

UTKAST til avtale

Det er i dag inngått følgende avtale mellom hytteeierforeningen Villroa Vel (VV) og grunneier Flendalen Sameieskog ANS (FSS):

Bakgrunn

Hytteeierne betaler hvert år inn en årlig avgift for veg, vann og skiløyper. Avgiften faktureres hver enkelt hytteeier en gang pr. år fra FSS som har ansvaret for sommer – og vintervedlikeholdet på hovedveiene til hytteområdene, samt vannforsyning og skiløyper i området. Partene finner det hensiktsmessig å beskrive nærmere hva som skal ligge til grunn for avgiftene, til hjelp for vekslende styrer i henholdsvis VV og FSS. Hytteeierne skal betale alle kostnader som er relatert til veg, vann og skiløyper for hytteeierne i området. Avgiftene skal over tid dekke de faktiske kostnadene og skal ikke være en inntektskilde i FSS.

Veiavgift

Hytteeierne betaler for sommervedlikeholdet (skraping/høvling, grusing, salting, kantrydding m.m.) på alle hovedveier i hytteområdene fra avkjøringen på Høglandveien. Det samme gjelder vintervedlikeholdet (brøyting, strøing, stikkrennetining m.m.) på de samme vegstrekninger. Merutgifter til vedlikehold sommer og vinterstid som kan relateres til grunneiers skogsdrift og utbygging av nye hytteområder skilles ut og kostnadsføres på en egen konto. Hytteeierne får innsyn i denne kontoen.

Følgende kontoer i regnskapet til FSS skal ligge til grunn for vegavgiftene :

- 6401.6 – snørydding
- 6651.6 – vedlikehold av veier i hytteområdet

Nye tomteeiere i det planlagte nye hyttefeltet i Grasbekkåsen vil få tilsvarende veiavgift som øvrige hytteeiere på FSS.

I tillegg kommer 22 % av de adm. kostnadene med i grunnlaget for veiavgiften. Se eget avsnitt under.

Vannavgift

Alle utgifter som er knyttet til hytteområdenes vannforsyning skal betales av hytteeierne gjennom den årlige avgiften. Anleggskostnader knyttet til utbygging av nye hyttefelt og tilkoblingsavgiften holdes utenfor beregning av vannavgiften. Nytt planlagt hyttefelt i Grasbekkåsen vil få eget vann- og avløpsanlegg og får egen vann- og avløpsavgift uavhengig av vannavgiften til øvrige hytteeiere på FSS.

Følgende kontoer i regnskapet til FSS skal ligge til grunn for vannavgiftene :

- 6200.6 – strøm pumpehus
- 6322.6 – vann
- 6323.6 – vannanalyse Lab Partner

I tillegg kommer 23 % av de adm. kostnadene med i grunnlaget for vannavgiften. Se eget avsnitt under.

Avgift til skiløyper

FSS holder løypemaskin og lønner fører av løypemaskinen. Utgifter til vedlikehold, forsikringer, leasing, drivstoff, datakostnader (skisporet.no) og garasje skal dekkes inn gjennom skiløypeavgiften. I tillegg til løypekjøring i egne hytteområder kjøres det også løyper i Bittermarka, Rømonyetra og Elgshøa. Hytteeierne her bidrar også gjennom frivillig innbetaling til dekning av løypekostnader.

Følgende kontoer i regnskapet til FSS skal ligge til grunn for skiløypeavgiftene:

- 6251.6 – drivstoff løypekjøring
- 6390.6 – kostnader lokaler, annen (garasje)
- 6402.6 – løypekjøring
- 6621.6 – vedlikehold løypemaskin
- 6810.6 – datakostnader (skisporet.no)
- 7501.6 – forsikring løypemaskin

+ løypemaskin (fast beløp fra 2024)

Nye tomteeiere i det planlagte nye hyttefeltet i Grasbekkåsen vil få tilsvarende skiløypeavgift (høyeste sats) som øvrige hytteeiere på FSS.

I tillegg kommer 30 % av de adm. kostnadene med i grunnlaget for skiløypeavgiften. Se eget avsnitt under.

Administrative kostnader knyttet til veg, vann og skiløyper.

Det er betydelige administrative kostnader knyttet til driften av veg, vann og skiløyper. Kjøp av adm. tjenester, regnskap, revisjon, datakostnader, telefon og porto knyttet mot driften av hytteområdet er i dialog med regnskapsfører vurdert til å utgjøre minimum 75 % av de totale adm. kostnader i FSS. De totale kostnadene fordeles som følger :

- Vei : 22%
- Vann : 23%
- Skiløyper : 30%

Øvrig virksomhet knyttet til skogbruk, utmark, planlegging og utbygging av nye hytteområder, markedsføring og finans er beregnet å utgjøre 25 % av de administrative kostnadene i FSS, og er hytteeierne uvedkommende.

Følgende kontoer i regnskapet til FSS ligger til grunn for de samlede administrative kostnader :

- 6300.6 – leie av lokaler (kontor / arkiv)
- 6553.6 – vedlikehold programvare
- 6701.3 – revisjonshonorar
- 6701.6 – revisjonshonorar
- 6705.3 – regnskapshonorar
- 6705.6 – regnskapshonorar
- 6710.3 – adm. tjenester
- 6710.6 – adm. tjenester
- 6800.6 – kontorrekvisita
- 6890.6 – annen kontorkostnad
- 6900.3 – telefon
- 6900.6 – telefon
- 6940.3 – porto
- 6940.6 - porto

Regulering av avgiftene

Det er ønskelig med en forutsigbarhet i forhold til fastsetting av de årlige avgiftene. Prinsippene i denne avtalen blir gjort gjeldende fra og med 2023, med utgangspunkt i reelle kostnader for 2022. Et unntak er skiløypeavgiftene som er fastsatt for 2021, 2022 og 2023 (en økning fra 2020-nivå med kr. 100,- pr. år).

UTKAST per 12.april 2024

Avgiftene reguleres i utgangspunktet i.h.t. konsumprisindeks fra og med 2024, med unntak av skiløypeavgiften som må tilpasses kostnadene til løyper fra og med 2024. Kostnader til løypemaskin fastsettes til kr. 150.000,- i 2024 (se Ny beregning, vedlagt denne avtalen). Denne indeksreguleres for 2025. I 2026 blir en ny vurdering gjort, samtidig som avgiftene reguleres første gang utover konsumprisindeks (se avsnittet under).

Dersom utgiftene stiger utover indeksen skal merutgiftene hentes inn hvert tredje år (første gang i 2026) gjennom avgiftsøkning ut over konsumprisindeksen. Tilsvarende reduseres avgiften ved lavere utgifter.

VV får hvert år innsynsrett i regnskapet til FSS vedrørende de postene i regnskapet som omhandler inntekter og utgifter knyttet til veg, vann og skiløyper.

Tvist om avtalen

Uoverensstemmelser knyttet til tolkningen av innholdet i denne avtalen løses i minnelighet mellom partene.

Denne avtalen er skrevet ut i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sin.

Trysil, / – 202X.

For Villroa Vel

For Flendalen Sameieskog ANS

XXXXXXXXXX

Frank Robert Lund

styreleder i Villroa Vel

styreleder i Flendalen Sameieskog ANS