Grønli til Roar Grønli dat. 01.04.08, levert på rettsmøtet 03.04.08

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Helena Brembu og Kari Broch-Due redegjorde for kravet. De mente at innkallingen til stiftelsesmøtet av Veilaget for Seterveien, Skanseveien og Torsbakken ikke tilfredstilte alminnelige regler for innkallinger til stiftelser av foreninger som skal stå for privatrettslig myndighetsutøvelse, f. eks. pålegg om fordeling av utgifter. De var uenige i enkelte prioriteringer av opprustninger av de aktuelle vegene og de var uenig i utgiftsfordelingen av opprustningen og vedlikeholdet. De ga uttrykk for at utgiftsfordelingen måtte ta utgangspunkt i bruk, f. eks. tonn/km-prinsippet. De ba om at saken ble fremmet.

Kjetil Rygh, formann for styret i Veilaget, gikk igjennom den historisk bruk og administrasjon av de aktuelle vegene. Fram til stiftelsesmøtet av 15. august 2007 var mangelen av administrasjon fraværende. Gjennom fotoer, avisutklipp, m.v. ble vegstandarden før stiftelsesmøtet dokumentert for retten. De aktuelle veger tilfredsstilte ikke kravene for

utkjøring av post, aviser og lignende. De tilfredsstilte heller ikke nødvendige krav som stilles for utrykningskjøretøyer, renovasjon eller snøbrøyting.

Kjetil Rygh gjorde videre rede for innkallingen til stiftelsesmøtet av Veilaget, som han mente tilfredsstillte kravene som stilles til slike innkallinger. Han viste til at 37 av eierne til de 39 helårs- og fritidsboliger som sokner til de aktuelle veger var medlemmer av laget. Det er kun de to rekvirentene av saken som ikke vil være med i laget.

Han viste til de betydelige utbedringsarbeider som alt er utført gjennom demokratiske beslutninger, dugnadsinnsats og investeringer på kr 300-350 000 fra Veilaget. Rekvirentene har ikke deltatt på dugnad eller betalt sin andel av investeringene. Han mente at laget var meget velfungerende i forhold til oppgavene det skal løse.

Han ga uttrykk for skepsis til å fremme saken og viste til kravet om tjenlighetsforbedring i jskl. § 1 første ledd. Det ville bli tatt endelig stilling til fremmingsspørsmålet dersom det ble enighet om å omgjøre det saksforberedende møte til et rettsmøte.

Nesodden kommune var bedt fra rettens side om å orientere om plan- og bygningslovens krav med hensyn til regulering, byggesøknad og tillatelse for utbedring av private veger på et generelt grunnlag.

Tore Rønsberg, avdelingsingeniør i Nesodden kommune, orienterte om når tiltak utløser krav om behandling etter plan- og bygningsloven, jf. nevnte lov § 93.

Jordskifteretten, rekvirentene, formannen i styret og medlemmer i laget dro deretter på befarings av de aktuelle veger og stier som omfattes av kravet. Før befaringsen ble Ingrid Pedersen permittert. Til befaringsen møtte Per Gärtner.

Jordskifteretten fikk under befaringsen dokumentert at Veilaget hadde fått utført betydelige og nødvendige utbedringsarbeider.

Etter befaringsen fortsatte det saksforberedende møte i Samfunnshuset på Nesodden. Rettens leder orienterte om vilkårene for å omgjøre et saksforberedende møte til et rettsmøte. Kjetil Rygh opplyste på vegne av Veilaget og Helena Brembu på vegne av rekvirentene at de ikke hadde merknader til at det ble satt et rettsmøte.

Kjetil Rygh opplyste på vegne av Veilaget at de ikke hadde merknader til at saken ble fremmet. Det ble særlig vist til at det var ønskelig å få rettskraft rundt vegordningen.

Rettens leder opplyste om konsekvensene for den videre framdrift av saken ved en eventuell fremming. Han opplyste at retten ville avgjøre fremmingsspørsmålet for lukkede dører og håpet på at en eventuell vegordningssak kunne avsluttes i august. Inntil rettskraft av en slik eventuell sak vil gjeldende administrative og regulerende bestemmelser gitt av Veilaget gjelde. Jordskifteretten kan om nødvendig og ønskelig også gi midlertidige bestemmelser om dette.

På spørsmål fra rettens leder var det ingen merknader til det saksforberedende rettsmøte eller til det ordinære rettsmøte.

Utskrift av rettsboka sendes partene i vanlig brev.

Saken utsettes.

Retten hevet, Nesodden den 3. april 2008.

Halvor Western (sign)

Ove Flø (sign)

Siri Gauthun Kielland (sign)

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag:	03.04.2008
Sted:	Samfunnshuset, Nesodden i Nesodden kommune
Sak nr.:	0200-2007-0029 Seterveien - utsatt fra 03.04.2008.
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c nr. 2
Rettsens leder:	Jordskiftedommer Ove Flø
Meddommere:	Siri Gauthun Kielland, Osc. Wistings vei 3, 1472 FJELLHAMAR Halvor Western, Øvre Hagavei, 2150 ÅRNES
Protokollfører:	Overingeniør Sigmund B. Skard
Saken er krevd av:	Helena Brembu og Kari Broch-Due
Til behandling:	Fremming av saken
Parter:	De samme som tidligere.
Til stede:	Ingen av partene var innkalt eller til stede.

Saken gjelder spørsmål om fremming av vegordningssak etter jskl. § 2 c nr. 2 for den private vegstrekningen Seterveien, Skanseveien og Torsbakken på til sammen ca. 900 meter, samt to gangstier, jf. vedlagte vegordningskart.

Et veglag for utbedring, drift og vedlikehold (forvaltning) av ovennevnte veger ble stiftet på generalforsamling den 15. august 2007 og vedtekter med utgangspunkt i vegloven §§ 53-55 ble vedtatt. Veilaget forvalter veger som brukes av 39 eiendommer; 22 helårsboliger og 17 fritidsboliger. De to som har krevd saken, Helena Brembu, gnr. 29 bnr. 531 og Kari Broch-Due, gnr. 29 bnr. 519, som begge eier fritidsboliger, er ikke medlemmer av Veilaget. Eierne av de 37 øvrige eiendommer er medlemmer. De to som har krevd saken gjør bl.a. gjeldende innsigelser mot innkallingen til stiftelsesmøtet og til stiftelsen av Veilaget, samt til fordelingen av utbedrings- og vedlikeholdsutgifter.

Gjennom fotodokumentasjon, avisutklipp mv. har jordskifteretten fått dokumentert den meget dårlige standard vegene hadde før stiftelsen av Veilaget. Gjennom befaringen av de aktuelle veger fikk jordskifteretten videre dokumenter at Veilaget på kort tid har fått gjennomført betydelige og nødvendige standardforbedringer. Dette har skjedd ved investeringer på ca. kr 300-350 000,- og ved betydelig dugnadsarbeid. Etter det opplyste har Helena Brembu og Kari Broch-Due ikke betalt for arbeidene som er utført. De har heller ikke deltatt i dugnadsarbeidet.

Jordskifteretten gjorde slikt:

fremmingsvedtak:

Kravet gjelder bruksordning for privat veg etter jskl. § 2 bokstav c nr. 2, nærmere bestemt stifting av lag etter jskl. § 34 b første punktum og etablering av nødvendige bruksordningsregler i medhold av jskl. § 34 første ledd. Kravet omfatter de private vegene

Seterveien, Skanseveien og Torsbakken, til sammen ca. 900 meter, samt to gangstier, jf. vedlagte vegordningskart.

Jordskifteretten viser til saksframstillingen ovenfor, og finner å fremme bruksordningssak for veger og stier nevnt i foregående avsnitt.

Jordskifteretten viser til Ot. prp. nr. 57 (1997-98) og til Rt. 1995 s. 1474 og finner at vilkårene for bruksordning etter jskl. § 2 bokstav c nr. 2 (det geografiske fellesskap) er tilstede.

Jordskifteretten har kommet til at en rettskraftig bruksordning, som også omfatter regler som fanger opp endringer i bruken av vegene, f. eks. hvis fritidsbolig omgjøres til helårsbolig, nye brukere av vegene kommer til, o.a., vil gi en samlet tjenlighetsforbedring i forhold til vedtektene i eksisterende veglag. En slik ordning vil gi forutsigbarhet, og innrettelseshensynet for de som omfattes av ordningen vil derfor bli bedre ivaretatt. Jordskifteloven § 1 første ledd er etter dette oppfylt. Jordskifteretten finner at den individuelle garantien mot tap i jskl. § 3 bokstav a også er oppfylt.

Jordskifteretten finner at det vil være en tjenlighetsforbedring å gi nye bestemmelser om fordeling av vegvedlikeholdet. Jordskifteretten finner det videre som tjenlig å få etablert bruksordningsregler, særlig med sikte på administrative bestemmelser.

Jordskifteretten har vurdert garantien mot individuelt tap i jordskifteloven § 3 bokstav a. Retten har kommet til at vilkårene i bestemmelsen er oppfylt for alle eiendommer i saken.

Slutning:

Vegordningssak etter jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 2, jf. samme lov §§ 1 første ledd og 3 bokstav a, blir å fremme for den private vegstrekningen Seterveien, Skanseveien og Torsbakken på til sammen ca. 900 meter, samt to gangstier, jf. vedlagte vegordningskart.

Avgjørelsen om å nekte kravet om avløsning fremmet av andre enn materielle grunner kan påkjæres til Borgarting lagmannsrett innen en – 1- måned etter at avgjørelsen er forkynt. Det vises til jordskifteloven §§ 61 tredje ledd bokstav a og 63 andre ledd. Når det gjelder ”andre enn materielle grunner”, menes det nekting som ikke bygger på en bevisvurdering fra rettens side, jf. Rt. 1995 s. 173.

Saken utsettes inntil videre.

Retten hevet.
Nesodden, 03.04.2008

Siri Gauthun Kielland
(sign.)

Ove Flø
(sign.)

Halvor Western
(sign.)

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag:	25. 08. 2008
Sted:	Jordskifterettens kontor, Lillestrøm
Sak nr.:	0200-2007-0029 Seterveien - utsatt fra 03.04.2008.
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c nr. 2
Rettsens leder:	Jordskiftedommer Ove Flø
Meddommere:	Siri Gauthun Kielland, Osc. Wistings vei 3, 1472 FJELLHAMAR Halvor Western, Øvre Hagavei, 2150 ÅRNES
Protokollfører:	Jordskiftedommeren
Saken er krevd av:	Helena Brembu og Kari Broch-Due
Til behandling:	Rettsfastsettende vedtak
Parter:	De samme som tidligere.
Til stede:	Ingen av partene var innkalt eller til stede.

Saken gjelder spørsmål om avgjørelse i spørsmål om hvem som har vegrett i vegordningssak etter jskl. § 2 c nr. 2 for den private vegstrekningen Seterveien, Skanseveien og Torsbakken på til sammen ca. 900 meter, samt to gangstier, jf. vedlagte vegordningskart.

Et forslag til rettsfastsettende vedtak ble sendt partene den 7. juli 2008 med frist til å framsette merknader innen 18. august samme år, jf. jskl. § 17a. Ved fristens utløp har ikke jordskifteretten mottatt merknader til forslaget. Dokumenter retten har mottatt etter siste rettsmøte gjelder merknader til forslaget til regulerende vedtak.

Følgende dokumenter ble lagt fram:

13. Brev fra Helena Brembu og Kari Broch-Due datert 15.04.08
14. Brev fra Helena Brembu og Kari Broch-Due datert 23.04.08
 - vedlegg 1: veilagnytt, utg. 02, april 2008
 - vedlegg 2: mail fra Kjetil Rygh til Helena Breumbu av 15.04.08
 - vedlegg 3: 3 kart m/påtegning
15. Forkynning av fremmingsvedtak sendt parter m/mottakskvittering 24.04.08
16. Brev til partene av 25.04.2008 med vedlegg oversendelse av dok. 13 og 14.
17. Brev fra Kari Broch-Due datert 29.04.08
 - vedlegg 1: kartskisse m/påtegninger
18. Brev fra Helena Brembu datert 29.04.08
19. Brev mottatt som mail datert 13.05.08 fra Kari Broch-Due
20. Innkalling til rettsmøte 28.08.08
 - Forkynning av forslag til rettsfastsettende vedtak og forslag til regulerende vedtak
 - Sendt parter m/mottakskvittering 07.07.08
21. Brev fra Helena Brembu datert 18.07.08

22. E-mail fra Helena Brembu, dat. 21.07.08
23. Brev fra Kari Broch-Due datert 13.08.08
vedlegg 1: kart med påtegninger
24. Brev fra Helena Brembu med merknader til forslag til rettsfastsettende vedtak, dat. 14.08.08
25. Forkynning av rettsfastsettende vedtak, dat. 25.08.08

Jordskifteretten gjorde slikt

rettsfastsettende vedtak:

Saken gjelder avklaring og fastsettelse av hvilke eiendommer som har vegrett til Seterveien, Skanseveien og Torsbakken.

Jordskifteretten plikter etter jskl. § 16 andre ledd å klarlegge spørsmålet om vegrett i denne sak. I medhold av jordskifteloven. § 17 a, jf. samme lov § 2 c. nr. 2 ble det ved brev fra jordskifteretten til partene av 7. juli 2008 fremmet forslag til rettsfastsettende vedtak om hvilke eiendommer som har vegrett. I brevet ble det gjort oppmerksom på at et rettsfastsettende vedtak har samme rettsvirkninger som en rettskraftig dom. Det ble satt en frist til 18. august d.å. til å komme med merknader til forslaget. Ved fristens utløp var det ikke kommet merknader til forslaget.

Jordskifteretten fattet rettsfastsettende vedtak i med hold av jordskifteloven § 17a tredje ledd med slik:

Slutning:

Følgende eiendommer under gårdsnummer 29 på Nesodden har vegrett til Seterveien, Skanseveien og Torsbakken: Bnr. 9, 271, 294, 323, 325, 358, 485, 326, 353, 381, 388, 389, 396, 398, 889, 400, 405, 406, 407, 423, 425, 432, 434, 456, 457, 517, 519, 530, 531, 534, 535, 536, 614, 711, 619, 623, 850, 370, 577, 385, 486, 395, 477, 408, 440, 497, 422, 564, 424, 516, 455, 476, 458, 581, 465, 466 og 618.

Vedtaket er enstemmig.

Det rettsfastsettende vedtaket kan ankes til Borgarting lagmannsrett, Oslo innen 1 –en- måned etter forkynning, jf. jordskifteloven §§ 61 andre ledd første punktum og 63 første ledd første punktum. Det vises for øvrig til jordskifteloven kap. 7.

Jordskifteretten har ikke behandlet eventuelle vegretter for eiendommer som ikke har vært parter i saken. Deres eventuelle vegretter er uberørt av denne sak.

Lillestrøm 25. august 2008

Halvor Western/s

Ove Flø/s

Siri Gauthun Kielland/s

JORDSKIFTERETTSMØTE

- Rettsmøtedag:** 28.08.2008
Sted: Nesodden Samfunnshus i Nesodden
Sak nr.: 0200-2007-0029 Seterveien
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2
- Rettsens leder:** Jordskiftedommer Ove Flø
Meddommere: Siri Gauthun Kielland, Viggo Hansteens vei 47, 1472 Fjellhamar
Halvor Western, Øvre Hagavei, 2150 Årnes
- Protokollfører:** Sigmund B. Skard
- Saken er krevd av:** Helena Brembu
- Til behandling:**
1. Avklaring av parter og bruk (helårsbolig/fritidsbolig).
 2. Merknader til forslag til vedtekter.
 3. Synspunkter på andelsfordeling.
 4. Andre spørsmål som partene ønsker å ta opp.
 5. Videre framdrift av saken.

Parter:

Tove Lenschow, eier av gnr. 29/9
Ottar Nyborg, eier av gnr. 29/9
Per Odvar Norup Nyborg, eier av gnr. 29/9
Anett Nordli og Espen U. Johannesen, eier av gnr. 29/271
Carl-Olav Scheible, eier av gnr. 29/294
Anne-Karin Scheible, eier av gnr. 29/294
Kari Noodt Poppe og Asbjørn E. Johannesen, eier av gnr. 29/323
Kjetil Rygh, eier av gnr. 29/325
Mette Sandnes Per Gärtner, eier av gnr. 29/326
Hanne Holmesland og Terje Karlsen, eier av gnr. 29/353
Biseth Mikkelsen, eier av gnr. 29/358
Hans Christian Monsen, eier av gnr. 29/370, 29/577
Henning Will Monsen, eier av gnr. 29/370, 29/577
Annik Myhre, eier av gnr. 29/370, 29/577
Benthe Nilsen, eier av gnr. 29/381
Kjersti Kolstad, eier av gnr. 29/385, 29/486
Bjørn Tore Larsen, eier av gnr. 29/388
Elisabeth Mogal og Harald Sandnes, eier av gnr. 29/389
Svein Rune Schartum, eier av gnr. 29/395, 29/477
Annika Skåra og Kristian Sandvik, eier av gnr. 29/396
Janne Lexow og Anders Helge Wirak, eier av gnr. 29/398, 29/889
Ingrid Pedersen, eier av gnr. 29/400
Hans Peter Wesøe, eier av gnr. 29/405
Morten Wesøe, eier av gnr. 29/405
Brita Heian Grønli, eier av gnr. 29/406
Trine Jahr Hegdahl og Yngve Sundvor, eier av gnr. 29/407
Sigrid Lykkjen, eier av gnr. 29/408, 29/440, 29/497
Ildiko Maria J. og Pal Laszlo Kiss, eier av gnr. 29/422, 29/564

Terje Lundsrud, eier av gnr. 29/423
Janne Maj Back, eier av gnr. 29/424, 29/516
Svanhild Rudshagen, eier av gnr. 29/425
Kari Vibeke Snildal, eier av gnr. 29/432
Styrk Stenstrøm, eier av gnr. 29/434
Lisbet Veiby, eier av gnr. 29/455, 29/476
Odveig Embjørg Nyborg, eier av gnr. 29/456
Jonny Poetzsch, aktuell eier av gnr. 29/457
Harald Andreas Engvik, eier av gnr. 29/458, 29/581
Lillebil L. Ofstad og Heikki Gunnari, eier av gnr. 29/465, 29/466, 29/618
Sigvart Brynildsen, eier av gnr. 29/485
Anne Gro Edstrøm, eier av gnr. 29/517
Kari Broch-Due, eier av gnr. 29/519
Arve Finsen, eier av gnr. 29/530
Helena Brembu, eier av gnr. 29/531
Åse og Daniel Erik Sæther, eier av gnr. 29/534
Randi B. og Audun E. Hunskaar, eier av gnr. 29/535
Trond Evensen, eier av gnr. 29/536
Elisabeth Frøyland, eier av gnr. 29/614, 29/711
Erik Plahte, eier av gnr. 29/614, 29/711
Sven Plahte, eier av gnr. 29/614, 29/711
Knut Johannessen, eier av gnr. 29/619
Hilmar Fredriksen, eier av gnr. 29/623
Anne Karin Hokholt og Bent Andersen, eier av gnr. 29/850.

Til stede: Peter Scheible, Asbjørn Johannessen, Kjetil Rygh, Per Gärtner, Roar Grønli, Trine Jahr Hegdahl, Ildiko Kiss, Janne Mai Back, Styrk Stenstrøm, Kari Broch-Due, Helena Brembu og Erik Plahte.

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Partslista ble gjennomgått.

Følgende dokument ble framlagt:

26. Fullmakt fra Brita Heian Grønli til Roar Grønli levert på rettsmøtet 28.08.08
27. Levert på rettsmøtet 28.08.08 av Kjetil Rygh:
 - Fullmakt fra Ingrid Hein Pedersen til Kjetil Rygh, dat. 26.08.08
 - Fullmakt fra Anne Hokholt og Bent Andersen til Kjetil Rygh, dat. 23.08.08
 - Fullmakt fra Anne-Gro Edstrøm til Kjetil Rygh, dat. 27.08.08
 - Fullmakt fra Kjersti Kolstad til Kjetil Rygh, dat. 27.08.08
 - Fullmakt fra Janne Lexow og Anders Wirak til Styret i Veilaget

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Partene fikk ordet for eventuelle merknader.

Generelle merknader.

Det ble gitt uttrykk for at skillet mellom fritids- og helårsbruk bør knyttes til hva bygningsmyndighetene har registrert. Dette gjelder i særlig grad med hensyn på praktisering av bestemmelse om endring av andeler som følge av endret bruk.

Det ble i denne sammenheng bemerket at kommunens register ikke er korrekt. Det ble opplyst at styret vil sende jordskifteretten kopi av den listen veglaget så langt har lagt til grunn.

Jordskifteretten vil vurdere kriterier for fritidsbruk/helårsbruk ved fastsettelsen av andelene i saken og ved utforming av bestemmelser i vedtektene for andelsendringer.

Det ble vist til listen vedlagt jordskifterettens brev av 07.07.08 at teigen av bnr. 370 beliggende ved bnr. 326 er belagt med bruksrett som fellesareal for flere av de omkringliggende eiendommer; bnr. 271, 323, 326, 398, 889 og 395-477. Det var ingen merknader til opplysningen.

Merknader til forslag til vedtekter

Retten gikk gjennom forslag til vedtekter med kartvedlegg sendt partene i brev av 07.07.2008.

Generelt

Rettens formann orienterte nærmere om reglene om ansvarsforhold og om registrering av laget i registre, jf. forslaget til vedtekter §§ 3 og 8.

Det ble stilt spørsmål om regler om innpåkjøp.

Jordskifteretten vil vurdere å lage forslag til bestemmelser om dette.

Det ble bemerket at det i forslaget både er brukt begrepene vegrett og medeier.

Jordskifteretten var enig i at dette kan virke uheldig og vil gå igjennom begrepsbruken.

Til lagets navn

Helena Brembu foreslo at laget bør ha navn etter den ene store vegen Seterveien.

Kari Broch-Due foreslo at laget bør hete Nyborghaugen etter snekkeren som i sin tid sto bak utbyggingen.

Kjetil Rygh ønsket av praktiske årsaker å beholde det gamle navnet, bl.a. av hensyn til nettsider, logo mv.

Roar Grønli sa seg enig med Rygh.

Til § 1 (om vegen)

Det ble vist til kartvedlegget til vedtektsforslaget og styremøte 19.08.08. Stien i øvre del av Kleiva, som binder sammen Kleiva og Skanseveien, må tas med og stiples som sti. Stien mellom Seterveien 19 og 25 må vises som sti på kartet, og ikke som veg.

Helena Brembu viste til at veien mellom Seterveien 19 og 25 er veg for kjøreadkomst og ikke bare sti.

Rettens formann ba partene sende inn merknader om dette skriftlig.

Til § 5.2 (om flertallsvedtak)

Helena Brembu mente det måtte inn at det skal være skriftlig avstemning hvis et medlem krever det. Kjetil Rygh var enig med Brembu i dette.

Erik Plahte mente at det i andre avnitt tredje punktum bør presiseres at det er hver eiendom som har en stemme. I andre avnitt siste punktum bør det være lederen som har dobbelstemme.

Kjetil Rygh ønsket presisering og konkretisering av bestemmelsene om mindretallsvern i tredje avsnitt, med tanke på lagets fremtidige praktisering.

Rettens formann opplyste at det ville bli tatt inn mer om dette og viste til ulovfestet rett, høyesteretts avgjørelser om mindretallsvern.

Til § 5.4 (om hva årsmøtet kan)

Henvisningen i 4. strekpunkt rettes til § 18.

Kari Broch-Due viste til nest siste strekpunkt. Laget er et veglag, og vann og kloakk skal ikke være med.

Rettens formann opplyste at saken er krevd og fremmet som sak om vegvedlikehold.

Til § 7.1 (om styrets sammensetning)

Etter noe diskusjon foreslo rettens formann at vedtektsforslaget endres, slik at det skal være 5 medlemmer i styret, som er vedtaksført når minst tre medlemmer deltar. Når kun tre medlemmer deltar må vedtak være enstemmige. Videre bør hver av de tre vegene være representert i styret, samtidig som både fritidsboliger og helårsboliger også bør være representert.

På forespørsel fra rettens formann hadde ingen merknader til forslaget.

Til §7.2 (om hva styret skal)

Det ble opplyst at vinterbrøytingen utføres av kommunen, og strekpunkt 8 ble derfor foreslått strøket.

Til §7.2 (om protokoll)

Kjetil Rygh foreslo at det presiseres at medlemmene kan få tilsendt kopi av protokollen ved henvendelse til styret.

Til § 9 (om grunn til vegen)

Erik Plahte mente generelt at bestemmelsene er uklare og selvmotsigende. Han mente også at begrepet "utbedring" ikke bør benyttes i bestemmelsen.

Jordskifteretten vil utforme et nytt forslag til paragraf, hvor det kommer tydelig fram i hvilke unntakstilfeller laget kan gå inn på andre eiendommer.

Kjetil Rygh ønsket å få inn bestemmelser om fjerning av vegetasjon langs vegen. Jordskifteretten vil forsøke å lage forslag til bestemmelse om dette.

Til § 16 (om investeringer)

Kjetil Rygh ønsket å få åpning for at laget kan ta opp lån. Han viste bl.a. til at man i praksis

må regne med at det vil oppstå situasjoner der enkelte medlemmer ikke uten videre kan makte å betale forskuddsvis for tiltak.

Erik Plahte mente at adgangen til å ta opp lån i tilfelle må være avgrenset til helt konkrete tilfeller, og spørsmålet om låneopptaket må være særskilt behandlet og vedtatt på generalforsamling.

Jordskifteretten vil vurdere om det skal gis en begrenset adgang til å ta opp lån.

Andre forhold

Det ble vist til at mange kan ha problemer med formelt/juridisk språk. Retten bør derfor presisere i klar tekst at det eksisterende laget består inntil jordskiftesaken er rettskraftig.

Jordskifteretten vil utforme forslag til overgangsregler.

Jordskiftekostnadene

Retten formann redegjorde for jordskiftekostnader, jf. jskl. §§ 74 og 76 første ledd. Etter sistnevnte bestemmelse skal jordskiftekostnadene fordeles etter den enkelte part/eiendom sin nytte av saken. Han viste videre til jskl. § 74 åttende ledd og redegjorde for vilkåret retten har til å redusere jordskiftekostnadene. Han viste til at i denne saken har jordskifteretten hatt stor nytte av både det organisatoriske arbeid og vedlikeholdsarbeid som er utført av laget.

Videre fremdrift

Jordskiftdommeren redegjorde for det videre arbeidet med saken. Det legges opp til at saken kan avsluttes rundt 15. oktober 2008.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Saken utsettes inntil videre.

Retten hevet.
Nesodden, 28.08.2008

Siri Gauthun Kielland
(sign.)

Ove Flø
(sign.)

Halvor Western
(sign.)

JORDSKIFTERETTSMØTE

- Rettsmøtedag:** 13.11.2008
Sted: Jordskiftedommerens kontor, Lillestrøm
Sak nr.: 0200-2007-0029 Seterveien
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2
- Rettsens leder:** Jordskiftedommer Ove Flø
Meddommere: Siri Gauthun Kielland, Viggo Hansteens vei 47, 1472 Fjellhamar
Halvor Western, Øvre Hagavei, 2150 Årnes
- Protokollfører:** Sigmund B. Skard
- Saken er krevd av:** Helena Brembu
- Til behandling:**
6. Merknader til forslag til vedtekter.
 7. Synspunkter på andelsfordeling.
 8. Andre spørsmål som partene ønsker å ta opp.
 9. Videre framdrift av saken.
- Parter:**
- Tove Lenschow, eier av gnr. 29/9
Ottar Nyborg, eier av gnr. 29/9
Per Odvar Norup Nyborg, eier av gnr. 29/9
Anett Nordli og Espen U. Johannesen, eier av gnr. 29/271
Carl-Olav Scheible, eier av gnr. 29/294
Anne-Karin Scheible, eier av gnr. 29/294
Kari Noodt Poppe og Asbjørn E. Johannesen, eier av gnr. 29/323
Kjetil Rygh, eier av gnr. 29/325
Mette Sandnes Per Gärtner, eier av gnr. 29/326
Hanne Holmesland og Terje Karlsen, eier av gnr. 29/353
Biseth Mikkelsen, eier av gnr. 29/358
Hans Christian Monsen, eier av gnr. 29/370, 29/577
Henning Will Monsen, eier av gnr. 29/370, 29/577
Annik Myhre, eier av gnr. 29/370, 29/577
Benthe Nilsen, eier av gnr. 29/381
Kjersti Kolstad, eier av gnr. 29/385, 29/486
Bjørn Tore Larsen, eier av gnr. 29/388
Elisabeth Mogal og Harald Sandnes, eier av gnr. 29/389
Svein Rune Schartum, eier av gnr. 29/395, 29/477
Annika Skåra og Kristian Sandvik, eier av gnr. 29/396
Janne Lexow og Anders Helge Wirak, eier av gnr. 29/398, 29/889
Ingrid Pedersen, eier av gnr. 29/400
Hans Peter Wesøe, eier av gnr. 29/405
Morten Wesøe, eier av gnr. 29/405
Brita Heian Grønli, eier av gnr. 29/406
Trine Jahr Hegdahl og Yngve Sundvor, eier av gnr. 29/407
Sigrid Lykkjen, eier av gnr. 29/408, 29/440, 29/497
Ildiko Maria J. og Pal Laszlo Kiss, eier av gnr. 29/422, 29/564
Terje Lundsrud, eier av gnr. 29/423

Janne Maj Back, eier av gnr. 29/424, 29/516
Svanhild Rudshagen, eier av gnr. 29/425
Kari Vibeke Snildal, eier av gnr. 29/432
Styrk Stenstrøm, eier av gnr. 29/434
Lisbet Veiby, eier av gnr. 29/455, 29/476
Odveig Embjørg Nyborg, eier av gnr. 29/456
Jonny Poetzsch, aktuell eier av gnr. 29/457
Harald Andreas Engvik, eier av gnr. 29/458, 29/581
Lillebil L. Ofstad og Heikki Gunnari, eier av gnr. 29/465, 29/466, 29/618
Sigvart Brynildsen, eier av gnr. 29/485
Anne Gro Edstrøm, eier av gnr. 29/517
Kari Broch-Due, eier av gnr. 29/519
Arve Finsen, eier av gnr. 29/530
Helena Brembu, eier av gnr. 29/531
Åse og Daniel Erik Sæther, eier av gnr. 29/534
Randi B. og Audun E. Hunskaar, eier av gnr. 29/535
Trond Evensen, eier av gnr. 29/536
Elisabeth Frøyland, eier av gnr. 29/614, 29/711
Erik Plahte, eier av gnr. 29/614, 29/711
Sven Plahte, eier av gnr. 29/614, 29/711
Knut Johannessen, eier av gnr. 29/619
Hilmar Fredriksen, eier av gnr. 29/623
Anne Karin Hokholt og Bent Andersen, eier av gnr. 29/850.

Til stede: Ingen av partene var innkalt eller til stede.

Følgende dokument ble framlagt:

30. Brev til parter datert 17.10.2008
 - vedlegg 1: kopi av rettsbok fra rettsmøtet 28.08.08
 - vedlegg 2: forslag til kart datert 02.10.08
 - vedlegg 3: forslag til andeler, liste over eiendommer med bruk og andeler
 - vedlegg 4: revidert forslag til vedtekter
31. Kommentarer til forslag til vedtekter fra Helena Brembu datert 29.10.08
32. Merknader til forslag til vedtekter fra Erik Plahte datert 05.11.2008

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Jordskifteretten fattet slikt enstemmig

rettsendrende vedtak:

Forslag til presisering av avgrensingen av bruksordningen, forslag til andeler, forslag til overgangsbestemmelser og revidert forslag til vedtekter ble sendt partene i brev av 17.10.2008, med merknadsfrist 05.11.2008. Ved merknadsfristens utløp har det kommet merknader fra Helena Brembu og Erik Plahte.

Avgrensning av bruksordningen

Retten konstaterer at Helena Brembu tiltrer at vegen mellom Seterveien 19 og 25 skal være med i ordningen på samme måte som bl.a. avstikkeren av Seterveien inn mot Kleiva, slik den også er vist i kartvedlegget til brevet til partene av 17.10.2008.

Det har ikke tilkommet nye momenter eller synspunkter.

Retten legger til grunn at denne vegen ikke har gjennomgangsfunksjon, og vurderer det derfor slik at vegen ikke er naturlig å definere som sti. Vegen betjener flere eiendommer. Retten finner etter dette å stadfeste avgrensning av ordningen og forholdet mellom stier og veger som i det utsendte kartforslaget.

Vedtekter og andeler

Helena Brembu tar opp spørsmål om nytte i forhold til kostnader ved saken. Nyten er ikke lovbundet til verdistigning på eiendommen. Skjønnspremissene for nytteverdien vil være knyttet til vegstandard, trafikksikkerhet, et effektivt vedlikehold og stiftingen av et lag som har fått kjøreregler for en god forvaltning av de aktuelle veger. Det vises til jordskifteloven §§ 1, 3a og 42. Det vises videre til Ot. prp. nr. 56(1978-79) og til juridisk teori, jf. jordskifteloven kommentarutgave av Austenå og Øvstedal, 3. utgave 2000. Det foreligger også lang og sikker rettspraksis for dette. Når det gjelder forslaget til endring av andeler, viser retten til jordskifteloven § 29 første ledd som forutsetter at det skal legges til grunn en objektiv normert vurdering av eiendommen. At eieren et år sykler, et annet år bruker bil, osv. kan ikke tillegges større vekt. Det ville også medføre bruk av "nabopoliti" for å kontrollere den til enhver tid påståtte bruk. Det vises til rettskildene som er nevnt ovenfor.

Når det gjelder planer etter plan- og bygningsloven, eventuell bruk av ekspropriasjonsinstituttet for privat veg, mv., viser jordskifteretten til at dette ligger utenfor rettens myndighetsområde. Henvisningen til vegloven med hensyn til ekspropriasjon er gjort kun av pedagogiske grunner. Det ligger til laget om de vil bruke hjemmelen eller ikke. De øvrige punkter i brevet har vært tatt opp i rettsmøter tidligere.

Erik Plahte tar opp spørsmål om presisering av medlemskapet i veglaget, rettighetene til parter som pr. i dag ikke har andel, reglene for beregning av stemmer, samt spørsmål om lederens dobbeltstemme ved valg. Han mener også at reglene om grunn til vegen bør endres.

Plahte foreslår at § 9 punkt 1 om grunn til vegen tas ut av vedtektene under henvisning til at det finnes regler om dette i vegloven § 53. Jordskifteretten viser til at vedtektene i flere henseende er gjengivelse og presisering av gjeldende rett. Formålet er å gi partene et godt verktøy og grunnlag for å forvalte vegen uten til enhver tid å måtte lete etter egnede rettsregler i lovtekst og rettskilder. Med de presiseringer som i løpet av prosessen har kommet inn i punkt 2 - 4 i § 9, finner retten det riktig å beholde § 9 punkt 1 uendret.

Jordskifteretten er enig i at det presiseres hvem som er medlemmer i veglaget.

Når det gjelder reglene for beregning av stemmer, finner retten ikke grunn til å endre på dette. Retten står fast ved at den enkeltes forpliktelser i veglaget skal gjenspeiles i den innflytelse medlemmet har i laget. De ubebygde eiendommer måtte fortløpende betale for investeringer og vedlikehold som utføres dersom de fikk stemmerett i spørsmål som gjelder slike tiltak. Etter rettens vurdering ville dette framstå som urimelig.

Sett hen til at enkelte eiendommer ikke har andel, fordi de ikke benytter vegen, finner retten det riktig å presisere at alle medlemmer har forslagsrett, møte- og talerett i årsmøte. Jordskifteretten viser for øvrig til at det ikke er vegloven § 55 som regulerer vedtektene, men jordskifteloven § 34 første ledd.

Jordskifteretten er for øvrig enig i at dobbeltstemmen ved avstemninger skal ligge til lederen, ikke møtelederen, og at det ikke kan brukes dobbeltstemme ved valg.

Overgangsbestemmelser

Slik jordskifteretten ser det, vil det være en fordel om det nye laget kommer i gang med forvaltningen av vegen i henhold til de nye vedtektene med virkning fra og med 2009. Jordskifteretten foreslo i brevet av 17.10.2008 at styret i det gamle veglaget får ansvar for å kalle inn til et ekstraordinært (konstituerende) årsmøte for å få driften inn under de nye vedtektene, med en rimelig frist til å kalle inn etter at saken er rettskraftig. Det har ikke kommet merknader til forslaget, og jordskifteretten fastsetter slik bestemmelse.

Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene følger av jordskifteloven § 74 og utgjør i alt kr 82 642,-, hvor kr 72 412,- er gebyr og resten er kostnader til meddommere. Jordskifteretten setter ned gebyrutgiftene slik at de samlede jordskiftekostnadene blir kr 39 600,-, jf. jordskifteloven § 74 åttende ledd. Reduksjonen begrunnes med at arbeidsmengden i saken avviker sterkt fra arbeidsmengden i tilsvarende saker. I denne saken kunne en - i ikke ubetydelig grad – bygge på eksisterende vedtekter og et velfungerende styre.

I sak etter jordskifteloven § 2 bokstav c skal kostnadene fordeles etter nytten, jf. jskl. § 76. Jordskifteretten har kommet til at samtlige eiendommer har like stor nytte av saken.

Slutning:

1. Det fastsette slike vedtekter for Seterveien, Skanseveien og Torsbakken som inntatt nedenfor. Kartvedlegg til vedtektene følger som vedlegg til denne rettsboken.
2. Styret i det gamle veglaget kaller inn til et ekstraordinært (konstituerende) årsmøte for å få driften inn under de nye vedtektene. Møtet skal avholdes innen 2 måneder etter at jordskiftesaken er rettskraftig.
3. Jordskiftekostnadene fordeles mellom partene slik oppstillingen i de avsluttende bestemmelsene nedenfor viser.

I. VEDTEKTER FOR SETERVEIEN, SKANSEVEIEN OG TORSBAKKEN

§ 1. VEGEN

Vegen omfatter Seterveien, Skanseveien og Torsbakken, samt stier, som vist på kart vedlagt rettsboken i sak 0200-2007-0029 for Akershus og Oslo jordskifterett.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veglagets formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig vegstandard, om nødvendig ved opprusting/omlegging. Vegen skal på tidsmessig måte tjene bolig- og fritidsboliginteressene innenfor vegens dekningsområde.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

§ 3. VEGRETT

Følgende eiendommer, alle under gnr. 29 i Nesodden kommune, har vegrett i vegen med slike andeler:

Bnr.	Bruk av grunn	Andel
9	Ubebygde(veggrunn)	0
271	Helårsbolig	1
294	Fritidsbolig	0,6
323	Helårsbolig	1
325, 358, 485	Helårsbolig	1
326	Helårsbolig	1
353	Fritidsbolig	0,6
381	Helårsbolig	1
388	Fritidsbolig	0,6
389	Helårsbolig	1
396	Helårsbolig	1
398, 889	Helårsbolig	1
400	Helårsbolig	1
405	Fritidsbolig	0,6
406	Fritidsbolig	0,6
407	Helårsbolig	1
423	Fritidsbolig	0,6
425	Helårsbolig	1
432	Fritidsbolig	0,6
434	Helårsbolig	1
456	Helårsbolig	1
457	Helårsbolig	1
517	Fritidsbolig	0,6
519	Helårsbolig	1
530	Helårsbolig	1
531	Fritidsbolig	0,6
534	Fritidsbolig	0,6
535	Helårsbolig	1
536	Fritidsbolig	0,6
614	Ubebygde	0
711	Ubebygde	0
619	Helårsbolig	1
623	Fritidsbolig	0,6
850	Fritidsbolig	0,6
370	Ubebygde	0
577	Ubebygde	0
385, 486	Fritidsbolig	0,6
395, 477	Helårsbolig	1
408, 440, 497	Helårsbolig	1
422, 564	Fritidsbolig	0,6
424, 516	Helårsbolig	1
455, 476	Fritidsbolig	0,6
458, 581	Fritidsbolig	0,6
465, 466, 618	Helårsbolig	1
Sum andeler		32,2

Eier av eiendom som har vegrett er medlem i veglaget. Andelen og medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sogner til veggen, har denne rett og plikt til å bli med i veglaget. Andelsfordelingen endres slik at ny parsell tillegges en andel tilsvarende den aktuelle og påregnelige bruk. De matrikelnummer som ovenfor er nevnt sammen, er å betrakte som én eiendom.

Andel for helårsbolig er 1 – en – pr. boligenhet. Andel for fritidsbolig er 0,6 – nullkommaseks – pr. fritidsboligenhet. Ubebygd eiendom med vegrett har ikke andel før vegretten tas i bruk.

Dersom en fritidsboligenhet omgjøres til helårsboligenhet eller omvendt, økes eller reduseres andelen til svarende.

Ved nye andeler eller endrede andeler endres sum andeler tilsvarende.

Ved vurdering av endring av andeler, bør det legges vekt på hvilken bruk bygningsmyndighetene har tillatt for den aktuelle eiendommen.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 5. ÅRSMØTE

1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes i midten av august hvert år. Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte.

Innkallingen skal skje skriftlig med minst fire ukers varsel. Sakslisten skal følge innkallingen.

Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må innsendes skriftlig og være mottatt av styret innen 1. juli.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Det enkelte vedtak på årsmøtet blir gjort med vanlig flertall blant de eiendommer som er representert i møtet (simpelt relativt flertall). Ved avstemning og valg har hver eiendom stemme i samsvar med sin andel etter § 3. Dersom alle er enige om det, kan avstemning skje ved at hver eiendom har en stemme.

Dersom ett medlem krever det, skal avstemning skje skriftlig.

Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.

Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har lederen dobbeltstemme.

Eier av ubebygd eiendom har ikke stemmerett etter denne paragraf. Eier av slik eiendom har møterett, forslags- og talerett på årsmøtet.

2. Flertallsvedtak

Flertallsvedtak må bygge på "likhetsgrunnsetningen". Flertallets vedtak må ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertall og mindretall. Flertallets vedtak må ikke påføre noen som har vegrett større kostnader og ulemper enn nytte. Flertallets vedtak må ha fellesskapets vel for øye og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.

- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg. Så langt råd bør det være minst én representant fra hver av de tre vegene i styret.
- Velge to revisorer med vararepresentanter for to år. Etter første året er den ene på valg etter loddtrekning.
- Velge valgkomité.
- Vedta innbetaling av nødvendige midler til drift og vedlikehold.
- Vedta retningslinjer for vedlikeholdet og vilkår for tildeling av dette.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medlemmer og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 18.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg av vegen.
- Vedta tilsetning av oppsynsmann, instruks og lønnsvilkår.
- Vedta retningslinjer for egeninnsats eller dugnadsarbeid
- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta retningslinjer for samråd og samarbeid med myndigheter og andre om forhold som gjelder vegen. Vedta andre saker som angår vegen.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallingen. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallingen.

Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 7. STYRET

1. Sammensetting

Laget blir ledet av et styre på fem medlemmer. I styret skal hver av de tre vegene være representert, og det skal være representanter for både helårsboliger og fritidsboliger. Det velges vararepresentanter i samsvar med dette.

Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer deltar. Når kun tre styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det.

Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at to medlemmer – etter loddtrekning – står på valg etter første året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og revidert regnskap for foregående år og forslag til budsjett og arbeidsplan for kommende år.
- Lede driften av vegen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid, m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vegen og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskudd.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Tilsette vegoppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner, veggrøfter o.l.
- Dersom kommunen ikke forestår vinterbrøytinga, lyse ut brøytinga og godta tilbud.
- Hindre ufornuftig bruk av vegen ved å regulere kjøring i kortere eller lengre tid, f. eks. under teleløsning og i regnperioder.
- Følge opp inndriving ved manglende betaling.
- Følge opp krav overfor medlemmer som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avtale særskilt bruk etter § 10.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer. Medlemmer kan få tilsendt kopi av protokollen ved henvendelse til styret.

§ 8. LEDER

Lederen i laget har ansvaret for – og fullmakt til – å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre. Kopi av protokollen sendes medlemmer ved henvendelse til styret.

§ 9. GRUNN TIL VEGEN

1. Veggrunn

Ved framtidig opprustning og mindre omlegging av vegen, skal grunneiere som har eiendommer som har vegrett og som grenser til vegen stille grunn til disposisjon til vegformål som f. eks. grøfter og stikkrenner. Laget har rett til å fjerne vegetasjon som kan være trafikkfarlig langs vegen.

2 Erstatning

Avtale om erstatning for tiltak etter § 9.1 skal være inngått før tiltak settes i gang. For øvrig vises til vegloven kap. VII om privat ekspropriasjon. Tiltak på veg som medfører skade på avkjørsler, ved f. eks. heving eller senking av vegbanen, skal erstattes av laget, og kostnadene fordeles på den enkelte eiendom i samsvar med andelene under § 3.

3. Varsel

Styret har plikt til å varsle aktuelle grunneiere i rimelig tid før tiltak som nevnt under pkt. 1 iverksettes. Det skal settes en frist på minst 2 måneder for grunneierne til å fjerne vegetasjon på egen eiendom før fjerningstiltak iverksettes.

4. Nødhandlinger

Styret kan i særlige tilfeller, f. eks. ved større nedbørmengder, flom under vårløsning, mv. iverksette nødvendige tiltak på vegen eller på tilgrensende eiendom som f. eks. bortledning av overflatevann for å forhindre skade på veg eller på eiendom. Slike tiltak kan utføres også i de tilfeller det ikke lar seg gjøre å varsle aktuelle grunneiere før tiltak iverksettes. Eventuelle spørsmål om erstatning avgjøres etter bestemmelser i Lov om skadeserstatning.

§ 10. DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Kostnader til drift og vedlikehold av vegen skal utliknes på hver enkelt eiendom i forhold til andelen i vegen etter § 3 og kreves inn forskuddsvis.

Nødvendig transport som må skje i perioder styret har avgrenset bruken av vegen jf. § 7.2, kan avtales på vilkår fastsatt av styret.

§ 11. BRUK AV VEGEN

Eiere av eiendommer som har vegrett, har rett til å benytte vegen til slik bruk som følger av vanlig påregnelig bruk av eiendommene. De som benytter vegen plikter å yte vederlag til vedlikeholdet slik det går fram av disse bruksordningsreglene og slik årsmøtet for veglaget bestemmer.

§ 12. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styret i veglaget sørger for at det løpende sommer- og vintervedlikehold blir gjennomført, slik dette er vedtatt eller lagt til grunn på årsmøtet. Vedlikeholdet må kun skje innenfor det som er vegareal, inklusiv vegbane, skjæringer og fyllinger.

Det må ikke etableres tiltak i vegarealet som hindrer bruken av vegen innenfor vegbanen.

§ 13 EKSTRAORDINÆR SKADE

Den som forårsaker skade på vegen, ut over vanlig slitasje, plikter å sette den i stand igjen, uten kostnad for de øvrige i veglaget.

Dersom utbedring ikke skjer, vil § 14 bli gjort gjeldende.

§ 14. ANSVAR FOR EKSTRAORDINÆR SKADE

Alle som bruker vegen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlig for skader de påfører vegen. Dette gjelder skader som påføres vegen ved uaktsomhet eller forsett. Dersom slike skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medlemmets regning. Skader som påføres vegen av tredjemann reguleres av alminnelige erstatningsrettslige regler, jf. Lov om skadeserstatning.

§ 15. OVER - OG UNDERSKUDD

Underskudd må dekkes av medlemmene og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskudd skal gå til drift av laget.

§ 16. INVESTERINGER

Anleggskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer skal utlignes på medlemmene i forhold til andelen i vegen og kreves inn forskuddsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte.

Laget kan bare i særlige tilfeller oppta lån. Lånet må knyttes til et konkret prosjekt og må være særskilt behandlet og godkjent på årsmøtet.

§ 17. UTMELDING

Det er ikke lov til å melde seg ut av laget. Medlemskapet er knyttet til den enkelte eiendom og kan ikke skilles fra denne. Ved salg av eiendom følger medlemskapet eiendommen, og selger har ikke krav på å få tilbake innbetalt andel eller del av veglagets formue. Dette overføres til ny eier.

§ 18. ENDRINGER

For å endre disse vedtektene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte, regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at jordskiftesaken er

rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig. Unntak er §§ 2, 17 og 18 som ikke kan endres.

Endringer av andeler etter § 3 kan gjøres som bestemt i paragrafen.

Annen endring av § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av vegen, bygging eller opptak av nye sideveger og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen. Endringen skal i tilfelle stå i forhold til nytteverdien etter omleggingen/forlengelsen av vegen. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet bl.a. løses ved utenrettslig mekling, frivillig voldgift, de almennelige domstoler eller jordskifteretten etter jordskifteloven § 4.

Jordskifteretten fastsatte slike

avsluttende bestemmelser

Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene følger av jordskifteloven § 74 og utgjør i alt kr 82 642,-, hvor kr 72 412,- er gebyr og resten er kostnader til meddommere. Jordskifteretten setter ned gebyrutgifter slik at de samlede jordskiftekostnadene blir kr 37 800,-, jf. jordskifteloven § 74 åttende ledd.

I sak etter jordskifteloven § 2 bokstav c skal kostnadene fordeles etter nytten, jf. jskl. § 76.

Jordskifteretten har kommet til at samtlige eiendommer har like stor nytte av saken.

Kostnadene fordeles etter dette slik:

Bnr.	Skal betale	Bnr.	Skal betale
9	kr 900,-	457	kr 900,-
271	kr 900,-	517	kr 900,-
294	kr 900,-	519	kr 900,-
323	kr 900,-	530	kr 900,-
325, 358, 485	kr 900,-	531	kr 900,-
326	kr 900,-	534	kr 900,-
353	kr 900,-	535	kr 900,-
381	kr 900,-	536	kr 900,-
388	kr 900,-	614, 711	kr 900,-
389	kr 900,-	619	kr 900,-
396	kr 900,-	623	kr 900,-
398, 889	kr 900,-	850	kr 900,-
400	kr 900,-	370, 577	kr 900,-
405	kr 900,-	385, 486	kr 900,-
406	kr 900,-	395, 477	kr 900,-
407	kr 900,-	408, 440, 497	kr 900,-
423	kr 900,-	422, 564	kr 900,-
425	kr 900,-	424, 516	kr 900,-
432	kr 900,-	455, 476	kr 900,-
434	kr 900,-	458, 581	kr 900,-
456	kr 900,-	465, 466, 618	kr 900,-

De skyldige beløp skal betales til Akershus og Oslo jordskifterett innen 15 – femten dager fra

forkynning.

Tinglysing

Når saken er rettskraftig, vil jordskifteretten tinglyse saken på følgende eiendommer i Nesodden kommune:

Gnr. 29 bnr. 9, 271, 294, 323, 325, 326, 353, 358, 370, 381, 385, 388, 389, 395, 396, 398, 400, 405, 406, 407, 408, 422, 423, 424, 425, 432, 434, 440, 455, 456, 457, 458, 465, 466, 476, 477, 485, 486, 497, 516, 517, 519, 530, 531, 534, 535, 536, 564, 577, 581, 614, 618, 619, 623, 711, 850 og 889.

Forkynning

Forkynning skjer ved at utskrift av rettsboka blir sendt i brev med mottakskvittering.

Anke

For rettsmiddel gjelder reglene i kap. 7 i jordskifteloven.

Ikrafttreden

Saken trer i kraft 1 – en – måned fra forkynningen dersom den ikke blir anket.

Retten hevet, saken avsluttet.
Lillestrøm, 13.11.2008

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Halvor Western/s