



## Innkalling til ekstraordinært gruppeting

---

**Tid:** tirsdag 23. februar 2021 kl. 20 – ca 20:30. Møtet blir digitalt. Lenke til møtet sendes ut mandag 22. februar.

### Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
  2. Valg av referent.
  3. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen.
  4. Salg av 1. Sandnes sin andel av Veraland speiderhytte og oppløsning av sameiet.
- 

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

Gruppestyret har i møte 15.2.2021 besluttet å innstille følgende til gruppetinget:

*1. 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.*

### 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 utviking 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.

For 2. Sandnes sjø og 1. Sandnes var avtalen en mulighet til å sikre stabil drift av hytta slik at den fortsatt skulle være tilgjengelig for speidere og andre lag- og foreninger i Sandnes. Vi ønsket videre fortsatt å benytte oss av hytta selv, og sikret oss gjennom avtalen fortrinnsrett til leie.

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 er gruppestyret sin anbefaling at dette godkjennes.