Øvre Vakås tomtefestelag

Årsberetning 2021

VIKTIG INFORMASJON

På grunn av Covid-19 og sent årsregnskap blir det ikke gjennomført tradisjonelt årsmøte ved Asker museum i år. Les mer om beslutningen om årets generalforsamling på side 6.

Vedtak ved årsmøtet blir i år fattet på følgende måte:

1. Denne årsmeldingen varsler gjennomføring av årets alternative årsmøte.
2. Har du som stemmeberettiget spørsmål, kommentarer eller innsigelser til årsmeldingen eller de sakene det skal fattes vedtak om jf. punkt 6, må du melde dette skriftlig til styret, enten ved å sende e-post til ovrevakaas@gmail.com eller legge et notat i postkassen til styreleder Anders Bakke i Vakåsveien 68e
    - Styret setter pris på både positive og negative tilbakemeldinger for å danne oss et bilde av medlemmenes meninger. Du er ikke forpliktet til å gi tilbakemelding
3. Henvendelser må være tydelig merket med ditt navn og din adresse
4. Henvendelser må være levert senest **tirsdag 28. juni 2022**
5. Styret vil så fort som mulig gjennomgå og behandle alle innkommende henvendelser. Med grunnlag i årsmeldingen og innkommende henvendelser vil styret fatte nødvendige vedtak og godkjenninger for videre drift av Øvre Vakås tomtefestelag frem til neste årsmøte. Vedtakene vil bli fattet på skjønnsmessig grunnlag på vegne av fellesskapet
6. Styret mål er å fatte vedtak og godkjenninger om
    - regnskap og budsjett (se s. 12 til 16)
    - valg til styre (se s. 17)
7. Styret skriver protokoll fra sin gjennomgang. Protokollen vil gjøres tilgjengelig på www.øvt.no eller ved henvendelse til styret

Hver eiendom/parsell regnes som ett medlem, og har én stemme ved avstemming.

Innhold

VIKTIG INFORMASJON 2
Dette er Øvre Vakås Tomtefestelag 4
Medlemskap 4
Leikarvollen 4
Styrets årsberetning for 2021 6
Styret for perioden 2021 – 2022 6
Gjennomføring av årsmøte 2022 6
Styrets arbeid i perioden 7
Krav fra Opplysningsvesenets fond (OVF) om etterbetaling av festeavgift 8
Avtale om brøyting av stikkveier 9
Dugnader 10
Godt naboskap på Vakås 11
Regnskap 2020 og budsjett 2021 12
Nøkkeltall 12
Merknader til budsjett 2021 15
Revisors beretning for 2021 16
Valgkomiteens innstilling 17
Matkroken - butikken på hjørnet 18
Vedtekter for Øvre Vakås tomtefestelag 20

Dette er Øvre Vakås Tomtefestelag

Øvre Vakås Tomtefestelag (ØVT) er en interesseorganisasjon for 183 eiendommer som opprinnelig var festere av tomter som er eid av Opplysningsvesenets Fond (OVF).

Tomtefestelagets 183 medlemmer bor i Jacob Neumanns vei 1-33, i Hulda Garborgs vei 2-47, Vakåsveien 47-75, Klokkerjordet, Tilla Valstads vei, Greverudveien 5-20, Jon Fossums vei 2-10 og Brusetkollen 34 og 35. I tillegg forvalter ØVT skogen rundt den åpne sletten på Leikarvollen samt tre stikkveier inn til eiendommer i Klokkerjordet, Vakåsveien og Jacob Neumanns vei. Skogen og stikkveiene er omtalt som fellesarealer.

Med årene har mange av medlemmene kjøpt ut sine tidligere festede tomter. Et titalls eiendommer er fortsatt festet. Uavhengig av utkjøp av private eiendommer, er alle gamle og nye eiendommer på området medfestere for fellesområdene.

Alle medlemmer betaler en årlig, pliktig medlemsavgift og en festeavgift. Festeavgiften for privateiendommene er beregnet etter tomtestørrelse. Festeavgiften for fellesområdene er satt etter skjønn, på bakgrunn av størrelser og bruksverdi. I tillegg betaler alle medlemmer en administrativ medlemsavgift som skal dekke ØVTs driftsutgifter.

Tomtefestelagets øverste organ er årsmøtet. Den daglige ledelsen av laget utøves av styret. Foruten at styret skal ivareta medlemmenes interesser overfor OVF, har styret som oppgave å forvalte lagets drift og økonomi, samt å fremme felles interesser for beboerne på Øvre Vakås. I tillegg har ØVT påtatt seg ansvaret for enkelt vedlikehold av turstiene som går gjennom vårt område. Arbeidet med å holde skog og stier ved like organiseres gjennom dugnader for alle medlemmene.

Medlemskap

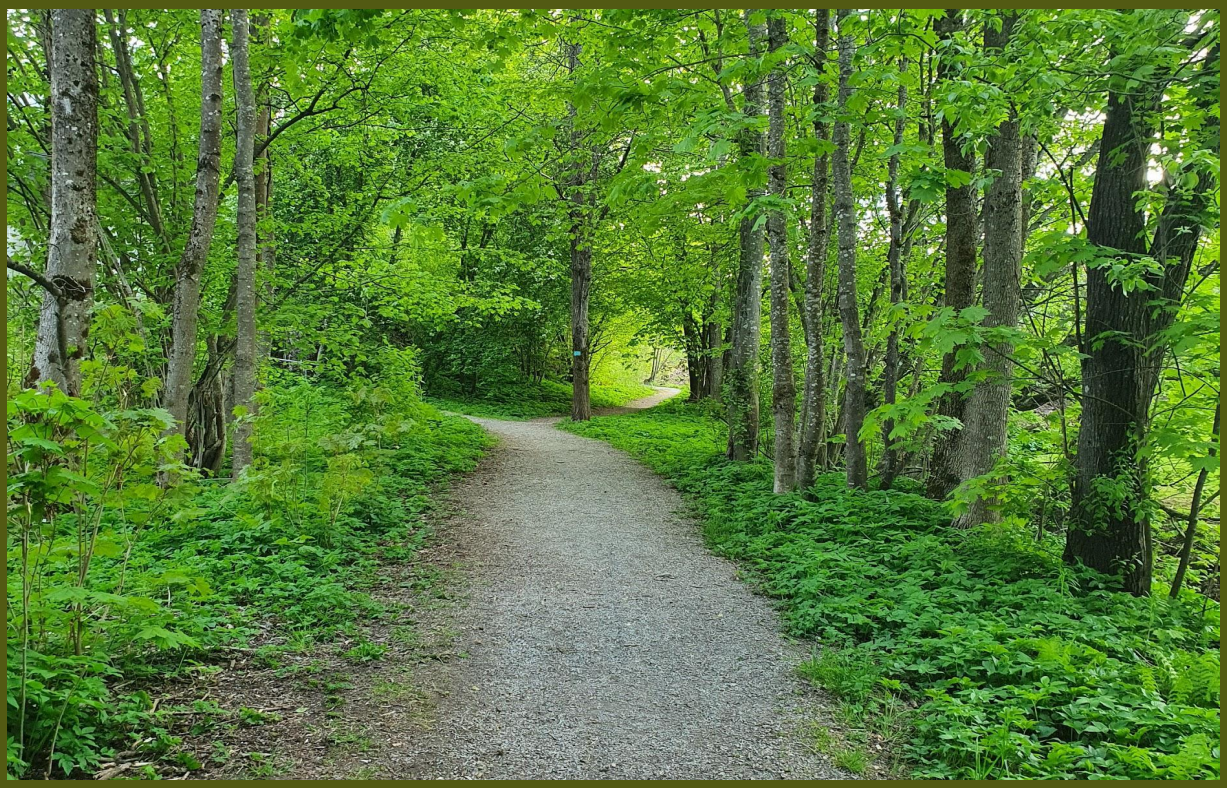
Øvre Vakås Tomtefestelag er pr i dag medlem av

- Asker Velforbund
- Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening
- Vellenes fellesorganisasjon

Leikarvollen

Området er et frodig og variert terreng som alle beboere og også andre kan nyte godt av. Vi ønsker at dyr, fugler, planter og mennesker kan dele dette området. Ikke minst har det betydning for de fremtidige beboerne på Vakås at dette området er vitalt.

Foruten å ivareta forpliktelsene overfor fremfesterne og Opplysningsvesenets fond, er fellesområdene helt essensielle for ØVT som et lag. Vi antar at de fleste medlemmene i ØVT setter stor pris på den naturen vi har tilgang til gjennom Leikarvollen og stiene. Dette gir hjemstedet vårt et spesielt særpreg, som det er verdt å holde på.



Visste du at Olavstien, som går fra butikken opp mot Jansløkka skole er oppkalt etter Olav Nygaard, som var formann i ØVT fra 1958 til 1993. Knutstien, som starter nedenfor butikken og går opp mot Høn er oppkalt etter Knut Hall, som var sekretær i laget fra 1958.

Styret for perioden 2021 – 2022

Styreleder

Anders Bakke
Vakåsveien 68 E

Styremedlemmer

Børge Daviknes
Klokkerjordet 41

David Andersson
Jacob Neumanns vei 24 B

Cathrin Skogly Pedersen
Greverudveien 14 A

Kristin Gisholt
Jacob Neumanns vei 14 B

Varamedlemmer

Karoline Lozowski
Hulda Garborgs vei 15 C

Kirsten Koht
Vakåsveien 60 B

Gjennomføring av årsmøte 2022

Styret i Øvre Vakås tomtefestelag har drøftet spørsmålet om hvordan årsmøtet i 2022 kan avholdes. Til orientering er det i vedtektene for ØVT bestemt at årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mars måned hvert år.

Styret besluttet i februar 2022 at årsmøtet i 2022 skal gjennomføres på samme måte som i 2021. Dette til tross for at det strenge forsamlingsforbudet var opphevet og smittevernrestriksjonene oppmyket. Ved inngangen til februar 2022 var det fortsatt krav og/eller anbefaling om bruk av munnbind og én meters avstand mellom deltakere på arrangementer. Styret kunne ikke forutsi hvordan Asker museum (som leier ut lokaler til årsmøtet) ville forholde seg til anbefalingene. Vi kunne heller ikke se bort fra at det kunne komme innstramninger i reglene om forsamlinger i tiden frem til årsmøtet skulle gjennomføres. Vi drøftet ulike måter å gjennomføre et årsmøte på, men kom frem til at det tryggeste og mest forutsigbare fortsatt var å gjennomføre behandling av årsmøtesakene skriftlig, som i fjor.

En ny utfordring oppstod idet vår regnskapsfører meddelte styret i slutten av februar at hun ikke kunne sluttføre årsregnskapet til ØVT før i midten av mars. Dette var en utfordring fordi vi ikke kunne ferdigstille årsmeldingen uten et regnskap. Etter at regnskapet er levert gjenstår fortsatt arbeidet med å lage budsjett for neste år og gjøre revisjon av regnskapet før årsmeldingen og innkallingen til årsmøtet kan

ferdigstilles. Deretter ble leveransen av årsregnskapet ytterligere forsinket. Etter purringer fra styret til regnskapsfører fikk styret først oversendt årsregnskapet i slutten av april 2022. Da var fristen for gjennomføring av årsmøtet for lengst passert. Spørsmålet om gjennomføring av årsmøtet ble drøftet på nytt på styremøte den 4. mai 2022. Styret fattet beslutning om at det mest hensiktsmessige ville være å stå ved beslutningen om at årsmøtet gjennomføres ved utsendelse av årsmelding og skriftlige innspill som i fjor, ikke ved fysisk møte. Bakgrunnen for dette valget var blant annet tiden vi har til rådighet for å gjennomføre årsmøtet frem til sommerferien.

Det skal nevnes at styret i ØVT har en tydelig formening om at fysisk årsmøte i utgangspunktet er å foretrekke. Vi håper derfor at vi kan gjennomføre et fysisk årsmøte innen fristen som er satt i vedtektene i 2023. Vi håper på forståelse for den krevende situasjonen vi har vært gjennom den siste tiden med forsinkelser i årsregnskap og usikkerhet rundt Covid-19.

Årsmøtet blir gjennomført som beskrevet på side 2.

Styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden hatt flere styremøter, de fleste ble gjennomført digitalt. Av hensyn til smittevern har vi i større grad behandlet saker løpende på e-post. Mange av sakene vi har hatt til behandling gjelder årlige beskjeftigelser som dugnader, kontakt med Asker kommune, Asker velforening, Opplysningsvesenets fond og regnskapsfører.

Vi har forsøkt å bruke Facebook aktivt. Når det gjelder nettsiden øvt.no har vi startet arbeidet med å oppgradere innhold og design. Nettsiden henvender seg med opplysninger til medlemmene, til generell offentlighet, til kommunen, til de som ønsker å kjøpe boliger, og andre som er interesserte i området. Facebook brukes av medlemmer til mer løpende oppdateringer om smått og stort. Gruppen ”Øvre Vakås Tomtefestelag” har 358 medlemmer i februar 2022. I 2021 var det 326 medlemmer.

Også i 2021 har styret bruk en del tid på å purre på medlemmer for manglende innbetaling av medlemsavgift. Det har blitt sendt ut purringer/betalingsoppfordringer flere ganger, og senest sammen med årskontingenten for 2022, i mars 2022.

Styret merker at medlemmene har blitt flinkere til å melde salg, overdragelse eller andre typer endringer i eierskap til eiendommene til styret. Allikevel har styret måttet følge med på salgsannonser for å registrere flere eierskifter. Det er viktig for styret og regnskapsfører å registrere endringer i eierskap slik at faktureringen blir riktig. Styret har registrert 5 endringer eller overdragelser av eierskap i løpet av 2021.

Styreleder har gjennom de siste tre og et halvt år fulgt opp Opplysningsvesenets fond og den varslede reguleringen av festeavgiften i kontrakten for våre felleseiendommer og privateiendommer. Det er redegjort for dette i eget kapittel.

Styret oppsummerer 2021 som et annerledes og krevende år. Det har vært krevende å forholde seg til de regulære aktivitetene i styrearbeidet på grunn av skiftende restriksjoner for smittevern. Særlig krevende har det vært å forholde seg til at de siste års generalforsamlinger ikke har kunnet gjennomføres som normalt.

Krav fra Opplysningsvesenets fond (OVF) om etterbetaling av festeavgift

I januar/februar 2021 ble festeavgiften for de ti private eiendommene og fellesarealene som ØVT fester av OVF justert. Dette var en justering som var i tråd med den opprinnelige festekontrakten fra 1959 med tilleggskontrakten som ble inngått i 2009, hvor det ble avtalt mulighet for å regulere festeavgiften hvert tiende år fra 2009. I årsmeldingen for 2020 har styret redegjort nærmere for prosessen bak denne justeringen, og de ulike standpunktene som ØVT og OVF hadde i denne prosessen. Viser til fjorårets årsmelding for nærmere redegjørelse.

Da tilleggskontrakten ble signert i februar 2021 forventet ØVT at saken om justering av festeavgiften var ferdig behandlet. Det var den dessverre ikke.

Den 30. april 2021 mottok ØVT brev fra OVF med krav om etterbetaling av differansen mellom gammel og ny festeavgift for 2019 og 2020. OVF viste til at de i sitt varsel om regulering 8. mai 2019 hadde skrevet at «Dersom ny leie ikke er fastsatt før neste fakturering 1. april 2019, vil dere motta faktura pålydende samme beløp som årlig leie før regulering. Når ny tomteleie er fastsatt vil det bli foretatt en avregning. Differansen mellom betalt og ny tomteleie blir så etter fakturert. Det tas forbehold om å kreve avsavnsrente av differansen.»

ØVT ble fakturert kr. 71 412 for differansen mellom gammel og ny festeavgift for årene 2019 og 2020.

Den 5. mai 2021 svarte styreleder i e-post til OVF at vi meldte innsigelse mot etterbetalingskravet og ba om at OVF frafalt kravet. Bakgrunnen for innsigelsen var at ØVT i september 2020 under forhandlingen om festeavgiften, krevde at reguleringen ikke skulle ha tilbakevirkende kraft fra 1. mai 2019, og at vår signering av avtalen i februar 2021 var gjort under denne forutsetningen fordi OVF ikke hadde meldt innsigelser mot vårt krav. Vi fikk svar fra OVF om at de hadde mottatt innsigelsen og at den skulle bli behandlet raskt.

I juni 2021 mottok vi et inkassovarsel på etterbetalingen som vi fikk stanset med henvisning til at vi ikke hadde mottatt noen ny informasjon eller fra OVF.

Den 22. juli 2021 mottok vi nytt brev fra OVF der de viste til at ØVT hele tiden skulle vært oppmerksom på at økningen av leien minst ville utgjøre en justering etter konsumprisindeksen (KPI). OVF mente derfor at ØVT burde ha regnet seg frem til hva den nye leien ville bli og justert faktureringen til medlemmene allerede i 2019. OVF viste også til ordlyden i tilleggsavtalen fra februar 2021 hvor det ikke er avtalt frafallelse av etterbetalingen. ØVTs innsigelse på kravet ble ikke akseptert.

Den 30. august 2021 ga styreleder et lengre tilsvar til OVF med forklaring på vår innsigelse. Her tok vi tak i OVFs argument om at ØVT kunne justert fremfesteavgiften etter KPI for å være forberedt på endringen i festeavgiften. Vi pekte på at OVF fra 2018 hadde vært tydelig overfor ØVT at justeringen ikke skulle skje etter KPI, men etter OVFs skjønn etter en verdivurdering av tomtene. Til tross for at ØVT i april 2019

skrev til OVF at prisen burde KPI-justeres, avviste OVF dette og stadfestet at prisen skulle justeres etter en verdivurdering. Det var altså feil av OVF å legge til grunn at ØVT hele tiden var kjent med at prisen skulle KPI-justeres.

Deretter ble OVF forklart at det ut i fra forutsetningen om at prisen skulle justeres etter en verdivurdering ikke ville vært mulig for ØVT å justere medlemskontingenten i forkant for å bygge en buffer for endelig avtale med OVF. Dette fordi våre medlemmer betaler ulike summer avhengig av om de fester tomter selv eller bare betaler for fellesområdene. Vi hadde intet grunnlag for å forutse hva OVFs verdivurdering og påfølgende justering av festeprisen for henholdsvis fellesområdene og de ti private festetomtene ville bli.

Vi påpekte videre at OVFs feilaktige signaler om at prisen skulle justeres etter en verdivurdering hadde medført at ØVT i 2018 brukte kr. 10 000 på juridiske tjenester for å forberede oss til en reforhandling av festeavgiften. Denne tjenesten og kostanden ville ikke vært nødvendig dersom OVF hadde forholdt seg til at prisen skulle justeres etter KPI.

Til slutt angrep vi OVFs argument om at det i teksten i kontrakten som ble signert i februar 2021 ikke var nevnt at etterbetaling ikke skulle skje. Vår tilbakemelding var at det i kontrakten av februar 2021 ikke er nevnt at etterbetaling skulle skje. Dermed er etterbetalingen ikke avtalt. Her viste vi også til at kontrakten og prisjusteringen som ble signert i 2013 inneholdt eksplisitt informasjon om at etterbetaling skulle skje og spesifiserte summene som skulle etterbetales for 2011 og 2012. Dermed burde OVF lagt inn lignende tekst i kontrakten i 2021 for å unngå misforståelser.

Den 14. oktober 2021 mottok vi betalingskrav fra inkassoselskapet Kredinor. Styreleder tok umiddelbart kontakt med Kredinor, og deretter saksbehandler i OVF på telefon. Saksbehandler i OVF beklaget inkassokravet og lovet å trekke dette tilbake. Samtidig varslet han at vi ville få en ny skriftlig tilbakemelding snart. Etter denne telefonsamtalen 14. oktober 2021 har vi ikke mottatt henvendelser verken fra OVF eller inkassoselskapet. Fra Kredinor har vi fått informasjon om at de ikke lenger forfølger kravet fra OVF. Dette er status i saken per i dag.

Styrets oppfatning er at Opplysningsvesenets fond har opptrådt lite ryddig og lite profesjonelt fra det tidspunktet reguleringen ble varslet i september 2018. Prosessen har vært preget av lang saksbehandlingstid, feil og skiftende informasjon. Styret mener ØVT har gode argumenter for ikke å godta kravet om etterbetaling av festeavgift på kr. 71 412. Vi er villig til å stå fast på vårt krav om at OVF må frafalle kravet. Eventuelt vil vi gå i konkret forhandling med OVF om kravet.

Avtale om brøyting av stikkveier

Styret besluttet på styremøte 19. januar 2021 å inngå avtale med Kristian Bakke om brøyting av stikkveiene i Vakåsveien og Jacob Neumanns vei med umiddelbar virkning. Den midlertidige avtalen var at vi betalte kr. 20 000 for brøyting. I november

2021 ble avtalen signert. Prisen ble da nedjustert til kr. 18 750, men skal normalt KPI-justeres årlig.

Dugnader

Sletta på Leikarvollen eies og klippes av kommunen, men tomtefestelaget eier og vedlikeholder benkene som finnes rundt på området, samt bålplassen. Dugnadene er et viktig tiltak både for å skape samhold blant medlemmene, og for å ta vare på skogsområdet vi fester på Leikarvollen i tråd med ØVTs forvaltningsplan for området.

Dugnad ble avholdt i mai og oktober 2021.

Et lass feiegrus var på forhånd levert av kommunen i mai og ble trillet ut med trillebår på stiene på Leikarvollen. I tillegg ble grusen fra året før trillet ut på Knutstien. Rydding av kvist og døde trær ble gjort på vanlig måte, med leie av container i mai, mens kvistbål ble brent på bålplassen nederst på Leikarvollsletta i oktober. Det søkes tillatelse til bålbrenning hos kommunelegen på forhånd, men vi avgjør først på dugnadsdagen om vi faktisk gjennomfører eller ikke. Blir det bål, melder vi fra til brannvesenet i forkant.

På våren ble det i tillegg gjort en innsats for å reparere kloppene/minibruene over dreneringsløpet i våtområdet av Leikarvollen samt ved utløpet mot Vakåsveien. På andre områder bidro mange til å rydde langs Olavstien og de andre stiene i området.

Godt naboskap på Vakås

Etter hvert som flere av lagets medlemmer også er med i facebookgruppen til Øvre Vakås tomtefestelag, oppfordrer vi til at Facebook benyttes som en kanal til å spørre etter, eller tilby tjenester. Det kan være hundelufting, barnepass, epleplukking, rabarbraplanter, trefelling, husmaling, snømåking og mye, mye mer.

Visste du at i 1967 startet arbeidet med å lage en lysløype i skogen rundt Leikarvollen? Lysløypa sto ferdig i 1969 og ble brukt til skirenn i ti år før den ble nedlagt. Kronprins Harald og kronprinsesse Sonja ble invitert til åpningen, men kunne ikke komme. Det henger fortsatt lykter i trærne. Se om du finner dem!

Regnskap 2020 og budsjett 2021

Siden 2015 har ØVT benyttet DnB bedriftsbankløsning og Visma eAccounting som regnskapsprogram. Fra 2016 har vi hatt avtale med Skatt og Regnskap AS (SR) i Nedre Vakåsvei om føring av vårt regnskap i Visma. Styreleder, ett utpekt styremedlem og én ansatt i SR har tilgang til nettbanken. Styreleder har administrasjonsrettighetene i nettbanken.

Nøkkeltall

Årsregnskapet 2021 ble gjort opp med et underskudd på kr. 52 123. Vi hadde budsjettert med et underskudd på kr. 34 356.

Det budsjetterte underskuddet ble redegjort for i årsmeldingen for 2020. Her ble det vist til bl.a. økt festeavgift fra Opplysningsvesenets fond. Styret har gjennomgått regnskapet for å finne årsaken til differansen mellom budsjettert og faktisk underskudd i 2021. Vi ser at den største differansen ligger i utgifter til regnskapsfører (se konto 6700 Revisjon og regnskap). Vi hadde budsjettert med kr. 27 000 til regnskapsfører, men har blitt fakturert kr. 44 613 i løpet av året. Ved gjennomgang av fakturaer for perioden ser dette ut til å skyldes ekstra mye arbeid regnskapskontoret gjorde med årsregnskap og produksjon av fakturaer i januar/februar 2021. Det skal bemerkes at vi i skrivende stund har betalt lavere kostnad for samme arbeidet i 2022.

En annen årsak til underskuddet er ny brøyteavtale. Den nye avtalen er dyrere enn den gamle og vi tok ikke høyde for at innbetalingstidspunktet på ny avtale er forskjøvet. Det betyr at vi i 2021 har betalt både for gammel avtale (etterskuddsbetaling) og for ny avtale (delvis forskuddsbetaling).

Ved årsskiftet hadde vi kr 183 427 på konto og kr. 194 901 i egenkapital.

Vi ser at noen av våre utgifter er ført på feil konto i regnskapet. På konto 6300 Leie lokaler, er det ført utgifter på kr. 11 529,4. ØVT har ikke leid lokaler i 2021. Kostnadene som er ført på kontoen er for leie av container. Dette skulle vært ført på konto 6405.

	Resultat 2019	Resultat 2020	Budsjett 2021	Resultat 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
3000 Festeavgift bolig og næring		131 019,0	154 973,0	154 973,0	154 973,0
3010 Festeavgift Fellesarealer	53 214,0	53 214,0	53 508,0	53 508,0	61 334,0
3100 Medlemskontingent ØVT	222 605,0	91 586,0	92 092,0	92 092,0	92 092,0
3700 Rusken støtte	5 000,0				5 000,0
Prosjektstøtte					5 000,0
3950 Gebyr					
	280 819,0	275 819,0	300 573,0	300 573,0	318 399,0
Driftskostnader					
5000/5330 Styrehonorar	-13 800,0	-13 800,0	-32 700,0	-17 200,0	-13 800,0
6300 Leie lokaler	-1 835,0		-	-11 529,4	-
6310 Festeavgift til OVF	-180 867,0	-180 867,0	-216 573,0	-216 573,0	-216 573,0
6340 Skispor preparering			-		-
6350 Brøyting	-11 318,0	-8 557,0	-20 000,0	-31 250,0	-18 750,0
6405 Leie av container	-9 368,5		-10 000,0		-10 000,0
6420 Leie regnskapssystem	-3 006,0	-4 504,0	-4 504,0	-696,0	-4 504,0
6510 Verktøy			-10 000,0	-6 951,0	
6540 Inventar			-14 000,0	-7 900,0	-8 225,0
6820 Trykksaker			6 000,0	-5 063,0	6 000,0
6720 Honorar juridisk			-		-
6700 Revisjons og regnskap	-27 745,0	-21 477,0	-27 000,0	-44 613,0	-30 000,0
6590 Andre driftskostnader	-2 645,6		-2 000,0	-277,0	-2 000,0
6800 Kontorrekvisita				-419,0	
6810 Datakostnad	-619,6	-150,0	-150,0	-1 430,2	-150,0
6860 Møter, kurs, oppdatering etc.	-1 550,0				
6870 Medlemsskap i foreninger	-2 725,0	-2 925,0	-3 000,0	-2 925,0	-3 000,0
6940 Porto	-96,0		-200,0	-159,0	-200,0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse				-258,6	
7770 Bank og kortgebyrer	-2 017,5	-1 185,0	-1 185,0	-1 411,3	-1 400,0
7798 Fradragsberettigede kostnader	-125,0	70,0		-2 680,2	
7830 Konstaterte tap på fordringer				-1 600,0	
7830 Konstaterte tap på fordringer					
	-257 718,2	-233 395,0	-335 312,0	-352 935,7	-302 602,0
Driftsresultat	23 100,8	42 424,0	-34 739,0	-52 362,7	15 797,0
Finansielle poster					
8050 Annen renteinntekt	86,9	52,6	52,6	99,0	99,0
8056 Påminnelsesavgift	1 260,0	330,0	330,0	140,0	140,0
8165 Purregebyr leverandører	-132,0				
8150 Annen rentekostnad					
	1 214,9	382,6	382,6	239,0	239,0
Ordinært resultat før skatt	24 315,8	42 806,6	-34 356,4	-52 123,7	16 036,0
Ordinært resultat	24 315,8	42 806,6	-34 356,4	-52 123,7	16 036,0
Årsresultat	24 315,8	42 806,6	-34 356,4	-52 123,7	16 036,0

Balanserapport
Øvre Vakås Tomtefestelag
913130634

Gjelder periode 01.01.2021 - 31.12.2021
Periode fg år: 01.01.2020 - 31.12.2020

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt	Periode fg år:
EIENDELER				
Omløpsmidler				
1500 Kundefordringer	35123	-27123	8000	35123
1749 Andre forskuddbetalte kostnader	0	3474	3474	0
1920 DnB drift	212036,96	-28609,64	183427,32	212036,96
	247159,96	-52258,64	194901,32	247159,96
SUM EIENDELER	247159,96	-52258,64	194901,32	247159,96
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Egenkapital (innskutt og opptjent)				
2050 Annen egenkapital	-244225,27	52123,66	-192101,61	-244225,27
Udisponert resultat				
Udisponert resultat	0	0	0	0
Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)	-244225,27	52123,66	-192101,61	-244225,27
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400 Leverandørgjeld	-965	1549,58	584,58	-965
2910 Gjeld til ansatte	0	-1414,6	-1414,6	0
	-965	134,98	-830,02	-965
Sum gjeld	-965	134,98	-830,02	-965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-245190,27	52258,64	-192931,63	-245190,27
Avvik	1969,69	0	1969,69	1969,69

Merknader til budsjett 2021

Post 3000 Festeavgift bolig og næring ble oppjustert i 2021 i tråd med ny festeavtale med OVF.

Fastsettelsen av ny festeavgift fremmes ikke som egen beslutningssak for årsmøtet fordi avgiften ikke har vært fastsatt gjennom en forhandling, men gjennom fastsatte og ikke-påvirkelige beregningsmekanismer.

Post 5000 Styrehonorar er utbetaling i 2022 for styreperioden 2021 og baserer seg på utbetaling av kr. 2000 til styremedlemmer og varamedlemmer som har deltatt på styremøter og kr. 3500 til styreleder.

Post 6310 er i henhold til festeavtale av 2021 med OVF.

Post 6350 er oppjustert i tråd med ny avtale om brøyting for begge stikkveiene.

Post 6405 Leie av container er beregnet for container til høstdugnad.

Post 6540 Inventar er kostnad til nye nett og fester til nettene til ballbingen på Leikarvollen. ØVT har fått støtte med kr. 5 000 til dette gjennom Asker velforening (se budsjetterte inntekter).

Post 6820 Trykksaker. Styret har inngått avtale med Asker Print om trykk av denne årsmeldingen.

Post 6590 Andre driftskostnader skal blant annet dekke diverse utlegg til dugnader og gaver til avtroppende styremedlemmer.

Post 6810 Datakostnad er utgift til domene og webhotell for vår nettside øvt.no.

Post 7770 Bank og kortgebyrer dekker faste utgifter til DNBs nettbank bedrift.

Revisors beretning for 2021

Revisjon av regnskap Øvre Vakås Tomtefestelag (ØVT) 2021

Undertegnede bekrefter å ha gått igjennom regnskapet for ØVT og tatt stikkprøver av bilag med fokus på store eller avvikende beløp. Det er tatt stikkprøver og kontrollert bankkontoutskrifter og fakturaer. Medlemslister er kontrollert mot innbetalinger.

Regnskapet er bokført oversiktlig og transparent i elektronisk regnskapssystem (Visma) med bilag vedlagt. Alle kontrollerte bilag har vært korrekte og de har vært godt merket.

Bokført saldo i bank (DNB) per 31.12.2021 var kr 183 427.

Regnskapsresultat 2021 er underskudd kr 52 123.

Egenkapital per 31.12.2021 er kr 194 901.

Ut fra de kontroller som er foretatt konkluderer jeg med at regnskapet viser et korrekt bilde av vellets økonomiske situasjon per 31.12.2021.

Vakås, 9. mai 2022

Beate Krokan Carlsson

Tel. 400 36137

E-post: beatekc@online.no

Valgkomiteens innstilling

INNSTILLING FRA ØVT'S VALGKOMITÉ TIL ÅRSMØTE MARS 2021:

Leder (velges hvert år):
Anders Bakke, Vakåsveien 68e, *tar gjenvalg*

Styremedlemmer som ikke er på valg:
David Andersson, Jacob Neumanns vei 24b
Cathrin Skogly Pedersen, Greverudveien 8a

Forslag til nye styremedlemmer (velges for 2 år):
Kristian Bøhn, Vakåsveien 50, *erstatter Kristin Gisholt*
Karine Mathisen, Vakåsveien 70c, *erstatter Børge Daviknes*

Varamedlemmer (velges for 1 år):
Karoline Lozowski, Hulda Garborgs Vei 15, *tar gjenvalg*
Thorleif Erik Berger, Greverudveien 16, *erstatter Kirsten Koht*

Revisor med vararepresentant (velges for 1 år):
Beate Krokan Carlsson, Vakåsveien 64b (revisor), *tar gjenvalg*
Christer Nilsson (vararevisor), Vakåsveien 68f, *tar gjenvalg*

Valgkomite (velges for 1 år):
Peter Carlsson, Vakåsveien 64b, *tar gjenvalg*
Tor Solberg, Klokkerjordet 40, *tar gjenvalg*
Vakant plass

Vakås, 6. juni 2022

Valgkomiteen

MATKROKEN - BUTIKKEN PÅ HJØRNET

Av Anders Bakke

I februar 2022 bestemte vi oss for å lage en artikkel om Matkroken til årsmeldingen. Hensikten var å informere om hvordan det gikk med butikken og minne alle om at butikken må brukes for at den skal overleve. To måneder senere kom meldingen om at butikken stenger for godt.

Savner grisene på museet

Matkroken på Vakås

Nærbutikk i faresonen

I mars 2022 tok jeg en prat med Christian Ostad på Matkroken for å høre hvordan det stod til med butikken der nede på hjørnet.
- Selvfølgelig kan vi gjøre et intervju, sier Christian da jeg ringer han. Det er jo dere jeg er her for! Christian har drevet butikk på Vakås siden 2005, da han sluttet i jobben som revisor i Ica i Oslo. Han ville arbeide nærmere Asker, der han selv er vokst opp. Han og kona kastet seg over det som på den tiden var en Ica-butikk på Vakås.

Han merker godt utviklingen i kundegrunnlaget. Da han startet opp her var det i hovedsak folk som hadde bodd her siden begynnelsen på 1960-tallet som brukte butikken. I dag er det i hovedsak nylig innflyttede og mobile barnefamilier som kommer innom for å handle basisvarer eller det de glemte å kjøpe på den store butikken, barn som kommer hit alene for første gang for å kjøpe lørdagsgodt eller en og annen håndverker som har oppdrag i området.

FOR ETT ÅR SIDEN: Matkroken på Vakås slet med å overleve, og omsetningen var halvert de siste ti årene. Butikksjef Christian Ostad lagde en egen avdeling for kjøkkenting og bursdagsgaver, slik at folk i nabolaget kunne handle dette på nærbutikken fremfor å legge handelen til Asker sentrum.

1395 Hvalstad

Nærbutikk i faresonen

KONTRAST HANDEL: Butikkmedarbeider René Ringhof og butiksjef Christian Ostad hos Matkroken med Vakås-rådyr-sjøbuer et nærområdet hvor seg som nærbutikken sin.

-Du lurer sikkert på hvordan omsetningen har utviklet seg, spør Christian. Han forteller at det gikk veldig bra det første tiåret. Men da Kiwi på Hvalstad åpent forsvant kundene fra Nedre Vakås og Hvalstad. Da ble det tungt. Og da kommunen drev veiarbeid i Jacob Neumanns vei i 2017 til 2018 så alt dystert ut. Kommunen stengte i praksis veien slik at det ikke var mulig å komme til butikken til fots eller med bil en lengre periode fra Jacob Neumanns vei og Greverudveien. Christian snakket forsiktig om at butikken måtte stenge året etter dersom ikke noe skjedde.

På randen av nedstengning karret butikken seg gjennom 2019, og i 2020 kom oppturen: Koronapandemi og hjemmekontor! Postnord og Postens henteskap på utsiden bidro også til at folk kom innom. I mars 2022 var Christian en mann med smil om munnen. Selv om det ikke er store summer, omsatte han for 12 millioner i 2020 og om lag 10 millioner i 2021. Det var han fornøyd med og håpet derfor at handlevanene til folk på Vakås består selv om folk etter pandemien trekker tilbake på kontor i byen.

Kort tid etter at dette intervjuet ble gjort ble det klart at Coop og gårdeier ikke var like fornøyd med omsetningen som Christian. Da ny husleie ble bestemt var gårdeier lite villig til å justere leien til den faktiske omsetningen. Den nye husleien medførte at Christian ikke hadde noe annet realistisk valg enn å stenge butikken på kort varsel.

Cristian avsluttet driften med tre ansatte som uten tvil bidro til glede og service i det lille røde mathuset. Sarah, Helen og Chungmang. Alle de tre har fått tilbud om jobb i andre Coop-butikker i nærheten. Hans kone gikk ut av driften for noen år siden for å jobbe i helse- og omsorgstjenesten i kommunen.

Både beboere i området og Christian skulle gjerne sett at butikken overlevde. -Jeg er en mann som liker den gammeldagse måten å drive butikk på, sier Christian. Den kontakten vi får med kundene her, hadde vi ikke fått i et supermarked. Det handler om verdier som tillit og relasjoner til andre mennesker.

Det er verdt å gjenta det Eric Røkeberg sa til Budstikka da de besøkte Matkroken i 2017: “Jeg er overbevist om at Vakås blir et kaldere sted uten nærbutikken. Problemet er at vi ikke oppdager det før det er for sent.”

I tomtefestelagets jubileumshefte fra 2009 leser jeg at butikken, slik den er i dag, startet driften i 1962. Det betyr at butikken har 60-års jubileum i år. I 60 år har slitne arbeidere kunnet kjøpe middag på vei hjem fra togstasjonen. I 60 år har barn på Vakås kunnet løpe ned med lommepenger og kjøpe iskrem og lørdagsgodt. Den tid er over nå. Det året da vi kunne feiret butikkens jubileum, ble i stedet det året vi ser den stenge.

Styret i tomtefestelaget har allikevel et lite håp om at det kan gjenoppstå en nærbutikk her i fremtiden. Hva som vil skje med bygningen og tomten, er på nåværende tidspunkt ikke kjent. Men hvis gårdeier vil søke om å bygge nye boliger på tomten, åpner det mulighet for innspill i byggesaksbehandlingen til kommunen der naboer, tomtefestelag og andre interessenter kan ønske seg et næringslokale i bygningen. Det er opp til oss som enkeltpersoner, og som et fellesskap, å bruke den stemmen vi har for å skape det nærmiljøet vi vil ha!

Vedtekter for Øvre Vakås tomtefestelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 11.5.64 og godkjent av Kirkedepartementet 8.7.64. Oppdatert pr. 30.01.2000. Vedtatt på årsmøtet 28.03.2000 og godkjent av Kirkedepartementet. Revidert sist på årsmøte 12. mars 2018.

§ 1. Lagets virkeområde.

Øvre Vakås Tomtefestelag er et lag av festere og eiere av parseller utskilt av eiendommene gnr. 1, nr. 68, 69 og 70 i Asker. Per 01.01.2016 utgjør dette Jacob Neumanns vei 1 – 33, Hulda Garborgs vei 2 – 47, Vakåsveien 47-75, Greverudveien 5 – 20, Jon Fossums vei 2, 4, 6, 8 og 10, Brusetkollen 34 – 35, Klokkerjordet og Tilla Valstads vei.

§ 2. Formål.

Laget har til formål:

- å tre inn i de rettigheter og plikter som laget har som festere av gnr. 1, bnr. 68, 69 og 70 i Asker etter festekontrakt av 22.8.59 med Kirkedepartementet.
- å tre inn i lagets kontraktsforhold med Asker kommune.
- å fremme felles interesser for beboerne på Øvre Vakås.

§ 3. Medlemskap kontingent og plikter.

Hver eiendom/parsell som nevnt i § 1 er forpliktet til å være medlem av laget for den tid den festekontrakten som nevnt i § 2 bokstav a, består. Medlemskapet knyttes til eiendommenes eier eller fester i matrikkelen. Nye parseller på området er pliktige medlemmer.

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten til dekning av lagets driftsutgifter. Den forfaller til betaling innen 1. mars hvert år.

Nye og gamle medlemmer skal gi styret melding om kjøp og salg av eiendommer eller partsendringer i festekontrakter slik at styret kan ajourføre lagets medlemsliste. Husstandene bør delta på lagets dugnader.

Et medlem kan som sådan i alle forhold la seg representere ved ektefelle eller myndige personer som er medlem av husstanden.

§ 4. Årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars.

På årsmøtet skal følgende saker behandles:

- Styrets beretning.
- Revidert regnskap.
- Saker som blir reist av styret eller av medlemmene.
- Budsjettforslag, herunder fastsettelse av medlemskontingent
- Valg av styremedlemmer, jfr. § 6.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte når det finner grunn til det og skal gjøre det straks når minst 15 stemmeberettigede medlemmer krever det.

Et årsmøte er beslutningsdyktig når det er lovlig innkalt, jf. § 5. Et medlem kan gi et annet medlem eller myndig person som ikke er medlem av hans/hennes husstand skriftlig fullmakt til å møte for seg. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Alle vedtak på årsmøtet treffes med absolutt flertall av de fremmøtte når ikke annet er bestemt i disse vedtekter. Ved stemmelikhet avgjøres valg ved leders dobbeltstemme. Hver eiendom/parsell har én stemme. Valgene skal foregå skriftlig når det kreves av noen stemmeberettiget.

§ 5. Innkalling til årsmøte.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med minst 14 dagers varsel og sendes sammen med årsberetningen, regnskap i revidert stand og forslag til budsjett og årskontingent, samt oversikt over andre saker som styret ved innkallingen kjenner til.

Medlemmer som ønsker en bestemt sak behandlet på årsmøtet må senest innen utgangen av februar ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret. Ved innkallingen til ekstraordinær generalforsamling oppgis de saker som skal behandles, og dokumenter som foreligger i saken sendes med innkallingen.

§ 6. Valg.

Styret består av leder som velges for ett år om gangen og 4 styremedlemmer som velges for to år. To av styrets medlemmer trer ut hvert år. Det skal også velges 2 varamenn til styret, 1 revisor med varamann og en valgkomite på 3 medlemmer, alle for ett år om gangen. Velges et styremedlem til leder i valgperioden eller kan han/hun av andre grunner ikke fungere trer en vara inn for resten av valgperioden. Årsmøtet kan også velge utvalg som skal ta seg av spesielle saker og sette opp statutter for utvalgene. Alle medlemmer og myndige personer i medlemmers husstand er valgbare.

§ 7. Styrets konstituering og arbeide.

Styret konstituerer seg selv med nestleder, regnskapsansvarlig og andre funksjoner etter behov. Det forestår den daglige ledelse av laget i samsvar med disse vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret skal sende medlemmene referat fra årsmøtet. Lagets firma

tegnes av styrets leder sammen med et av de øvrige styremedlemmer. Styret skal føre referat fra sitt arbeid. Dokumenter av betydning bevares for ettertiden.

§ 8. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for at det føres et oversiktlig regnskap. Regnskapet følger kalenderåret. Styret oversender regnskapet til revisor senest en uke før innkalling til årsmøtet. Revisor skal uten ugrunnet opphold foreta revisjon og sende årsregnskapet tilbake til styret med eventuelle merknader innen innkallingen til årsmøtet skal skje.

§ 9. Endring av vedtekter.

Årsmøtet kan endre disse vedtekter med 2/3 flertall av de fremmøtte. Bestemmelsene i § 3, første ledd, første punktum kan dog ikke endres så lenge festekontrakten med departementet består.

§ 10. Oppløsning av laget.

Oppløsning av laget må vedtas på årsmøte og stadfestes på ekstraordinært årsmøte som holdes fra 2 til 4 uker etter vedkommende årsmøte. Slike vedtak må for å være gyldig oppnå ¾ flertall av de fremmøtte stemmer. Forslag om oppløsning må være sendt medlemmene senest 6 uker før årsmøtet. Så lenge som festekontrakten som nevnt i § 2 bokstav a består, kan likevel ikke oppløsning skje uten bortfesterens samtykke.

Visste du at utsiktspunktet lengst øst på Leikarvollen muligens dannet opphavet til navnet Vakås? Vakås kan komme fra verbene vake eller våke. Dette var et godt sted å våke over fjorden fra. Ved utsiktspunktet ligger også to av de seks gravhaugene fra yngre jernalder som er registrert på Øvre Vakås.