

Einar Ragnar Lie

From: Ingeborg W. Owesen <iwo@forskningsradet.no>
Sent: søndag 10. september 2017 20.55
To: Tove Wangensten (tove@wangensten.com); Carlo Zino Thomsen (carlo.thomsen@sd.dep.no); Einar Ragnar Lie; Svein Aalling (saa@selandorwall.no); Ole Henrik Christensen (ohc@ohc.no)
Subject: Sandes båtplass
Attachments: Oust.docx

Til styret i Lille Oust vel,

Generalforsamlingen etterlyste i juli mer informasjon om historikken rundt Sandes båtplass, foreslår derfor at den korte oversikten jeg sammenfattet for det forrige styret sendes alle velmedlemmene. Legger den ved her på nytt, ettersom Einar kanskje ikke har sett den. Til Einar: på vegne av forrige styret gikk jeg igjennom tidligere referater, protokoller o.l. fra LOV som ligger tilgjengelig på vellets hjemmeside.

Oversikten kan også sendes Falkanger. Falkanger bør gjøre oppmerksom på at det ved salgstidspunktet ikke eksisterte noe bryggeanlegg på Jaktodden, samt at formålet med å selge Rognlis eiendom i følge protokoll var å skaffe vellet inntekter. Med en årlig utgift på 7500,- vil inntekten (kjøpesummen) på 400 000,- være tapt i løpet av 50 år, dvs. 20 år fra i dag. I stedet for å skaffe vellet inntekter har salget og medfølgende avtale skaffet oss stadig større utgifter. En prisøkning fra 300,- til 7500,- (fra 1980 til dagens nivå) innebærer at prisen er blitt 25 ganger så høy, eller en prisøkning på bortimot 2000%. De som den gang inngikk avtalen på vegne av vellet kan enten ikke ha forstått konsekvensene av den, de kan ikke ha vært klar over at den ville virke eller bli tolket slik, stikk i strid med formålet bak salget.

Synes vellet bør forhøre seg med Falkanger om han virkelig mener at det er slik at vi er forpliktet til å betale for Sandes båtplass for all tid, selv etter at vi går i null (etter at salgssummen er tapt), og i all overskuelig framtid? Skal barna våre og barnebarna våre også være forpliktet til å bære denne utgiften? Kan man vedta økonomiske forpliktelser for kommende generasjoner?

Gitt at formålet med salget som sagt var å skaffe vellet inntekter, noe som går klart fram av gamle protokoller, kan det ikke ved avtaleinngåelsen ha vært vellets hensikt at avtalen skulle tolkes dithen at vellet skulle betale for båtplassen. Fra 1982 til 1987 ble heller ikke avtalen tolket slik. Det var først i 1987/88 da bryggen på Jaktodden ble etablert (og kjøper Thorsen sitter i styret) at avtalen ser ut til å ha blitt tolket slik.

Det tidligere styret er allerede kjent med mine synspunkter på denne saken. Gjentar dem her for å dele dem med Einar og fordi generalforsamlingen vedtok å gå en ny runde med Falkanger. Da synes jeg Falkanger bør presenteres for de problemstillingene jeg har skissert ovenfor.

Håper på en fin høstsesong på Oustøen!

Hilsen Ingeborg

Utklipp fra tidligere årsberetninger, protokoller og styremøter om evt. bryggerett i tilknytning til vaktmannsboligen/Rognlis bolig. Mine kommentarer i blått.

13. 6. 1973 – Referat fra styremøte – Sak 5 Båtplass: "Rognli har inntil videre fått tillatelse av Haagen Oust til å ha sin båt liggende ved Jørgen Kristoffersens tidligere brygge uten avgift."

1974/1975 – Budsjett: Jaktodden kr. 333,-

14. 7. 1980 – Sak nr. 3 Båtplass på Jaktodden. "Vedtatt å betale for Rognliens plass i 1980. Leien er satt opp fra kr. 330,- til 450,-"

1980: Rognli sier opp sin stilling som vaktmann.

1981: Vellet forsøkte først å leie ut vaktmannsboligen. Fra protokoll 1981: "Boligen leies ut til Roald Ribe. Vellet skaffer R.R. den båtplass som Rognli tidligere hadde mot en leie for tiden 450,- pr. år. [Ribe betaler leie for båtplass selv.](#)

1982: Styret foreslår å selge vaktmannsboligen. [Leieforholdet ved Jaktodden opphører i 1982.](#)

1982: Notat ang. salg av "Rognliens hus" til Generalforsamlingen: "Bryggerett leies av Oust Gård v/vellet."

Argumentet for å selge eiendommen var å skaffe vellet inntekter.

1982: Protokoll fra Generalforsamling, i forbindelse med salg av vaktmannsboligen: "Det ble uttrykt ønske om å få klarhet i Vellets rettigheter (baderett/bryggerett). Styret skulle undersøke dette."

Styremøte 1983 vedtok å avholde ekstraordinær generalforsamling for å vedta salg av eiendommen. [Det går fram av referatet at man på dette tidspunktet så for seg at det muligens kunne være aktuelt å få til bade og bryggemuligheter i tilknytning til odden ved Helsing eiendom der flere har badehus og brygger. Man beslutter å inngå forhandlinger med Helsing for å få en "samtykkeerklæring".](#)

1983: I innkalling til ekstraordinær generalforsamling skriver styret: "Det var særlig ønsket at Styret skulle undersøke muligheten for bade- og bryggerett. Vi har latt advokatfirmaet Vislie, Ødegaard og Kolrud avgi en betenkning om dette. Denne går ut på at Vellet antagelig er eier, i alle fall har omfattende bruksrett, og vil kunne ekspropriere de 2 skjær og landfestet for den store bryggen på Bjørnen. Forhandlinger om dette pågår med Einar Helsing. Styret er av den oppfatning at hvis disse ikke fører frem, bør Vellet avklare den rettslige situasjon. Man vil derfor be om generalforsamlingens fullmakt til å saksøke Helsing hvis forhandlingene ikke fører frem."

[Finner ingenting i papirene om hvordan forsøket på å legge brygge og baderett til Bjørnen eller Helsing odde ble fulgt opp eller forløp.](#)

1983: Styret har anmodet eiendomsmegler Haagen Oust om å påta seg salget av vaktmannens bolig.

Eiendommen solgt til Trygve Thorsen. [Solgt i 1983?](#)

[I årene mellom 1982 og 1987 nevnes ingenting mer om båtplass for vaktmesterboligen, verken i styrepapirene eller i regnskapet.](#)

Så, i styrets årsberetning for 1986/87 står det under punkt 5 - Jaktodden: "Haagen Oust er interessert i å komme frem til en langsiktig leieavtale om Jaktodden. Brukere av odden som ønsker å diskutere dette nærmere, vil bli samlet til et møte med Oust i overgangen juli/august '87."

1988: I innkallingen skriver daværende formann Per Wessel at "Leieavtale om Jaktodden er inngått med varighet 10 år. Om vellet eller brukergruppen formelt vil stå som leietager besluttet på generalforsamlingen i juli 88. Styrets forslag er at Vellet går inn med 2 andeler pr. år a kr. 2000,- for å sikre bruksrett til Jaktodden."

Referatet sier at det ble vedtatt med 18 mot 6 stemmer at vellet skulle gå inn med 2 andeler i Jaktodden. "Brukergruppen vil dog formelt stå som leietager av Jaktodden. Brukergruppen består av totalt 8 andeler (6 familier + vellets 2 andeler)

[I 1988/89 er Per Wessel formann og Trygve Thorsen \(kjøper av vaktmannsboligen\) sekretær/kasserer i Vellet.](#)

1988 – Leiekontrakt mellom Lille Oust Vel og Haagen Oust om leie av Jaktodden. Leien er kr. 15 000,- pr. år.

[Først nå dukker utgifter til Jaktodden opp i regnskapet til Lille Oust Vel.](#)

1988: Årsberetning – "På generalforsamlingen ble det reist en del spørsmål om Fondet og vedtektene." [Deretter følger en lang utredning om Fondets bakgrunn og historie. Det kommer ikke klart fram hva som var opphav til spørsmålene, men man kan jo gjette at det hadde noe med at det skulle tas penger fra Fondet til båtplasser ved Jaktodden.](#)

1989: Årsberetning, Punkt 5. Jaktodden. "Som generalforsamlingen vedtok i fjor betaler Lille Oust Vel for 2 av 9 andeler i Jaktodden (2000,- pr. stk.) Dette bidrar til å ivareta bruksretten til Jaktodden for vellets medlemmer, samt oppfylle kontrakten om båtplass ved salget av Vaktmannsboligen. Pengene til leie overføres fra Fondet til velforeningen."

[Dette er første gang det nevnes i LOVs papirer noe om "oppfylle kontrakten om båtplass".](#)

Før 1989 bestod vellet av A og B-medlemmer. A-medlemmer var de som hadde andel i Fondet som var etablert ved salg av vaktmannsboligen. I 1989 ble forskjellen mellom A og B-medlemmer opphevet. [Kjøperen av vaktmannsboligen/Thorsen ble dermed medeier av den salgssummen han selv hadde betalt og som igjen blir brukt til å finansiere hans båtplass på Jaktodden.](#)

[Mellom 1991 og 2007 finner jeg ikke noe arkiv.](#)

2007: Protokoll, sak 9: "Vellets betaling for to båtplasser ved Jaktodden ble tatt opp. Styret ble bedt om å fremskaffe gyldig dokumentasjon dersom Vellet fortsatt skal være forpliktet til å betale for båtplass for tidligere Rognlis (nå Sandes) eiendom."

2008: Protokoll, sak 7, Bryggeplasser Jaktodden. "Del 1: Saken er til juridisk vurdering. Styrets forslag er at avtalen frafalles i 2013. Del 2: Til avstemming For 17, Mot 7."

2012: Protokoll, sak 8 Jaktodden. "Grunneier har fjernet sameiets egen brygge og lagt ut en annen brygge og krever betydelig økning i leien ved den nåværende avtales utløp i mars 2013."

2013: Protokoll, sak 9, Jaktodden: Budsjett og diskusjonssak: "LOVs leieforhold på Jaktodden er kommet til opphør da det ikke er inngått noen ny leieavtale med grunneieren etter opphør av den tidligere avtalen. Vellet har derfor nå ingen plasser for medlemmene på Jaktodden."

2016: Protokoll, sak 7, Familien Sandes rett til bryggeplass. "17 stemmer for og 25 stemmer mot at Vellet betaler for bryggeplass."