



Referat fra ekstraordinært gruppeting

Tid: Tirsdag 23. februar 2021 kl. 20:00 – 20:40
Sted: Digitalt

Til stede:

*Ingrid Nordbø
Hanne Beth Bratland
Cato Bjerkeli
Carl Christian Norberg
Ronny Zeiger
Nina Lewin
Tor Børge Salvesen
Inga Wirowski
Lars Atle Andersen
Nils Lindaas
Ola Helgeland*

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent. Gruppeleder Ingrid Nordbø ledet møtet.

2. Valg av referent.

Cato Bjerkeli ble valgt til referent.

3. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen.

Nils Lindaas og Tor Børge Salvesen ble valgt til å underskrive protokollen.

4. Salg av 1. Sandnes sin andel av Veraland speiderhytte og oppløsning av sameiet

Bakgrunn:

Speiderhytta på Veraland, gnr 78 bnr 7, eies av et sameie bestående av Sandnes FA speidergruppe, 2. Sandnes sjøspeidergruppe og 1. Sandnes. Eiendommen var tidligere eid av Stiftelsen Speidernes hus i Sandnes som opphørte i 2014, og gruppene bak stiftelsen opprettet deretter et sameie for å ivareta eierskap og drift av eiendommen.



I 2017 ble det inngått en avtale mellom Sandnes FA speidergruppe og 1. Sandnes/2. Sandnes som gav Sandnes FA speidergruppe bruksrett til hytta. 1. Sandnes og 2. Sandnes hadde fortrinnsrett til bruk av hytta tre helger hver årlig, og ellers ved ledig kapasitet. Avtalen hadde en varighet på 45 år, frem til 2062.

Bakgrunnen for at avtalen ble inngått var et ønske fra Sandnes FA om å ta et større ansvar for vedlikehold og utvikling av eiendommen enn de to andre eierne. FA-speiderne ville gjennom avtalen få handlingsrom og langsiktighet til å utvikle eiendommen, mens de andre to gruppene fikk fortrinnsrett på bruk til ellers samme vilkår som andre leietakere.

Samarbeidet om hytta har vært krevende, der omfanget av, og planlegging og gjennomføring av investeringer på eiendommen har vært gjenstand for uenighet mellom eierne. Hytta har, bl.a. som følge av langvarige byggarbeider, heller ikke vært tilgjengelig for bruk verken for sameierne eller andre i mesteparten av avtaleperioden.

Ønske om salg

Gruppestyret besluttet i 2019 å undersøke mulighetene for å selge seg ut av sameiet, og årsmøtet i 1. Sandnes speidergruppe vedtok 12.oktober 2020 å gi gruppestyret mandat til å jobber for salg av eiendommen. Utdrag fra årsmøteprotokollen:

7.2 Veraland speiderhytte 1.Sandnes har tidligere signalisert at vi ikke ønsker å benytte denne eiendommen. Vi har nå konkludert med at det beste er om noen overtar eiendommen fullt og helt. Frelsesarmeen menighet ønsker å overta eiendommen og detaljene er gjenstand for forhandling.

Gruppetinget gir gruppestyret mandat til å jobbe for salg av eiendommen.

Forhandlingene

Tre representanter fra hhv Frelsesarmeens menighet i Sandnes, Frelsesarmeens Divisjonshovedkvarter i Vestre samt Frelsesarmeens speiderkorps har deltatt i forhandlingsmøtene på vegne av FA-speiderne i Sandnes. Tre representanter fra hhv 1. Sandnes, 2. Sandnes Sjø samt Vesterlen krets har representert de to andre sameierne. Det ble innledningsvis innhentet tre takster på eiendommen, og det var på grunnlag av disse enighet om å legge til grunn at eiendommens verdi er ca 1,3 mill kr. Sentrale tema i avtaleforhandlingene har vært investeringer som er gjennomført og bekostet av FA speiderne, og hvilken betydning disse har hatt for verdien av hytta, samt betydningen av gjenværende leietid i avtalen.

Avtalen regulerer situasjonen der sameiet opphører, og innebærer at investeringer (nedskrevet verdi) som har ført til en verdiøkning på hytta, skal trekkes fra før resterende verdi deles på sameierne. Det er dokumentert at det er påløpt vesentlige kostnader som følge av byggearbeider som er gjennomført på eiendommen i avtaleperioden. Det er bla. annet kjøpt et tilleggsareal til eiendommen som har muliggjort biladkomst helt frem til hytta. Det har fra vår side blitt fremholdt at de samlede utgiftene som er påløpt, ikke har ført til en tilsvarende verdiøkning på eiendommen. Det har ikke vært mulig for noen av partene å dokumentere med sikkerhet om og evt. hvilke utgifter som har bidratt til eiendommens salgsverdi, eller ikke. Det ble derfor forhandlet om en minnelig løsning som ivaretok de ulike hensynene i saken. Det ble til slutt enighet om en pris på 270 000 kr til hver av de to sameierne. Da er det



implisitt akseptert at ca 490 000 kr av de påløpte utgiftene skal trekkes fra før fordeling av verdiene ved eiendommen. Det var gruppestyret sin anbefaling at dette godkjennes.

Gruppetingets enstemmige vedtak i samsvar med forslag fra gruppestyret:

1. Sandnes speidergruppe sin andel i Veraland speiderhytte, gnr. 78 bnr 7 i Sandnes kommune, selges til Sandnes FA speidergruppe for 270 000 kr. Eiendommen selges som den er uten videre forpliktelser for noen av partene.
2. Sameiet bestående av Sandnes FA speidergruppe, 1. Sandnes speidergruppe og 2. Sandnes sjøspeidergruppe, oppløses.

Sandnes, 23. februar 2021

Tor Børge Salvesen

Nils Lindaas