

# INNKALLING TIL ÅRSMØTE I VINGELEN SAMEIE 2017

Tid: Tirsdag 28. mars kl. 19.30. Sted: Fjellheim

## SAKSLISTE:

1. Godkjenning av fullmakter
2. Valg av møteleder, referent og to til å underskrive protokollen
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Årsmelding for 2016
5. Regnskap og balanse for 2016, herunder disponering av årets overskudd
6. Kjøp av sameieandeler fra gardsbruk som deles mv.
7. Salg av reinsjakt
8. Rypejakt på kortfelt
9. Aktivitetsplan og budsjett for 2017
10. Valg
11. Godtgjørelser

**Årsmøtepapirer sendes i år bare ut med e-post.**

**De som ikke har e-postadresse eller ikke har mulighet for å skrive ut sakspapirene, kan hente disse hos Linda på Sagmoen.**

**De er tilgjengelige der fra 15. mars. Sak 6, som blir ettersendt, er senest tilgjengelig der 17. mars.**

Vel møtt!

Styret

# Vedlegg til sakliste årsmøte 2017 – Vingelen Sameie

## Sak 4. Årsmelding for Vingelen Sameie 2016

Styret har i 2016 bestått av: John Haakon Stensli (leder), Lars Ivar Jordet, Trond Magne Aasheim og Jakob Trøan. Sistnevnte er også leder av fiske- og hytteutvalget.

Det er avholdt 5 styremøter etter fjorårets årsmøte, og på disse er det behandlet 45 saker. I tillegg har styret brukt E-post for å avklare enkelte saker mellom styremøtene (vedtak er protokollført i påfølgende styremøte). (Leder i utmarkslaget har i ett tilfelle deltatt på styremøte i sameiet.)

Fiske- og hytteutvalget har i tillegg til Jakob Trøan hatt Ole Erik Engset og Jan Røe som medlemmer. Utvalget har hatt 2 møter og 2 befaringer, og har i tillegg hatt kontakt pr. E-post og telefon.

Saker som er behandlet:

- Utleie Svartåsfjellet
- Vedlikehold av benker/bord mv. i utmarka
- Fordeling av midler til «gode formål i bygda»
- Loddgevinst Hovedlandsrennet
- Hytteutleie og bruk av hyttene
- Fiske- og hytteutvalgets planer for sommeren
- Planer for Winjebua og Andersbua
- Tellende villreinareal i Forollhogna
- Arbeidsplaner regnskap og budsjett (løpende)
- Salg av rein fremover
- Rypekvoter for kortfelte
- Rypefelt, anbudskriterier og kontrakt
- Rypejakt på kortfelt framover (årsmøtesak)
- Jordskiftesaken – grense mot eneeide teiger
- Avtale med Idrettslaget om lagerbygg på Moan
- Sameieandeler (årsmøtesak)

### Reinsforvaltning/reinsjakt

Vi hadde en kvote på 79 dyr. På overgangsavtaler hadde vi følgende dyr 10 kort fra Ålen / Haltdalen, 4 fra Benndalen (+ 1 storbukk for salg), 2 fra Nyådalen og 3 dyr fra Dalsbygda, noe som ga 98 dyr til fordeling. Tolga skulle ha 2 dyr fra vår kvote ihh til avtale.

Det var 81 sameiere som hadde søkt innen fristen alle disse ble tildelt kort. Så ble det 15 kort som ble fordelt på innenbygdsboende som hadde søkt - her var det simler og kalv som ble tildelt.

Jakten forløp ganske normalt med bra med rein på Vingelen men litt mere urolig enn den har vært slik at den blir noe vanskeligere å jakte på.

Jakten ble forlenget med 5 dager dette året da det var lav fellingsprosent for hele området, det ble skutt noe rein disse dagene, mest av det på Vingelen slik at fellingsprosenten ble helt grei for hele område. I Vingelen var det 11 dyr som ikke ble skutt og dette synes vi er mye når vi har så bra med rein på vårt område.

Ragnar Vingelen er vår flinke veier og han veide dette året 230 dyr.

Skrantesjuka på hjortedyr er oppdaget på rein og elg i Norge. For å kartlegge utbredelsen var oppsynet med på prøvetaking av hjernepøver. Alle prøver var negative.

På årsmøte for Forollhogna 2016 ble det vedtatt og prøve å finne ut mere om kalvings-tidspunktet hadde flyttet seg eller om det er andre grunner til nedgang i slaktevekt på dyra, her

ble det også bestemt at av bukkeandelen som skal skytes så skulle det bare felles 5 % storbukk, men at det skal være anledning til å ta ut bukker med skjeve og stygge horn slik som 2 på en side og 5 på den andre siden.

Vingelen har i noen år nå prøvd å få tatt opp og beregnet nytt tellende areal da vi har ment at vi kommer dårlig ut med den beregningsmåten man bruker i dag.

Vi sendte i høst et forslag til arbeidsutvalget for Forollhogna på områder vi mente burde være med i tellende areal for tildeling av rein.

På ett møte på Kvikne etter jakta så kom dette opp som sak og det var enighet blant de andre rettighetshaverne om at dette burde opp. Der ble det bestemt å gi oppgaven til Norsk villreinsenter på Hjerkin, da de hadde gjort denne oppgaven for andre villreinområder. Er i skrivende stund ikke kommet noe enda fra dem, men det skal være underveis da denne saken skal opp i årsmøte i Forollhogna. Der skal det også opp ny driftsplan som vi har hatt noen kommentarer til. Bl.a. å innføre jaktforbud innen 200 meter fra bilvei, likeså at vi bør være fornøyd med 80% i felling for hele område slik at man slipper alt trykket på overganger i slutten av jakta.

Vi har også varslet Ålen/Haltdalen, Benndalen, Nyådalen og Soknedal om at vi vil ta overgangsavtalene opp til ny vurdering da vi ikke synes disse er gode nok for oss.

### **Rypeforvaltning/rypejakt**

Etter en svært dårlig kyllingproduksjon i 2015 var det gledelig å registrere en meget god produksjon i 2016 og klar oppgang i bestanden. Det ble satt en dagskvote på 5 ryper (4 fra 1.10) og ukeskvote på 20. Det vises til vedlagt statistikk for takseringer, felte fugl og jaktinnsats.

Som orientert om i forrige årsmøte, sa leietakerne på Svartåsfjellet opp kontrakten for årets sesong. Dette førte til at måtte leie ut til lavere pris enn hva vi har fått de foregående årene.

Det har etter årsskiftet blitt gjennomført anbudsprosess for feltleie de neste 5 årene. Vi valgte å bytte Gjersjöhøa og Busjødalsrabban, slik at Busjødalsrabban nå ble utleid. Videre byttet vi navn til henholdsvis Nordre og Søndre Gjersjöhøa. Dette fordi det ikke er bilvei til det nordre feltet, som det eneste. Vi antok at det ville bli lettere å få en god leiepris. Vi brukte en del penger på annonsering, med tanke på å få inn nye interesserte i tillegg til de feltleiere vi antok var interesserte i en ny periode. Dette var trolig en god investering, vi fikk en prisøkning på i gjennomsnitt 40 %. Dette var mer enn vi hadde våget å håpe på. Det er ellers gledelig å registrere at det i stor grad er de samme feltleierne som i forrige periode (noen har byttet felt), noe vi tar som et tegn på at de er fornøyde med produktet. Vi har da også leietakere som tenker langsiktig i beskatningen.

### **Hytter**

Med unntak av Bjonntjønnan var det en bra oppgang i hytteutleia i 2016. Den store oppgangen på Bratthøvollen skyldes noe inntekter fra 2015 periodisert i 2016. Jakthytta på Bratthøvollen har også i sommer vært utleid til Sauhamnelaget.

Enkelt vedlikehold er utført på hyttene, og mangler er supplert etter behov. Alle som leier hytte leverer sjekklister sammen med nøkkel, der får vi meldinger om mangler eller forslag til forbedringer. Status på hyttene er rimelig god, med unntak av Andersbua og naust Koversjøen.

Sameiet har nå inngått avtale om overtakelse av Winjebua/Storgjeltbua. Utvalget har vært på 2 befaringer for å vurdere tilstanden. Det ble besluttet å plukke ned denne for innlasting av nye stokker vinteren 2017 – 2018. Ola Trøeng har påtatt seg arbeidet. Det er også vedtatt å rive Andersbua forutsatt at vi får tillatelse til å oppføre ett båthus på tørr grunn bak/nedenfor vedskålen.

## Fiske

Det har vært en betydelig økning i fiskekortsalget i 2016.

Det er ikke satt ut fisk i 2016. Det synes som om reproduksjonen særlig i Bjønntjønnen og Koversjøen er god nok i forhold til fisketrykket. For en del mindre vann ble det satt ut fisk i 2014, og det vil være naturlig å vente ett år til med ytterligere utsetting.

Det ble gjort en forholdsvis stor innsats med utfisking i Eventjønnen. 3 netter fiske med 12 garn ga til sammen 360 fisk. Vi håper det har gjort såpass innhogg i bestanden at veksten tar seg opp. Fisket bør fortsette i 2017.

Ørekytefangsten på Koversjøen er lav og stabil.

## Organisering av oppsynstjenesten

Stein Kaasin har fra 2016 vært ansatt i sameiet, tidligere i utmarkslaget.

Vi har i løpet av året blitt oppmerksom på at det er et relativt stort misforhold mellom det vi betaler for reinsoppsyn (inkluderer i 2016 to lokale oppsynsmenn i tillegg til Stein) og det vi får refundert fra Forollhogna villreinområde (ca. kr. 100,- pr. time. I 2016 var oppsynsinnsatsen relativt høy, blant annet pga. prøvetaking i forbindelse med skrantesyken, og merkostnaden utgjorde for oss ca. kr. 47.000. Det er villreinutvalget som styrer oppsynsinnsatsen, vi har ikke hatt noen direkte innflytelse på denne. Dette er et forhold vi vil forfølge videre i 2017.

## Rasteplasser og andre «uteanlegg» langs veiene m.m.

Behovet for avklare ansvar for tilsyn og vedlikehold for ulike tilretteleggingstiltak langs veiene og ellers i utmarka ble aktualisert etter at det etter initiativ fra landsbyrådet ble satt opp bord og benker 4 nye steder. Styrene for sameiet og utmarkslaget er enige om at det eneste praktiske er at vi i fellesskap tar ansvar for tilsyn og vedlikehold. Vi bør også sørge for skriftlige avtaler med den enkelte grunneier. Rent praktisk tenker vi det er naturlig at oppsynsmann står for ansvar og vedlikehold, og at dette samfinansieres av sameiet og utmarkslaget.

## Winjebua/Storgjeltbua

Etter lengre tids diskusjon har vi fått til en avtale om overtakelse av denne bua ved Bjønntjønnen. Avtalen er gjort med både familien Winje og Bjørg Enget og innebærer at sameiet overtar eierskapet og vedlikeholdsansvaret for bua, at den skal stå åpen for allmenn ferdsel og at den skal benevnes Winjebua.

## Jordskiftesaker

Det er igangsatt sak for å få fastsatt grenser mellom eneid areal og sameie. I første omgang prioriteres de bygdenære områdene.

I forbindelse med den store jordskiftesaken i Dalsbygda kom det fram at grensa mellom Dalsbygda og Vingelen ikke var entydig. I samråd med hamnelaga ble grensa gått opp med jordskifteretten og representant for Dalsbygda.

## Medlemsnett

Styret har nå begynt å ta dette i bruk, ved at viktige dokumenter blir lagret elektronisk. Dette gjelder både nye og eldre dokumenter, inkludert årsmøte- og styreprotokoller. Systemet er ennå ikke tatt i bruk fullt ut av styre og utvalg, dette må gjøres som en del av uttestingen før systemet eventuelt åpnes for andre sameiere.

### Fordeling av midler til «gode formål i bygda»

De 40.000 som årsmøtet avsatte til ble fordelt slik:

Museet, utearealer	6.000
Vingelen Vevstue, diverse utstyr	4.000
Vingelen Idrettslag, løypemaskin	18.000
Klettsno 4H, reinskalv	2.000
Vingelen Menighetsråd, utearealer	10.000

### Økonomi

Årsregnskapet for 2016 er oppgjort med et negativt årsresultat på - kr. 202.034,20. Det var budsjettet med et underskudd på kr. 78.400. Dårligere resultat skyldes i særlig grad større kostnader knyttet til reinsjaktoppsyn, noe høyere sekretærkostnader og at gebyr for jordskiftesaken var uteglemt i budsjettet.

Styret har budsjettet med en arealleie på kr. 800.000 i 2017.

Vingelen, 14 mars 2017

  
John Haakon Stensli  
styreleder

Trond Magne Aasheim  
styremedlem  
(sign.)

Lars Ivar Jordet  
styremedlem  
(sign.)

Jakob Trøan  
styremedlem  
(sign.)

Vedlegg til årsmelding som ettersendes:

- Belegg hytter
- Takseringsresultater rype (finnes også på hjemmesidene)
- Jaktstatistikk for kortfelt og leiefelt

Sak 5/sak 9

Resultatregnskap m/ budsjett  
for  
Vingelen Sameie

Nr.	Kontonavn	Resultat 2015	Budsjett 2016	Resultat 2016	Budsjett 2017	Kommentarer
<b>Salgs- og driftsinntekt</b>						
3000	Rensjakt			-260 700,00	-50 000	Red. i 2017 i tråd med forslag til endring i salgssystemet
3001	Renskjøtt	-267 692,00	-300 000	-129 952,00	-130 000	Skilt "renskjøtt" og "rensjakt"
3002	Bygdafelt rype	-67 424,00	-150 000	-181 160,00	-200 000	
3003	Bortleide felt rype	-1 015 040,00	-990 000	-989 608,00	-1 440 000	
3013	Fiskekort	-19 840,00	-25 000	-30 464,80	-35 000	
3050	Utleie Gjersjøhytta	-13 685,71	-15 000	-23 590,91	-30 000	Forventes mer brukt til rypejakt
3051	Utleie Koversjøbua	-20 837,79	-30 000	-33 758,17	-40 000	Forventes mer brukt til rypejakt
3052	Utleie Andersbua (Bjønntjønnan)	-28 518,52	-35 000	-21 454,54	-25 000	Forventes mer brukt til rypejakt
3053	Utleie Bratthøvollen		-5 000	-29 681,81	-15 000	2016: 2 års leie
3054	Utleie åpne hytter	-2 180,04	-2 500	-4 727,29	-5 000	
3400	Refusjon Forollhogna	-59 304,64	-60 000	-94 840,69	-60 000	Se konto 5000
3401	Refusjon Vingelen Utmarkslag			-20 337,20	-20 000	Andel oppsynskostnader
3600	Utleie hundetreningsterreng	-3 690,00	-4 000	-10 060,00	-12 000	
3900	Andre driftsinntekter	-646,00	-200	-182,10		
3901	Salg sameieareal	-75 400,00				
3990	Øreavrounding ved fakturering	0,25		12,69		
<b>Sum salgs- og driftsinntekt</b>		<b>-1 574 258,45</b>	<b>-1 616 700,00</b>	<b>-1 830 504,82</b>	<b>-2 062 000,00</b>	
<b>Varekostnad.</b>						
4300	Kjøp av jaktkort	78 577,00	80 000	100 320,00		Kjøp reinskort, ekstra kort fra andre omr. i 2016 for å dekke etterspørsel
4340	Bompenger	25 800,00	25 000	27 660,00	30 000	Oblater til rypefelleiere
4341	Kjøp av jaktkort u/mva	73 080,00	100 000	138 233,00	30 000	Kjøp av reinskort
<b>Sum varekostnad.</b>		<b>177 457,00</b>	<b>205 000,00</b>	<b>266 213,00</b>	<b>60 000,00</b>	
<b>Lønnskostnad</b>						
5000	Oppsyn rensjakt	31 760,00	30 000	158 745,00	60 000	Se konto 3400
5092	Feriepenger	3 340,72	4 000	18 697,04	5 000	
5280	Annen fordel i arbeidsforhold			5 210,00	4 000	
5310	Trekkpl.bilgodtgjørelse			2 152,50	2 000	
5330	Styrehonorar, fast	7 500,00	10 000	10 000,00	10 000	
5331	Møtegodtgjørelse	7 400,00	12 000	15 700,00	15 000	
5335	Arbeid utført av tillitsv./sameiere	20 510,00	40 000	53 309,40	60 000	
5390	Lønn oppsynsmann	39 181,75	40 000		40 000	2016: Alle kostnader ført på konto 5000
5400	Arbeidsgiveravgift	2 986,24	3 000	12 275,66	15 000	
5401	Arbeidsgiveravgift av påløpte fp	213,81	300	1 196,61	1 500	
<b>Sum lønnskostnad</b>		<b>112 892,52</b>	<b>139 300,00</b>	<b>277 286,21</b>	<b>212 500,00</b>	
<b>Driftskostn. og avskrivninger</b>						
6000	Avskrivning på bygninger	18 791,76	15 000	18 040,00	18 000	
6015	Avskrivning på maskiner	9 604,00		0,00	0	
6301	Leie fiskevann og areal	2 000,00	2 000	8 500,00	2 500	2016: Tatt inn etterslep for flere år
6302	Arealleie for jaktutnyttelse	405 120,00	700 000	538 710,27	800 000	Sum 2015:549 444, 2016: 700 000
6303	Arealleie for jaktutnyttelse	144 324,00		161 290,50		
6540	Inventar og utstyr	2 732,00	5 000	13 656,00	5 000	
6550	Ved og div til hytter	30 708,00	25 000	31 710,00	30 000	
6560	Rekvisita		5 000	2 151,20	2 000	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygg	5 720,80		1 278,40	1 000	

Nr.	Kontonavn	Resultat 2015	Budsjett 2016	Resultat 2016	Budsjett 2017	Kommentarer
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	720,00	5 000		1 000	
6705	Regnskapshonorar	58 551,20	58 000	54 967,20	55 000	
6720	Sekretærtjenester	118 590,00	80 000	107 757,00	120 000	Økning 2017 pga anbud ryperfelt
6725	Honorar juridisk bistand			0,00	0	
6800	Kontorrekvisita, lisenser	6 729,20	7 000	8 023,40	8 000	
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o l	9 142,00	9 000	6 620,00	6 000	Forollhognamagasinet
6860	Møte, kurs, oppdatering o l	5 503,00	4 000	6 348,00	6 000	Hovedsakelig årsmøte
6940	Porto	2 033,60	2 000	3 532,80	3 000	
<b>Sum driftskostn. og avskrivinger</b>		<b>820 269,56</b>	<b>917 000,00</b>	<b>962 584,77</b>	<b>1 057 500,00</b>	
<b>Annen driftskostnad</b>						
7100	Bilgodtgjørelse	8 700,14	10 000	20 899,75	20 000	Hovedsakelig oppsyn og reise til møter
7101	Bilgodtgjørelse, passasjer	450,00	1 000	690,00	1 000	
7210	Provisjon salg jakt/fiske	7 805,50		16 988,40	17 000	Fishspot og Jaktspot
7211	Provisjon hytteutleie	2 179,68				
7320	Annonser	400,00	500	1 700,00	55 555	2017: Annonsering i forb. med utleie ryperfelt
7400	Nettside, turistinfo, drift	9 375,00		7 500,00	7 500	
7401	Medlemsskap Fishspot	3 500,00	4 000	6 346,40	6 500	
7420	Bevilgning veiutvalget SVU	52 500,00	52 500	52 500,00	150 000	2017: Inkl. ekstrabev. til vei Tangen og rasteplasser
7430	Tilskudd lag og foreninger	40 000,00	55 000	38 000,00	57 000	Etterslep Vingelen skole og 4H
7500	Forsikringspremie	16 821,00	15 000	17 962,68	18 000	
7770	Bank- og kortgebyr	2 582,50	2 500	2 784,00	2 500	
7790	Annen kostnad	16 403,00	45 000	102 996,00	50 000	2016:Jordskifte 57.062, oppsyns- og fellingsavg.Forollholga 38.960 (dette i 2015 ført på konto 4300, ryperaks.5.000
7791	Viltsteltiltak	8 275,00	10 000	8 075,00	10 000	Andel av skuddpremier
7792	Andel Utmarkslag rypejakt	238 141,80	250 000	257 569,00	360 800	22 % av brutto inntekt
<b>Sum annen driftskostnad</b>		<b>407 133,62</b>	<b>445 500,00</b>	<b>534 011,23</b>	<b>755 855,00</b>	
<b>Driftskostnader</b>		<b>1 517 752,70</b>	<b>1 706 800,00</b>	<b>2 040 095,21</b>	<b>2 085 855,00</b>	
8050	Annen renteinntekt	-173,00	-500			
8051	Renteinntekt bankinnskudd	-11 052,74	-11 000	-7 498,38	-7000	
8055	Renteinntekt kundefordringer	-208,51	-200	-57,91		
<b>Sum finansinntekter/-kostnader</b>		<b>-11434,25</b>	<b>-11700,00</b>	<b>-7556,29</b>	<b>-7000,00</b>	
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 940,00</b>	<b>78 400,00</b>	<b>202 034,10</b>	<b>16 855,00</b>	

**Balanse**  
for  
Vingelen Sameie

Nr.	Kontonavn	2015	2016 Merknader
<b>EIENDELER</b>			
1100	Bu Eventjønnoen	179 568,12	172 385,40
1101	Hytter i fjellet	91 274,44	87 623,46
1102	Midthøbua, bygg 2015	180 159,94	172 953,54
1249	Snøskuter	38 417,63	0,00 Solgt til VIL
1350	Andeler Bunåva SA	5 000,00	5 000,00
1351	Andeler Fishspot SA	1 000,00	1 000,00
<b>Anleggsmidler</b>		<b>495 420,13</b>	<b>438 962,40</b>
1500	Kundefordringer	84 196,51	94 651,50
1570	Andre kortsiktige fordringer	590,00	0,00
1743	Forskuddsbetalt forsikring	5 760,00	6 101,32
1920	1885.15.82130	390 470,65	386 089,91
1930	1885.11.05154	556 540,03	423 155,36
1950	Skattetrekkskonto	16 602,00	65 570,00
<b>Omløpsmidler</b>		<b>1 054 159,19</b>	<b>975 568,09</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 549 579,32</b>	<b>1 414 530,49</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
2020	Deltakers innskutte egenkapital	-267 267,27	-296 399,27
2028	Ervervelse andel ovf. innskutt EK	-17 412,15	-6 900,77
2029	Realisjon andel ovf. innskutt EK	17 412,15	6 900,77
<b>Innskutt egenkapital</b>		<b>-267 267,27</b>	<b>-296 399,27</b>
2031	Ervervelse andel ovf. av opptjent EK	-48 592,46	-18 272,66
2032	Realisasjon andel ovf. av opptjent EK	48 592,46	18 272,66
2050	Deltakers opptjente egenkapital	-822 331,27	-793 199,27
2059	Negative egenkapitalkorreksjoner	29 132,00	0,00
2071	Uegentlige innskudd	-29 132,00	0,00
<b>Opptjent egenkapital</b>		<b>-822 331,27</b>	<b>-793 199,27</b>
<i>Resultat 2016, ikke postert</i>			202 034,20
<b>Total egenkapital</b>		<b>-1 089 598,54</b>	<b>-867 564,34</b>
2400	Leverandørgjeld	-482 976,25	-85 512,50
2600	Forskuddstrekk	-16 602,00	-65 570,00
2740	Oppgjørskonto merverdiavgift	78 093,18	-4 501,88
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	-3 200,71	-8 394,04
2780	Påløpt arbeidsgiveravgift		-792,12
2940	Skyldige feriepenger	0,00	-12 376,88
2960	Påløpt kostnad	-35 295,00	-349 818,73
<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>-459 980,78</b>	<b>-526 966,15</b>
<b>Total gjeld</b>		<b>-459 980,78</b>	<b>-526 966,15</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		<b>-1 549 579,32</b>	<b>-1 414 530,49</b>



## **Sak 6: Salg av eiendommer med sameieandel**

Styret foreslår at sameiet tilbyr seg å kjøpe sameieandeler fra gardsbruk som deles/rasjonaliseres, dersom kjøperne av jord og skog ikke allerede er sameiere eller ikke ønsker å betale det sameieretten er verdt. Det vil være i tråd med sameiets formål, formulert i overenskomsten, og en fordel for hver enkelt av de øvrige sameierne, at det ikke kommer inn nye sameiere og at sameieretter ikke blir hengende ved fritidseiendommer.

Fordi det gjenstår noen økonomiske beregninger, må denne saken ettersendes.

## **Sak 7: Salg av reinsjakt**

I 2013 ble det vedtatt en ordning for omsetning av rein, som trådte i kraft fra jaktseasonen 2014. Ordningen innebar bl.a. at sameiestyret har gitt bistand til salg av rein for de som har ønsket det. I praksis har dette skjedd ved at sameiet har kjøpt reinskorta som den enkelte sameier har fått tildelt til en fast pris og har solgt kortet videre til jeger.

En av ulempene med gjeldende ordning er at de sameiere som ikke er mva-registrerte, taper 25 % av kortprisen sammenliknet med et direkte salg til samme jeger.

Styret registrerer stor etterspørsel etter reinsjakt og stor betalingsvilje. Styret mener det er ønskelig at flest mulig av de som ønsker å selge reinskortet tilbyr dette gjennom samme salgskanal. Dette vil ha følgende fordeler:

- Det er mulig å oppnå stabilt høye priser over tid.
- Vi beholder faste kunder fordi vi har ett forutsigbart tilbud.
- Vi framstår mer profesjonelle, og det bør gi større ringvirkninger i form av overnatting, servering, guiding, hestetransport og ridehester til bruk på jakt.

Ut fra dette foreslår styret følgende ordning for salg av rein som skal erstatte dagens ordning med gjenkjøp av kort:

1. Vingelen sameie ved styret og Rådhuset Vingelen bistår sameierne med salget.
2. Sameier selger direkte til sluttkunde. Vekstra bidrar gjerne med fakturering/purring. Det er viktig at all jakt er betalt før kort overleveres. Vanlige mva. regler gjelder for salget. Det vil si at sameiere med omsetning under 50 000,- årlig kan fakturere reinsjakt ekskl. mva.
3. Vingelen Sameie utarbeider en kort sjekklister som skal benyttes ved overlevering av kort, og sørger for at utenlandske jegere får betalt norsk jegeravgift.
4. Vingelen Sameie legger opp til felles prising av alle kategorier kort, og kan også videreformidle tilbud om guiding, hestetransport og overnatting/forpleining.
5. Salget skjer til selvkost. Utgiftene fordeles prosentvis på dem som selger gjennom ordningen, og faktureres etterskuddsvis sammen med faktura for kjøtt eller forskudd.

For sesongen 2017 gjelder følgende prisliste inkl. mva (dette er prisen ut til kunde/jeger):

Stor bukk:	40 000,-
Liten bukk:	12 000,-
Simle:	8 000,-
Kalv:	6 000,-

Frist for innmelding for den som vil ha hjelp til salget settes til 01.05.17. Dersom det er flere innmeldte kort enn det er kjøpere, vil først innmeldte prioriteres først.

## Sak 8: Rypejakt på kortfelt

Styret har forvaltet rypejakta i tråd med gjeldende driftsplan og i henhold til tidligere praksis hvor antall kort som selges, prisen på disse og beskatningsprinsipper bestemmes av styret.

I tillegg til å gjøre Nordre Gjersjøhøa til kortfelt (istedenfor Busjødalsrabban), har styret besluttet å endre grensene mellom Grårabben og Kletten, slik at Knausvola og Kletten blir på samme felt (kalt Knausvola). Videre er det foretatt en mindre grensejustering mellom Grårabben og Tangen. Vi har også inngått et samarbeide med Tynset Vestre Grunneierlag om et felles rype-/skogsfuglfelt som strekker seg fra Tverråvola på Tynset til Vingelsbygda (dette også i samråd med Vingelen Utmarkslag). Dette blir presentert som et «vingelsfelt», kalt Vola. Med disse endringene mener vi å kunne få et bedre tilbud til jegerne, med bedre utnyttelse av arealene.

Styret har vedtatt følgende antall kort og priser for 2017 (2016 i parentes):

Felt	Ant. kort	Pris 1. uke	Pris. 2. uke	Pris 3. uke	Pris døgn (okt.)
Grårabben	4 (8)	5.000 (3.000)	4.500 (2000)	4.000 (1600)	450 (350)
Nordre Gjersjøhøa *	4 (5)	5.000 (2.600)	4.500 (1900)	4.000 (1600)	450 (350)
Knausvola **	4 (6)	3.500 (2.200)	3.000 (1700)	2.500 (1500)	400 (330)
Vola **	6	3.500 (2.200)	3.000 (1700)	2.500 (1500)	400 (330)
Antall kort totalt	18 (19)				

\* Antall kort og priser for 2016 gjelder Busjødalsrabban

\*\* Kletten (nå en del av Knausvola) og Nonsvola er to atskilte områder som har vært solgt som ett felt. Det har vært solgt 6 kort pr uke og dag for dette feltet

Kort og priser gjelder utenbygds jegere. For innenbygds jegere er det ikke vedtatt noen endring, bortsett fra at innenbygds ikke kan jakte på Vola i september (dette fordi tynsetingene ikke har noen tilsvarende ordning for innenbygds). Det blir ikke solgt kort for Vola-feltet første elgjaktuka.

Styret mener det i større grad bør differensieres mellom ulike felt når det gjelder regulering av jakttrykk enn det som har vært gjort til nå. Dette kan gjøres ved å differensiere kvoter og antall kort som selges på de enkelte feltene. Antall kort som kan derfor ses på som maksimumstall, styret kan redusere antallet, eventuelt helt ned til null.

### Innkommne forslag fra John Westgård og Ole Erik Engset

Det har kommet forslag fra John Westgård og Ole Erik Engset, som følger vedlagt. Forslagene innebærer at årsmøtet må ta stilling til hele jaktordningen for kortfeltene.

### Begrunnelse for at styrets vedtak bør bli stående:

- Takseringene gir god dokumentasjon på at beskatningen er forsvarlig over tid. Jakttrykket reguleres med kvoter og innkortet jakttid i dårlige rypeår. Det vises her til takseringsresultater og jaktstatistikk som ligger ved årsmeldingen. Antall skutte ryper pr. km<sup>2</sup> var omtrent det samme på kortfelta som på leiefelta i 2012 – 2015. Bag limit gjør at vi kan regulere uttaket på kortfelta.
- En detaljregulering av årlig uttak som det Ole Erik Engset foreslår, kan styret ut fra dette ikke se at det er behov for. Et slikt system blir unødig arbeidskrevende, det kan føre til et «jag» om å fylle ei ukeskvote eller årskvote for den enkelte og den gir lite forutsigbarhet for den som ønsker å planlegge rypejakt i Vingelen. Hadde en slik regulering vært nødvendig for å ta vare på bestanden, kunne det hatt noe for seg. Styret ser altså ikke nødvendigheten av dette.
- Det har ikke kommet noen klager fra kortkjøpere eller andre innenbygdsboende enn forslagsstillerne på at beskatningen eller jegeretten er for høy.
- Det er grunnlag for en viss prisøkning, prisene har stått stille siden 2007. Samtidig gir dette mulighet til å redusere antall kort uten at inntektene går ned. Med Engsets forslag vil inntektene til sameiet reduseres med mellom 100 og 150 000,- i ett normalår. Dette vil innebære en ytterligere favorisering av innenbygds jegere på bekostning av de som ikke jakter, ut over de fordelene innenbygds jegere allerede har.
- Styret mener det er viktig å fortsatt ha et korttilbud til utenbygdsboende i tillegg til hytteeiere. Styret mener det blir feil at hytteeiere skal få kjøpe jaktkort, mens andre med sterk tilknytning til bygda blir helt utestengt.
- Rypejakta er viktig for tilbydere av overnatting. Styret mener også vi bør legge vekt på hvordan bygda fremstår for omverdenen – at vi slipper til folk med vanlig lommebok i tillegg til de som betaler best for seg, mener vi har betydning for omdømmet til bygda.
- Forslagsstillerne ønsker om sterkere favorisering av innenbygdsboende imøtekommes likevel til en viss grad ved at antall kort på Grårabben, Nordre Gjersjøhøgda og Vola reduseres i forhold til det feltenes størrelse ellers skulle tilsi. Når totalt antall kort likevel blir omtrent det samme (1 mindre), er det som følge av at vi har fått et meget stort felt i Vola, som også omfatter et stort areal i Tynset.

### **Sak 9: Aktivitetsplan og budsjett for 2017**

Det vises her til vedlagte årshjul og handlingsplaner, samt budsjett som står som høyre kolonne sammen med resultatregnskapet (sak 5).

## Sak 10: Valg

### Valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn	På valg	Forslag
Styremedlemmer	John Haakon Stensli	2018	
	Lars Ivar Jordet	2018	
	Trond Magne Aasheim	2017	Gjenvalg
Fiske- og hytteutvalget	Jakob Trøan	2017	Gjenvalg
	Ole Erik Engset	2018	
	Jan Røe	2018	
Varamedlemmer til styret	1. Torgeir Svae	2018	
	2. Astrid Haug	2018	
Varamedlemmer til fiske- og hytteutvalget	1. Jon Granletten	2018	
	2. Marius Eggen	2018	
Styreleder	John Haakon Stensli	2017	Gjenvalg
Leder av fiske- og hytteutvalget og styremedlem	Jakob Trøan	2017	Gjenvalg
Revisorer	Toril Østvang	2018	
	Mari Trøan	2017	Gjenvalg
Utsendinger til årsmøtet i Forollhogna	Trond Magne Aasheim	2017	2 fra sameiestyret
	Hallvard Urset	2017	
	Jakob Trøan	2017	John Westgaard
	Linda Merkesdal	2017	Odd Arvid Nordset
Medlemmer av valgkomiteen	Hallvard Urset	2017	Ettersendes
	Iren Nygård	2018	

Arshjøl

Mnd	Styret i utmarkslaget	Jaktutvalget	Veitvalget	Samelestyret	Fiske- og hytteutvalget	Rådhuset Vingelen	Vekstra	Oppsynet
Jan	Styret i utmarkslaget Kontakte valgkomite Sammen med Vekstra og samelestyret gjennomgang av innmeldte andelsendringer og eiendomsverdr.	Vurdere jaktregler, kvoter og priser for kommende sesong. Kontakte valgkomite. Saker årsmøte gjennomgang av innmeldte andelsendringer og eiendomsverdr. Evaluering og gj gang for kommende sesong med jaktspot.	Samarbeidsmøte med velagene i Tynset	Vurdere jaktregler, kvoter og priser for kommende sesong. Kontakte valgkomite. Saker årsmøte gjennomgang av innmeldte andelsendringer og eiendomsverdr. Evaluering og gj gang for kommende sesong med jaktspot.	Fiske- og hytteutvalget	Hjemmestien oppdatere. Rådstatistikk leveres til kommunen 1.1. hvert år.	Vekstra Sendt ut skjema for andelsendringer og eiendomsverdr-egelse. Gjennomgang av dette sammen med leder for Utmarks- og Samene, samt oppdatere medlemsregistre (Samene og Utmarks- og Samene)	Oppsynet
Feb	Revidere handlingsplan for administrasjon og utarbeide budsjett	Forslag til arbeidsplan og budsjett	Revidere handlingsplan og utarbeide budsjett	Revidere handlingsplan for administrasjon og utarbeide budsjett.	Revidere handlingsplan og utarbeide budsjett	Minne jegerer på å levere jaktstatistikk. Henge opp blakat om frist for reinsøknad.		
Mar	Årsmøte.		Bestille sommeroblater	Årsmøtepapirer. Årsmøte (evt. i april) Forelegg fordeling av reinsjakt.	Scottertransport til hyttene - ved, pass m.v. Transport i forb. med restaurering/vedlikehold. Låse hytter til gjester i bakkeferien.	Søknadfrist reinsjakt 1. mars. Føre jaktstatistikk. Årsmøte. Salg av reinskort. Sommeroblater ved info til hytteeiere om rypejakt. Info om påskegjester til hytteutvalg.	Ferdigstille årsoppgjør, revidere regnskap, deltageroppgaver	Låse hytter til påske- gjester
Apr	Infoskriv	Ferdigstille predatorplan. Innpill infoskriv	Tilbak + våresesongen (veistenging, tilsyn o a). Bortavler. Innpill infoskriv	Trekking av ukekort rypejakt sammen med Rådhuset Vingelen. Bidra til ferdigstillelse av predatorplan. Infoskriv. Oppslag Bus, saknad midler lag og foreninger, frist 1. mai.		Trekking av ukekort rypejakt sammen med en fra samelestyret. Oppdatere bortavler. Bestille vegoblater. Salg av reinskort. Minne styrene på infoskriv	Låse bu Eventjenn-loken og Midlboaa	
Mai	Første styremøte etter årsøte infoskriv		infoskriv + Oppslag sommeresong bortavler	Første styremøte etter årsmøte. Infoskriv. Endelig fordeling reinsjakt. Søke fritak håndtving rypejaktsering.	Avtale klargjøring av hyttene.	Infoskriv, papir og web. Sendt ut oblater til leiefelt rype/hare - be om regior på biler og ønsket antall. Fakturere solgte reinskort.	Innrappotering til offentlige registre på endringer i løerforhold og styer	
Jun	Innhenting av tidsregistrering fra tillitsvalgte	Ferdigstille revidering av jaktregler og jegerkontrakter	Vedlikehold	Avtale rypejaktsering.			Låse hytter mellom 15. og 30 juni. Ha ut båter.	
Jul			Vedlikehold		Eventuelt restaurering/vedlikehold hytter.	Fakturering av rypejeger på korfelt, leiefelt + leiefelt hare		
Aug			Vedlikehold	Fastsatte rypekvoter. Dele ut reinskort. Oppfølging reinsjakt.	Eventuelt restaurering/vedlikehold hytter. Eventuelt fiskeokultiveringsstiltak	Dele ut reinskort. Rypejaktseringsrapport på hjemmesida. Info til jegerne om taksereisresultater og evt kvoter på rypejakt.		
Sep		Møte med eigjaktlagene	Vedlikehold Bestille vinteroblater Prioriteringsmøte med rodemenn for neste sommer	Oppfølging reinsjakt.	Eventuelt fiskeokultiveringsstiltak	Oversikt over småviltjeger sendes oppsynet før jaktstart.	Utbetaling av arealleie	Ta opp båter, låse opp hytter innen 1.10.
Okt			Anbud brevting			Vinteroblater bestilles.	Fakturere reinsjakt	
Nov	Oppsummering/evaluering av året i forhold til handlingsplan.	Oppsummering/evaluering av året i forhold til handlingsplan	Oppsummering/evaluering av året i forhold til handlingsplan	Oppsummering/evaluering av året i forhold til handlingsplan. Gjennomgang av priser for jakt for kommende 2-3 år.	Oppsummering/evaluering av året i forhold til handlingsplan.	Oppsummering/evaluering av året i forhold til RV sine arbeidsoppgaver.	Vinterbrevting Vingelsetra-fakturere	
Des	Innhenting av tidsregistrering fra tillitsvalgte. Igangsette prosessen med Vekstra for å sende ut skjema for endringer i løerforhold. Frist settes til 15.01	Rapportere felt villt til viltmyndighetene.	Innhenting av tidsregistrering fra tillitsvalgte + tilført arbeid	Innhenting av tidsregistrering fra tillitsvalgte		Prisjusteringer.	Sendt ut regninger på eig- og hjortejakt	oppsynsrapport innen 31.12.

## Handlingsplan for administrasjonen i Vingelen Utmarkslag og Vingelen Sameie

2013	2014	2015	2016	2017
Utrede kost/nytte for opprettelse av medlemsnett	Utrede skatteproblematikk (OK)	Etablere medlemsnett	Teste ut medlemsnett	Ta i bruk medlemsnett i styrer og utvalg
Utrede alternative løsninger til administrasjon/oppsyn/sekretariat	Vedta løsning for administrasjon/oppsyn/sekretariat (OK)			
Utarbeide rutiner for arkivering	Digitalisere historisk arkiv (utsatt)	Digitalisere historisk arkiv (utsatt)	Digitalisere og tilgjengeliggjøre sentrale, gjeldende dokumenter	Fortsette digitalisering og tilgjengelig-gjøring
Overføre hytte og fiskeutvalg til sameiet	Overføre hytte og fiskeutvalg til sameiet (OK)			
Få på plass manglende eller mangelfulle vedlegg til driftsplanen (se vedleggslista i planen.) (OK)	Vurdere regler for anbudsrutiner			
Effektivisere utsendelse av informasjon til sameiere			Vurdere bruk av e-post	Ta i bruk e-post for utsendelse av årsmøtepapirer, infoskriv m.v.
Revidere driftsplan				Revideres før årsmøter 2018. Kun nødvendige oppdateringer/ endringer

## Vedlikeholdsplan vei

### Årlige arbeidsoppgaver

#### Vinterbrøyting;

- Grusing
- Høvling
- Stikkrenner
- Kantrydding
- Anbud vinterbrøyting
- Stenging av veien om våren
- Skihytta - Fremkommelig til enhver tid
- Åsen - Fremkommelig ved «helgas løype» og brøytes ved store snøfall
- Langsetra - Brøytes ved store snøfall og holdes oppe til vinter - og påskeferie
- Gjeldalen - Brøytes ved store snøfall og holdes oppe til vinter - og påskeferie
- Trøvollen i Svartåsen - Brøytes ved store snøfall og holdes oppe til vinter - og påskeferie
- Andre veier kan brøytes på eget initiativ. Kreves skriftlig avklaring i forkant. Ferdsl på eget ansvar.

2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ferdig regulert grusplan 2013 - delvis OK	Avslutte regulering av grusplan 2013 + knuse 2.000m3 grus Planere grustak i Berget		Knuse 2000 m3 grus	Opprusting av Tangen-veien i samarbeid med Sameiet	Opprusting av veien opp mot Svartåsfjellet
Nye bompengesatser - OK					
Befaring og utarbeide prioriterings-liste for vedlikehold av småbruer - OK	Bru i Øyan + bru ved Storhaugvollen Svartåsen må fundamenteres med sten (pri 1.) Småbruer - diverse rekkverk (pri 2)	Skifte flakved på Svartårsbrua (prioritet 1.)	Vedlikehold bru prioritert nr. 2	Vedlikehold bru prioritert nr. 3. Vedlikehold Svartårsbrua	
	Utarbeide plan for vedlikehold av skilt		Utarbeide plan for vedlikehold av skogsbilveger	Nye veiskilt er kommet og blir montert juni 17	
Torvteking av bomtavle ved Eggen og Bjørkly - OK	Vedlikehold skilt Nygjelten - Bratthøa og om Berget	Vedlikehold skilt Åsen og Lia til Lonsjølia	Gjeldalen til Gjera	Svartåsen til Londalen	
Oppgradere bomkasser ved Nordstad, Bjørkly og Eggen - OK					

## Handlingsplan for hytter

Generelt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Kommentarer
Vedlikehold	Gjennomgang av alle lagets hytter og tilpasse handl.plan ut i fra dette	Nye giroer til alle buene					
Markedsføring							
markedsføring							
produktutvikling							
<b>Hytte</b>							
Koversjøen	Nye stoler- Kjøkkengulv- Male vindskier	Nye stoler. Vedlikehold naust. Male vindskier					
Jakthytte Gjersjøen	Male vindskier						
Anneks Gjersjøen							
Hytte Bjønntjønnan	ny vedøve						
Andersbua og vedskål, Bjønntjønnan.	Andersbua: rive gulv og vegger. Flytte-bua opp på land. Vurdere å bygge som kryppar. Reparasjon vedskål	Søke om ny bu/naust, Anders-bua må kondem-neres (utsatt).	Gulv og innvendig kledding revet		Søknad om tiltak Andersbua. Plukke bua ned	Gjenoppsetting ny "Andersbu"	
Winjebua (Storgjeltbua)		Vurdere bua - evt. kostnadsoverslag og søknad om off. midler. (utsatt)	Tiltak (utsatt). Forhandlinger om avtale	Avtale (OK)	Bua plukkes ned for restaurering	Gjenoppsetting av bua	
Bratthøa							Utleid til sauhamnelaget til 9.9
Storbekkbua							
Bu Eventjønnloken							
Bu Midthøa		ny bu/vedlikehold	ny bu/vedlikehold				
Markusbua, Båvolbua, Freksbua							Sameiet har ikke vedlikeh.ansv., men foretar et visst tilsyn og bidrar med noe forbruksmatr.



## Handlingsplan for fisk

	2013	2014	2015	2016	2017	Kommentarer
			Videreføre deltagelse i Fishspot			
			Gratis fiskekort for ungdom under 20 år			
			Årlig ungdomsaktivitet			
Fisktjønn			Sette ut fisk			
Koversjøen			Sette ut fisk			
Rødtjønn			Sette ut fisk			
Bjønnløkken			Dokumentere at vannet er tomt for føye	Dokumentere at vannet er fisketømt		
Eventjønnloken				Utfisking (OK)	Utfisking forts.	
Eventjønnå		Prøvefiske og utfisking		Utfisking (OK)	Stenge gytebekk om tillatelse	

## KJØP AV SAMEIEANDELER FRA GARDSBRUK SOM DELES

### Sammenfatning og konklusjoner

Vingelen sameie har regler for hva som skal skje med sameieretter ved delinger av gardsbruk som sameierettene er knyttet til. Ved «rasjonalisering» av gardsbruk, noe som blir mer og mer vanlig, kan det oppstå en situasjon som det ikke var tenkt på da reglene ble laget – at sameieretten har en potensiell omsetningsverdi som kjøper (etter de fastsatte reglene) ikke er villig til å betale. Videre vil ikke reglene hindre at sameieretten blir hengende ved en eiendom som det ikke er boplikt på. Kommunen har mulighet for å hindre dette gjennom sin saksbehandling etter jordlov og konsesjonslov, men vi har ingen garanti for at det skjer.

Det antas generelt å være i sameiernes interesser at ikke nye sameiere kommer inn, og at en overveiende del av sameierne bor i bygda.

Salg i strid med øvrige sameieres interesser kan søkes hindret ved at sameierne kjøper sameieretten. Det foreslås at dette gjøres ved at alle sameiere («sameiet») kjøper/løser inn sameierettene som alternativ til salg til en som allerede er sameier. Det vurderes slik at det er det å hindre at det blir flere sameiere enn det har vært og å hindre at sameierett er knyttet til fritidseiendommer som er det vesentlige, ikke at sameieretten skal følge den som kjøper det meste av jorda.

Videre foreslås at sameiet kan tilby å kjøpe sameieandeler når et bruk tilhørende en driftsenhet som består av flere bruk (med hver sine sameieandeler) skal selges.

Det vises videre til siste avsnitt med oppsummeringer.

### Problemstilling

Vingelen sameie er arealer som eies i fellesskap av gardsbruk i Vingelen. Hver eier en ideell andel, og sameieandelen er knyttet til garden/eiendommen, ikke til eieren av denne personlig (men den som eier garden, eier selvsagt også sameieandelen). Ved salg av garden er utgangspunktet at sameieandelen følger med.

En økende tendens, i takt med den raske strukturrasjonaliseringen som skjer i landbruket, er at gardsbruk ikke selges samlet, men stykkevis og delt som tilleggsgjord til nabobruk som trenger å styrke sitt ressursgrunnlag. En slik styrking er en ønsket utvikling fra myndighetenes side, så lenge de brukene som selges ikke lenger er drivverdige og kjøperne normalt har et behov for å styrke sitt ressursgrunnlag.

Problemstillinger som reiser seg ved slik rasjonalisering av et gardsbruk, er

1. Hvem av kjøperne skal – eller kan – overta sameieandelen?
2. Hva om ingen vil overta sameieandelen (til den prisen selger krever)?

Spørsmål nr. 2 er nå mer aktuelt enn da overenskomsten ble inngått i 1998 (signert av alle sameierne). I dag betales det arealleie på rundt 3-4.000 pr. sameieandel årlig. Etter overenskomsten har de ulike gardsbrukene fra 1 til 3 andeler (noen få har etter spesielle tildelingsregler mer enn 3). Et bruk med 3 andeler vil ha berettiget forventning om utbetaling av årlig arealleie på i størrelsesorden 10.000 kroner. Dette kan sies å være en god investering hvis prisen er lav, men ved salg er det naturlig å kapitalisere fremtidig utbetaling til en nåverdi som fort kan dreie seg om et betydelig

beløp. For 3 sameieandeler kan det være snakk om over 300.000 kr (se beregning av verdi under). Dette vil være en betydelig kostnad for en kjøper som allerede skal betale for jord og/eller skog. I tillegg kommer det at antall jaktretter ikke øker, hver driftsenhet har bare én jaktrett (dette ifølge overenskomsten). Det er derfor vanskelig å se at kjøper har noen annen nytte enn (økt) årlig arealleie, og det er ikke gitt at kjøper av jord/skog er interessert i å overta sameieandelen(e). Det kan hende en annen kjøper enn den som etter interne regler (se under) skal overta sameieandelen er interessert i å kjøpe, eller det kan hende ingen av kjøperne er interesserte. Vi snakker her om kjøp til en «riktig» pris, det vil si en pris som er fastsatt ut fra forventet avkastning framover.

## Generelle regler om salg av andeler i realsameie/jordsameie

### Sameieloven

I utgangspunktet kan sameieandeler bare selges sammen med eiendommen den er knyttet til (sameieloven § 10 andre ledd). Loven sier ikke noe om hvem som skal overta sameieandelen dersom det er flere kjøpere. I den grad det har vært uklart hvem som besitter en andel, av selger (hvis vedkommende sitter igjen med en del av eiendommen, f.eks. tunet) og en eller flere kjøpere, har rettspraksis lagt til grunn at det er den som har kjøpt jordveien som også har fått med sameieandelen. Dette er imidlertid bare en fortolkning dersom spørsmålet er uklart, selger og kjøper kan f.eks. avtale at sameieandelen skal følge en skogteig dersom ikke offentlige vedtak eller interne bestemmelser hindrer det (se under). Det er også jurister som mener at sameieretten kan avhendes separat, altså ikke sammen med eiendommen den hører til - kanskje da under forutsetning at ikke øvrige sameiere protesterer.

Bestemmelsene i sameieloven gjelder så langt ikke annet følger av avtale eller særlige rettsforhold. Når egne bestemmelser er fastsatt for Vingelen Sameie, går altså disse foran sameielovens bestemmelser. Der egne bestemmelser ikke gir svar på en problemstilling, må man falle tilbake på hva loven sier.

### Jordloven

Dersom et gardsbruk skal deles, må kommunen gi tillatelse etter jordloven § 12. For å gi tillatelse, kan kommunen stille vilkår.

Fra jordloven:

*Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.<sup>6</sup>*

*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.*

*Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.*

Et slikt vilkår kan være at eiendommen deles på en bestemt måte, f.eks. slik at sameieandelen skal selges sammen med den jorda. Kommunen kan ikke sette privatrettslige avtaler til side, men kan nekte deling dersom ikke en hensiktsmessig løsning sett fra landbruksinteressenes side oppnås.

### Konsesjonsloven

Kommunen må også gi tillatelse etter konsesjonsloven. Konsesjonsbehandlingen følger etter jordlovsbehandlingen. Det er ikke alltid det som er skissert i delingssøknaden blir det endelige utfallet mht. hvem som skal kjøpe hva. Dette vil fremkomme endelig ved konsesjonsbehandlingen. Ved konsesjonsbehandlingen kan kommunen sette vilkår som endrer på det kjøper og selger hadde tenkt seg, for eksempel at vilkår for konsesjon er at sameieandelen videreselges til en annen. Dette må imidlertid begrunnes ut fra lovens formål (som blant annet er et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet), og kommunens vedtak må ikke være urimelig eller kunne karakteriseres som myndighetsmisbruk.

Eiendommens størrelse er ett av kriteriene for å vurdere om den er konsesjonspliktig eller ikke. Sameiearealet skal her regnes med, slik at en eiendom som har f.eks. en andel, dvs. 1/217 av sameiets totalareal, skal denne ideelle andelen regnes med når eiendommens areal angis. Hvis sameiearealet er på 160.000 dekar, utgjør dette 737 dekar. Eiendommen blir etter dagens regler konsesjonspliktig selv om den eneeide eiendommen er under konsesjonsgrensene (eiendommen ikke over 100 dekar og dyrkamarka ikke over 25 dekar). Det er ikke gitt at kommunen til enhver tid er tilstrekkelig bevisste på disse reglene og konsekvensen av å ikke være bevisste på det.

Boplikt er det hvis eiendommens dyrkamark utgjør 25 dekar eller eiendommen har en produktivt skogareal på minst 500 dekar. Et gardstun med f.eks. 15 dekar jord, en vanlig skogteig og sameierett, vil altså ikke ha boplikt.

### Spesielle regler om salg i Vingelen

Overenskomsten som ble inngått i 1998 består av en beskrivelse av sameiearealene, vedtekter og en liste over alle bruk med sameierett med angivelse av andelsfordelingen for hvert enkelt bruk. Vedtektene angir ingen regler for overdragelse av sameieandeler, men slike regler er angitt i den nevnte lista (bakerst, etter opplistingen av medeiere). Her står det:

#### Framtidige delinger

- Sameierettene er udelelige
- Deling av gardsbruk  
Når en gard deles, følger sameierettene den opprinnelige dyrka marka («hemjorda»). Som dyrka mark regnes både fulldyrka jord, overflatedyrka jord og kultivert beitemark.  
Når en gard deles slik at mer enn 10 daa av den opprinnelige dyrka marka («hemjorda») følger bygningene på garden, følger sameierettene denne delen.  
Når en gard deles slik at den opprinnelige dyrka marka («hemjorda») deles i flere parter, følger sameierettene det største dyrka arealet.
- Deling av driftsenhet  
Når en driftsenhet som i dag består av flere gardsbruk deles, vil sameieretten følge de respektive gardsbruk.

Det er ellers naturlig når man skal forstå og tolke disse reglene, at man har beskrivelsen av sameiet og formålet for forvaltningen for øyet, slik dette fremkommer i vedtektene:

#### **§ 1. Vingelen Sameie – eiendommer og sameiere**

Vingelen Sameie omfatter fjellområdene over tregrensa i Vingelen og de avgrensede eiendomsteiger som ligger i sameie under tregrensa innen sognegrensene for Vingelen.

De eiendommene dette gjelder er beskrevet i vedlegg 1.

Vingelen Sameie er et sameie for alle gardsbruk i Vingelen som har rett i sameiet. Rettighetsforholdene i Vingele Sameie er beskrevet i vedlegg 2.

Sameier er det gardsbruk som har rett i sameiet. Den hjemmelshaver som står oppført på det sameiende gardsbruk er eier. Sameiende gardsbruk som har samme eier betegnes som en driftsenhet.

## **§ 2. Formål og virkefelt**

Vingelen Sameie har til formål å forvalte de samlede ressurser i sameiet på vegne av sameierne som et ledd i utøvelse av landbruksnæring, og på en måte som ikke forringer ressursgrunnlaget for framtida.

Vingelen Sameie skal bl.a. legge forholdene til rette for en aktiv, innsiktsfull og økologisk forsvarlig forvaltning av naturressursene i sameiet og ellers ivareta sameiernes interesser i forhold til den enkelte sameier og i forhold til andre offentlige og private interesser i samfunnet.

Endring av reglene om framtidige delinger er naturlig å se på samme måte som endring av vedtektene – kan gjøres med 2/3 flertall i årsmøte.

### **Problemer som kan oppstå og tolkning av hvordan reglene for Vingelen skal forstås**

Det er naturlig å forstå reglene slik at når «hemjorda» deles i flere parter, og at mer enn 10 daa følger bygningene på garden, så følger sameierettene denne delen selv om dette ikke er den største delen av «hemjorda». Dette ut fra rekkefølgen på reglene/alternativene.

Det er også naturlig å forstå reglene slik at det var forutsatt at kjøpere allerede er sameiere (alle gardsbruk i Vingelen fikk ved overenskomsten sameierett, og i vedtektene står det at sameiet er et sameie for gardsbruk i Vingelen som har rett i sameiet). Det går imidlertid ikke frem av ordlyden i reglene, og det kan selvsagt tenkes at en med gardsbruk utenfor Vingelen ønsker å kjøpe all dyrkamarka og samtidig krever å få med sameieretten.

Det er naturlig å se de interne reglene slik at de er opprettet for å beskytte de øvrige sameierne mot uønskede overdragelser som kan tenkes å ha uheldige følger for dem. Sameiet er å se på som en del av gardsbrukenes ressurser, og utgangspunktet er at gardsbrukene eies av personer som bor på dem, selv om de ikke driver jorda selv. Det er derfor et interessefelleskap mellom eierne, et fellesskap som man må anta er sterkere når alle eierne, eller et overveiende flertall av dem, bor i bygda. En utglidning i retning av at et stadig større antall sameiere er utenbygdsboende eiere av «fritidseiendommer», eventuelt utleide boliger, er derfor neppe i sameiernes interesse.

Regler som tar sikte på å hindre en slik utvikling må sies å være i tråd med både intensjonene i lovverket og med den tankegang som lå til grunn da overenskomsten ble inngått.

Det er grunn til å gjøre oppmerksom på at da reglene ble vedtatt i 1998, var grensene for konsesjonsfrihet for bebygd eiendom 5 dekar. Det vil si at en eiendom med tun og 10 dekar dyrkamark, den gang var langt over konsesjonsgrensen. Det var den gang heller ikke uttrykt i loven at sameieareal skulle regnes med. Det er grunn til å tro at grensene i 1998 må ses i lys av hva som var konsesjonspliktig den gang, og at grunntanken var at eiendommer med sameierett skulle være gardsbruk som skulle bebos og drives, og ikke fritidseiendommer.

Som redegjort for over, skal sameiearealet tas i betraktning både når det søkes om deling og om konsesjon, og arealet skal regnes med når det vurderes om ervervet er konsesjonspliktig. Kommunen kan altså gjennom sin saksbehandling etter jordlov og konsesjonslov hindre at en fritidseiendom får sameierett. Men det er ikke gitt at kommunen er påpasselig med dette, eller at den ønsker å blande seg borti dette. Det kan derfor ikke utelukkes at et «romslig tun» blir sittende igjen med rett i sameiet. Kommunen kan da ikke nekte overdragelse til nær slekt, og det kan heller ikke pålegges boplikt så lenge eiendommen ikke har over 25 dekar dyrka mark eller har over 500 dekar produktiv skog. Det er med dette en mulighet for at eiendommer med sameieandel kan bli fritidseiendommer hvis ikke kommunens saksbehandling hindrer dette.

Det er naturlig å forstå det slik at salg i strid med de interne reglene ikke kan gjennomføres uten at de øvrige sameierne samtykker til det. Å nekte et slikt samtykke kan synes urimelig så lenge det ikke utgjør noe problem for de øvrige sameierne.

### **Forslag til løsning ved fremtidig salg av sameieandeler**

Det vil altså trolig være riktig om sameieretten kan selges sammen med jord eller skog så lenge selger og kjøper ønsker det og så lenge kjøper allerede er sameier. Dersom kjøper allerede er sameier, er det imidlertid neppe nødvendig å regulere hvem som skal kjøpe, altså knytte dette til den som kjøper dyrkamarka eller det meste av den, slik reglene er i dag. Dersom en annen sameier ønsker å kjøpe sameieandelen, går ikke dette ut over øvrige sameiere.

Vi bør imidlertid ha en annen løsning der det ikke er en eksisterende sameier som er villig til å kjøpe sameieandelen til en fornuftig pris. Her anbefales at «Sameiet», det vil si alle sameiere i fellesskap, kjøper (løser inn) sameierettene fra selger. Formelt vil det være den enkelte sameier som kjøper en ideell andel, slik at andelen i sameiet for den enkelte øker. Rent praktisk kan beløpet tas av egenkapitalen til sameiet eller arealleia reduseres det aktuelle året. Dette vil kunne bli en ikke ubetydelig kostnad ved hver enkelt innløsning, men med en fornuftig pris vil dette være en god investering for de øvrige sameierne på lang sikt, ved at hver enkelt får en større andel enn tidligere.

Et slikt kjøp må selvsagt også godkjennes av kommunen som konsesjonsmyndighet. Det forutsettes også at vi ikke får problemer med matrikel- og tinglysingsmyndighet.

### **Verdsettelse av sameieandelene**

(Dette avsnittet baserer seg i stor grad på innspill fra Per O. Hogstad, Vekstra).

Verdsettelsen gjelder sameieandeler i sameier som har tilknytning til landbrukseiendommer dvs. jord, skog og utmarksareal i et realsameie/personlig sameie.

Vi har Rundskriv M-3/2002 R-974 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, med tilhørende endringer som regulerer prisfastsettelsen på landbrukseiendommer.

Her brukes avkastningsverdien (bruksverdien) og kostnadsverdier.

Ved verdsettelsen ser vi på hva sameie har av aktiva, gjeld og forpliktelser som referer seg til i sameiets balanse.

En må gå på den enkelte post i sameiets balanse og se hva som ligger bak denne verdien.

---

## Prinsipper ved en verdifastsettelse

Jakt- fiskerettigheter og utmarksbeite og skog.

- Foreta en avkastningsverdiberegning med en kapitalisering av en påregnelig årlig avkastning. = kr

Bygninger/anlegg på eiendommen.

- Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) = kr

Maskiner og utstyr som eies

- Bruksverdi/markedsverdi = kr

Aksjer/andeler som eies av sameie

- Pålydende verdier eller markedsverdi = kr

Kontanter/bankinnskudd/fordringer

- Krone mot krone = kr

Trekkes fra sameiets gjeld og forpliktelser = kr

Får da en verdi av sameie, som deles på antall sameieandeler = kr / sameiedel.

---

En enklere metode er å ta egenkapital jfr. balanse og dele på antall sameiedeler.

Det kan da ligge skjulte verdier som ikke er bokført i balansen og verdier som er bokført i balansen som har en mindre verdi enn den virkelige verdi, dette må hensyntas.

Kapitaliseringsrentefoten nyttes ved avkastningsverdiberegninger.

En skjønnsvurdering er at prisen skal gjenspeile en samfunnsmessig pris på sameieandelene til en forsvarlig pris til en kjøper som fortsatt driver en aktiv landbrukseiendom.

Prisen bør fastsettes etter faste kriterier.

Det foreslås å legge følgende til grunn:

1. Gjennomsnittlig arealleie for siste 5 år kapitaliseres
2. Verdien av jaktretten på rein settes til kr. 5.000 årlig, denne verdien kapitaliseres
3. For kapitalisering settes rentefoten til 4 %
4. Andelen av egenkapitalen i sameiet (ut fra sameiebrøken) legges til den kapitaliserte verdien.

Både antall år med arealleie som skal legges til grunn, verdien på jaktretten på rein og kapitaliseringsrente kan diskuteres. Det er ifølge Vekstra naturlig at de bindingene som sameieretten har, og den usikkerheten om fremtida som alltid vil være der, blir tillagt vekt. En slik vurdering kan tale for en rentefot på 5 % og ikke 4 %. 4 % er den rentefoten Høyesterett har sagt skal legges til grunn i erstatningssaker. Med 5 % rente blir verdien betydelig lavere enn med 4 %.

Det kan diskuteres om verdien av reinsjakta skal tas i betraktning. Ingen som allerede er sameiere vil betale noe ekstra for dette, fordi det bare er én jaktrett pr. driftsenhet. Hvis sameieandelen ikke kan selges til noen som ikke allerede er sameiere, er det ingen som vil betale for dette. Men for de øvrige sameierne har det en verdi at det blir en mindre som har jaktrett.

Et regnestykke med utgangspunkt i arealleie for 5 siste år og balansen for 2016, gir følgende resultat:

		Årlig	Kapitalisert	Andel av egenkapital	Sum
Årlig arealleie pr. andel (*)	2 706				
Verdi av reinsrett:	5 000				
Andel av egenkapital pr. andel:	4 090				
Bruk med 1 andel:		7 706	192 650	4 090	196 740
Bruk med 2 andeler:		10 412	260 300	8 180	268 480
Bruk med 3 andeler:		13 118	327 950	12 270	340 220

(\*) gj.snitt 5 siste år

### **Deling av driftsenheter som består av flere (opprinnelige) gardsbruk**

En annen problemstilling er knyttet til at enkelte driftsenheter består av flere opprinnelige gardsbruk som hver har sine sameieandeler. Totalt gjelder dette nå 13 driftsenheter i Vingelen. Hver av disse består av to eller flere gards- og bruksnumre, der to eller tre av disse har sameieandeler. For slike tilfeller er det angitt i reglene om deling at sameierettene følger hvert enkelte gardsbruk. Det er naturlig å forstå dette først og fremst som en presisering av at det for disse tilfellene er et unntak fra regelen om at sameierettene er udelelige – det er her ikke snakk om noen deling av sameierettene for det enkelte bruk, bare for driftsenheten, og dette er da godtatt som en del av overenskomsten.

Dette betyr ikke at alle de gards- og bruksnumre som er ført opp som sameiere lenger er egne gardsbruk. Det var de ikke da overenskomsten ble inngått, og det er de vel i enkelte tilfeller i enda mindre grad i dag. I noen tilfeller er gardsbruket under et gards- og bruksnummer intakt, det vil si at det består av bygninger, jord og skog. Et flertall av de aktuelle tilfellene består imidlertid bare av jord, i noen tilfeller også skog. Tunet er delt fra og solgt.

Vi har med dette to hovedtyper av tilfeller:

1. Salg av eiendom (del av driftsenhet) der aktuell eiendom ikke lenger kan sies å være et «gardsbruk»
2. Salg av eiendom (del av driftsenhet) der aktuell eiendom fortsatt må kunne karakteriseres som et «gardsbruk»

For å trekke grensen for hva som er et eget gardsbruk, kan det være naturlig å se hen til de regler som anvendes etter odelsloven der det er snakk om flere eiendommer som skal fordeles på flere odelsberettigete. Slike delinger trenger ikke delingstillatelse etter jordloven. Dette betyr at den nest best odelsberettigete kan kreve den ene eiendommen når den best odelsberettigete har fått sitt førstevalg. Men der flere eiendommer har vært drevet som en enhet over tid, og fremstår som én eiendom, betraktes de ikke nødvendigvis som flere eiendommer etter odelsloven (dette må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle). Det vil da følgelig også kreves tillatelse etter jordloven for å dele driftsenheten.

Det er naturlig at slike eiendommer som ikke lenger kan betraktes som egne gardsbruk (typetilfelle 1), ved et salg (deling av driftsenheten) vurderes på samme måten som andre delinger som er beskrevet over. Det er ingen grunn til å betrakte disse på en annen måte. Delingen krever samtykke fra landbruksmyndighetene på samme måte. Det er her altså naturlig at regelen er at eiendommen må kjøpes av en som allerede er sameier. Alternativet er at sameierettene kjøpes/innløses av øvrige sameiere.



For typetilfelle 2 vil det være vanskelig å skulle legge til grunn at det er bare sameiere som kan være kjøpere. Det vil da være det mest naturlige å tilby et kjøp (innløsning) av sameieandelene slik som beskrevet for slakting av bruk over. Dette vil først og fremst være aktuelt der den ene eiendommen er så liten at den ikke vil ha boplikt. Hvis det er boplikt, er det neppe noen grunn til at sameiet skal komme med et slikt tilbud. Selv om det blir en ekstra jaktandel, er det positivt for bygda at det bor folk på alle gardsbruka.

Hvis selger ikke aksepterer sameiets tilbud, men fortsatt ønsker å selge en potensiell fritidseiendom med sameieandel, er gjenstående virkemiddel å henstille til kommunen at de benytter seg av den muligheten de har for å nekte deling eller for å knytte vilkår til en delingstillatelse. Det er gode landbruksmessige argumenter for at sameieandelene fortsatt er knyttet til gardsbruk i Vingelen og ikke til fritidseiendommer.

### **Salg av små gardsbruk (som selges samlet)**

Dette gjelder gardsbruk eller rester av gardsbruk som er under grensa for konsesjonsplikt og/eller boplikt, eller som kan tenkes å bli det hvis grensene heves noe. Ved salg av disse samlet, vil det ikke kreves noen delingstillatelse fra kommunen. Det vil imidlertid måtte søkes konsesjon dersom de ikke overdras konsesjonsfritt til nærstående slektning. Som beskrevet over, kan kommunen sette vilkår for å gi konsesjon. Det er gode grunner for at kommunen nekter konsesjon der det ikke er aktuelt å benytte eiendommen som bosted (fordi det f.eks. mangler hus) og kjøper ikke allerede er sameier, jf. det som er sagt om dette over. Der det finnes hus, er det avgjørende at kommunen ikke gir fritak fra boplikten hvis det gis konsesjon.

Det er naturlig at tilbud om kjøp/innløsning av sameieandeler vurderes også for disse eiendommene når de blir lagt ut for salg.

### **Oppsummering - forslag til nye regler for deling og for hvordan sameiet skal håndtere delinger av bruk (erstatte reglene om deling i overenskomsten):**

1. Sameierettene er udelelige
2. Ved deling av driftsenheter/gardsbruk kan sameieandeler følge hvilket som helst jord- eller skogareal så lenge kjøperen er sameier fra før.
3. Dersom det ikke er noen sameiere som ikke er interessert i å kjøpe sameieandelene, herunder der selger og kjøper ikke blir enige om pris, tilbyr sameiet (alle sameierne) seg å kjøpe sameieretten til en pris som er i tråd med beregningsmåten skissert over.
4. Der driftsenhet bestående av flere gardsbruk med sameierett søkes delt, tilbyr sameiet (alle sameierne) seg å kjøpe sameieandelene tilhørende aktuelt gardsbruk etter samme beregningsmåte.
5. Tilsvarende tilbud gis der små gardsbruk (under grensa for konsesjonsplikt eller boplikt) ønskes solgt.
6. Disse reglene og intensjonene bak disse formidles til kommunen som myndighet etter jordloven og konsesjonsloven, med sikte på at kommunen benytter de muligheter de har til å fatte vedtak som samsvarer med det som ønskes oppnådd.
7. Styret er ansvarlig for å følge opp bestemmelsene og iverksette en kjøpsprosess der dette anses nødvendig eller ønskelig.

## Revisjonsrapport for regnskapet til Vingelen Sameie 2017

Regnskapet ble gjennomgått og etter vårt skjønn funnet i orden.

Vingelen 10. juni 2017

  
Mari Trøan

  
Toril Østvang