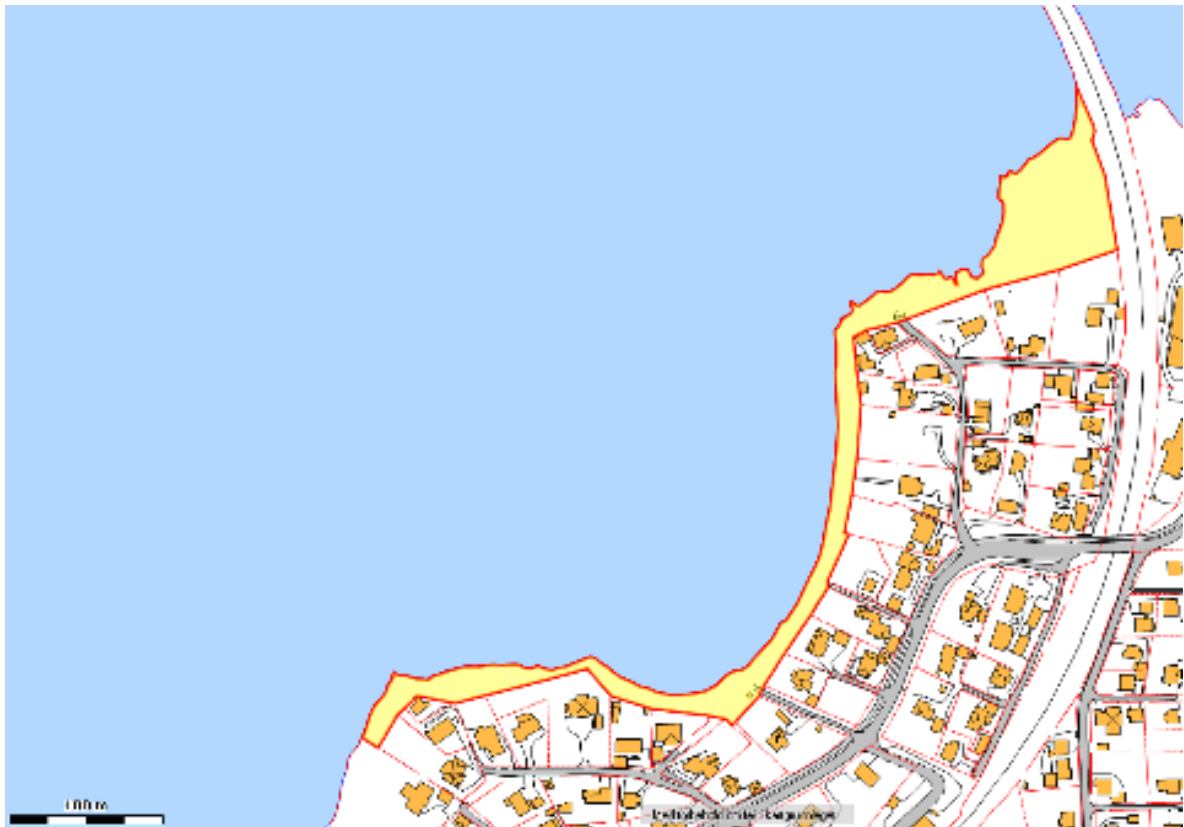


# UTREDNING

FREMTIDIG FORVALTNING AV  
EIENDOM 7/157

ENDELIG VERSJON - 12.4.2010



UTARBEIDET AV  
**SANDVIKA VEL**

APRIL 2010

# Innhold

<b>1. Bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Fakta</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Eiendommens økonomisk verdi</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Alternativer</b> .....	<b>6</b>
4.1 Eiendomsforsikring.....	6
4.2 Fond .....	6
4.3 Lokal komité .....	6
4.4 Overdragelse til Stange kommune .....	6
<b>5. Vurderinger</b> .....	<b>6</b>
5.1 Eiendomsforsikring.....	6
5.2 Fond .....	7
5.3 Lokal komité .....	7
5.4 Overdragelse av eiendommen til Stange kommune .....	7
<b>6. Hva slags eier vil Stange kommune være?</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Styrets vurdering</b> .....	<b>8</b>
<b>Vedlegg 1 – Utkast til avtale med Stange kommune</b> .....	<b>9</b>
<b>Vedlegg 2 – Innspill mottatt til høringsversjonen i fulltekst</b> .....	<b>10</b>
Høringsinnspill 1 – fra Svein Arild Johnsgård, Sandvikavegen 20.....	10
Høringsinnspill 2 – fra John Andersen, Sandvikavegen 22B .....	11

# 1. Bakgrunn

Styret i Sandvika vel fremmet til årsmøtet 15.2.2010 forslag om at eiendom 7/157 skulle overdras til Stange kommune. Årsmøtet debatterte dette og vedtok å utsette spørsmålet til et senere møte i påvente av en grundigere utredning av saken. Denne utredningen har til hensikt å etterkomme dette ønsket.

En høringsversjon av utredningen var på høring i mars 2010. Det kom inn to høringsuttalelser. Disse er vedlagt i vedlegg 2 i fulltekst. Endelig versjon av utredningen er oppgradert på bakgrunn av disse uttalelsene, samt annen informasjon som er innhentet.

# 2. Fakta

Eiendom 7/157 i Sandvika er på ca 15 mål og har en strandlinje mot Mjøsa på ca 900 meter. Eiendommen ble kjøpt av Sandvika vel fra Oplandske Bank i 1944 for NOK 1000.

Grunnen til oppkjøpet var at området helt siden de første tomter ble skilt ut fra eiendom 7/3, Rolie, ble stranda benyttet i fellesskap av husholdningene som vaskeplass. Noen gårder med strandeieendommer hadde begynt å avgiftslegge husholdninger som vasket klær i Mjøsa, og det ble antatt at eieren på Tokstad gård, major Chr. Kielland-Gyrud, var interessert i Sandvikastranda med det formål. Derfor gikk beboerne sammen om å frikjøpe eiendommen.

Det var vanlig å holde husdyr på beite på stranda. Flere av de utparsellerte tomtene hadde gjerder for å dele av deler av stranda for dette formålet. Et par steder førte dette til tvist med velet da gjerder ble pålagt fjernet, og brukerne hevdet eiendomsrett med henvisning til at gjerdene hadde stått der fra gammelt av. Det var to rettssaker om stranda på 50- og 60-tallet (litt usikre kilder), men velet fikk medhold i begge.

Eiendommen er regulert som friområde. Viktigste bruken av stranda i dag er rekreasjon, soling og bading – for både de nærmeste beboerne og for befolkningen ellers i velområdet. Området benyttes også av befolkningen i Bekkelaget, ettersom dette er den nærmeste stranda i området.

I kommunedelplanen er det tegnet inn en mjøsnær sti over hele eiendommen fra nord til sør (regulert allerede på 30-tallet). I et gammelt skjøte til en av oppsitterne heter det: *"Kjøperen har rett til Båtplass på Mjøsstranden like utenfor denne eiendom. Kjøperen har envidere – inntil den prosjekterte strandpromenade skal bygges – rett til å inngjerde stranden foran denne parsell inntil laveste vannstand. Dette gjerde er han forpliktet til å fjerne uten vederlag så snart nevnte vei skal bygges eller det oppstår andre forhold, som nødvendiggjør åpen strand."* Slik Velet har oppfattet det vil realisering av denne stien kunne skje uavhengig av hvem som har det formelle eierskapet til eiendommen.

Sandvika vel har pr 2010 to oppsynsmannsordninger for området; den ene dekker Åsvika, helt nord på eiendommen, og den andre dekker Sandvika stranda midt på eiendommen. Den sørligste delen av eiendommen ligger i dag stort sett brakk og har liten ferdsel.

På 1970-tallet fikk Velet satt opp en utedo på Sandvika stranda for de badende. Denne står der fortsatt. For øvrig finnes det ingen bebyggelse eller anlegg som Velet har ansvaret for. Oppsynsmennenes viktigste jobb består derfor av plenklipping, rydde området for søppel, vedlikehold av doen, samt organisere søppelcontainere i sommerhalvåret.

På slutten av 1990-tallet var Velet involvert i en rettsak som skyldtes en grensetvist med en nabo. Årsaken var et speilvendt målebrev som delte Velets eiendom (saksbehandlingsfeil i kommunen) og at kjøper av naboeiendommen ervervet denne i god tro. Denne saken endte i forlik og kostet Velet over NOK 40.000.

I 2009 mottok Velet medlemskontingent på totalt NOK 51.950 fra 251 medlemmer.

I 2007/2008 behandlet Sandvika vel en søknad fra to naboer som ønsket å bygge en 10 meter lang brygge til erstatning for en brygge som var ødelagt (men på en lokasjon noen titallsmeter unna opprinnelig brygge for å øke avstanden til egen uteplass). Vel-styret ønsket ikke den privatisering dette tiltaket medførte, var redd for presedens og argumenterte med at skjøtet ga rett til båt plass, ikke brygge. Velet åpnet for samme type brygge som det er presedens for på stranda (småbrygge ca 0,5 m bred og 2 m lang) og var åpen for å ta kommunens avgjørelse til etterretning. Motparten benyttet i denne saken advokat mot Velet. Denne saken synes nå å være avsluttet.

I 2008-2010 har Velet behandlet en søknad fra 4 naboer som ønsker å fjerne et bevaringsverdig furutre (kommunegartnerens vurdering, spesielt ut fra strandsonehensyn). Denne saken var oppe i forlikrådet 8.3.2010 hvor saken endte med fraværdom<sup>1</sup> grunnet en formell feil. Saken hadde også en forhistorie i 2005.

Nabo til utedoen har meldt inn ønske om å få denne fjernet eller flyttet. I denne saken er det pt ingen aktivitet. Styret er åpen for videre dialog om dette.

Fra eldre tid har enkelte naboer i skjøtet strandrett som innebærer båt plass langs stranda. En rekke bøyer ligger langs stranda, noen i bruk andre ikke. Velet har gjort forsøk på å få kontroll med bøyene (merking), slik at det kun er de som har båtrett som faktisk har bøye. I 2009 ble en nyoppsatt bøye uten strandrett klippet av Velets oppsynsmann. Det gikk imidlertid ikke lang tid før ny bøye var på plass med båt fortøyd.

Velet har registrert at det benyttes advokater ved uoverensstemmelser med velet.

For Velet medfører det å hevde sine rettigheter, i tillegg til saksbehandlertid, derfor en stor økonomisk risiko, selv om det inngås forlik.

Styret i Sandvika vel består av frivillige som gjør en jobb for Velet på sin fritid. De siste årene har det vært vanskelig å finne personer som ønsker å påta seg dette vervet. Styret har følt de nevnte saker både ressurskrevende og belastende, og konflikter i tilknytning til strandsonen synes å være et stadig gjentakende problem. Sakene har tatt verdifull tid som kunne vært brukt til mer meningsfullt vel-arbeid. Velet er redd for at denne tendensen vil fortsette.

I 2009 vurderte styret situasjonen som så alvorlig at det ble opprettet kontakt med Stange kommune for å sondere mulighetene for at kommunen overtok den formelle eierrollen for eiendommen. Saken endte med at formannskapet tok saken opp til behandling 20.1.2010. Det ble fattet en enstemmig beslutning om at kommunen var villig til å påta seg denne rollen.

---

<sup>1</sup> Fraværdom innebærer at forlikrådet ikke foretar noen juridisk vurdering av saken.

Ordfører Nils A. Røhne adresserte årsmøtet i Sandvika vel 15.2.2010 og orienterte om at det ikke ville bli noen praktisk endring for velets innbyggere om kommunen tok den formelle eierrollen. Han foreslo også at dette kunne nedfelles i en avtale mellom Sandvika vel og Stange kommune.

På årsmøtet 15.2.2010 ble det argumentert med at en overdragelse til kommunen ville innebære at Velet mistet full råderett over eiendommen.

Som alternativer til å overdra eiendommen ble det lansert forslag om at det kunne tegnes en eiendomsforsikring som dekker økonomisk risiko knyttet til rettslige prosesser. Et annet forslag var å etablere et fond som kunne benyttes ved rettslige prosesser. Et tredje forslag var å nedsette en lokal komité som har til oppgave å finne løsninger på konflikter uten at advokat blir involvert.

### 3. Eiendommens økonomisk verdi

Fra Sandvika vels protokoll fra 1944 står følgende:

*"År 1944 24/7 blev avholdt styremøte hvor strandkomiteen var innbudt. Dette fant sted hos formanden Kr. Alfr. Andersen. Der blev behandlet strandkomiteens bud til banken på kr 1000,00 som Opl. bank hadde vedtatt. Kjøpet av strandlinjen blev da enst. vedtatt efter nevnte pris.*

*Efter foran. forslag blev det besluttet å sette opp nogen plakater efter stranda hvorpå skulde stå "Hværn om stranda". Likeledes skulle der henstilles til de oppsidere som bor ned til stranda, om å holde den så pen og ryddig som mulig."*

Den økonomiske verdien i 1944 var altså begrenset, men det var altså mulig å avgiftsbelegge klesvask i Mjøsa, noe som ga eiendommen en viss økonomisk verdi.

Hva er så verdien av eiendommen i 2010?

Det er ikke uten videre enkelt å svare på, men følgende to tilfeller fra nyere tid gir visse indikasjoner:

- Da Stange kommune på 90-tallet ervervet grunn fra Nordsveen gård for strandsti mellom Mjøslivegen og HIAS ble grunnen erstattet med ca kr 1 +/- pr kvadratmeter som ble den fastsatte verdien av arealet som landbruksareal (skog/ved).
- Ved ekspropriasjonsskjønn på Jessnes i 2006 ble erstatning for strandarealer satt til kr. 0 med den begrunnelse at arealene verken var utnyttet - eller kunne utnyttes - økonomisk, og grunneier ble ikke påført en erstatningsbetingende ulempe eller verdireduksjon på eiendommen (Hedmarken tingrett, saksnr. 05-089304SKJ-HEDM, avsagt 13.06.2006).

Regulert som friområde vil eiendommen neppe kunne innbringe noen særlig salgssum hvis den skulle vært omsatt i et fritt marked. Hypotetisk kan den omreguleres til annet bruk, men hele eiendommen er flomutsatt, og kan i praksis ikke benyttes til noe som har økonomisk verdi, f.eks. utnyttelse til boligformål.

Konklusjon: Eiendommen representerer neppe noen gullgrube for Sandvika vel, verken gjennom salg eller ved en eventuell ekspropriasjon av grunn til en fremtidig mjøsnær sti.

## 4. Alternativer

### 4.1 Eiendomsforsikring

Fra Norges Velforbund er det opplyst at Sandvika vel ikke er dekket mot risiko i forbindelse med rettslige prosesser gjennom de forsikringer Norges Velforbund har inngått på vegne av sine medlemmer.

Styret tok også kontakt med If for å sondere mulighetene for en forsikring som reduserte Velets risiko i forbindelse med rettslige prosesser.

Fra If mottok Velet et tilbud med følgende hovedelementer:

- Årspremie første 12 mnd: NOK 4.233
- Rettshjelp forsikringssum NOK 750.000 pr forsikringsår
- Begrenset til NOK 250.000 pr tvist
- Egenandel 20 % av dekningsmessige utgifter
- Egenandel minimum NOK 10.000.

### 4.2 Fond

Et fond som gir den økonomiske styrke til å møte fremtidige rettslige prosesser, bør være på minst NOK 200.000, helst NOK 300.000.

### 4.3 Lokal komité

En lokal komité må eventuelt organiseres blant lokale medlemmer med det mandat å ivareta Velets og allmennhetens interesser for eiendommen. Komitéen vil kunne identifisere mulige interessekonflikter tidlig, samt gå i dialog med motparten. Det må så søkes å finne frem til en løsning som ikke går på akkord med allmennhetens interesser.

### 4.4 Overdragelse til Stange kommune

Kommunen har sagt seg villig til å overta det formelle eierskapet og ivareta denne rollen. Den daglige forvaltningen av området er kommunen villig til å overlate til Sandvika vel. Denne rollefordelingen har ordføreren uttalt seg positiv til og foreslått nedfelt i en formell avtale mellom partene.

## 5. Vurderinger

### 5.1 Eiendomsforsikring

En eiendomsforsikring har følgende fordeler:

- Sandvika vel fortsetter som formell eier av eiendommen
- En del av den økonomiske risikoen fjernes i tilfelle Velet kommer i rettslig prosess

En eiendomsforsikring har følgende ulemper:

- Forsikringen dekker kun velets omkostninger. Hvis velet taper en rettslig prosess må velet fortsatt dekke motpartens saksomkostninger.
- Forsikringen har en årlig premie som pr 2010 utgjør NOK 4.233, dvs 8,1 % av medlemskontingenten for 2009.
- Forsikringen har en egenandel på 20 % av dekningsmessige utgifter og et maksbeløp pr tvistesak, slik at Velets økonomiske risiko kun delvis er fjernet
- Velet vil fortsatt være belastet med sakene, dog kanskje i noe mindre grad

Medlemskontingenten benyttes som egenkapital i forbindelse med søknader om prosjektstøtte. 1 krone fra Velet kan utløse støtte på 2-3 ganger. I 2009 hadde f.eks. Sandvika vel driftsinntekter på over NOK 154.000. Årlige premiekostnader og eventuelle egenandeler ved rettslige prosesser reduserer derfor Velets økonomiske evne til å gjennomføre prosjekter.

## **5.2 Fond**

Et fond har følgende fordeler:

- Sandvika vel fortsetter som formell eier av eiendommen
- Velet har muskler til å ta den økonomiske risikoen i tilfelle Velet kommer i rettslig prosess
- Fondet vil over tid gi et renteoverskudd som kan benyttes til investeringer i velet

Et fond har følgende ulemper:

- Det må bygges opp over mange år
- I oppbyggingsperioden vil fondet måtte prioriteres fremfor andre prosjekter
- I oppbyggingsperioden vil Velet fortsatt være økonomisk sårbar ved rettslige prosesser
- Velet vil fortsatt være belastet med saksbehandlingen i tilfelle rettslige prosesser

## **5.3 Lokal komité**

En lokal komité har følgende fordeler:

- Potensielle konflikter kan identifiseres tidlig og gjennom dialog kan kanskje problemet raskt avklares og avsluttes

En lokal komité har følgende ulemper:

- Den må eksistere kontinuerlig og nye medlemmer rekrutteres.
- Den er svært nær problemet og man risikerer uvennskap mellom naboer. Det kan bli vanskelig å skille sak og person.
- Velets styre må involveres hvis komitéen ikke finner noen løsning.
- Det er tvilsomt om de casene som er referert til under punkt 2 ville kunne vært løst av en lokal komité.

## **5.4 Overdragelse av eiendommen til Stange kommune**

En overdragelse av eiendommen til Stange kommunen har følgende fordeler:

- Området består som friområde
- Kommunen har bedre ressurser enn Velet, både økonomisk og kompetansemessig, til å ivareta allennhetens interesser på eiendommen
- Velets økonomiske risiko knyttet til rettslige prosesser opphører
- Saksbehandlingskapasiteten til styret blir frigjort til mer meningsfullt arbeid
- En viktig hindring for å rekruttere fremtidige styremedlemmer til Sandvika vels styre blir fjernet

En overdragelse av eiendommen til Stange kommunen har følgende ulemper:

- Sandvika vel mister full råderett over eiendommen.

Erfaringen fra andre kommunale områder som Velet disponerer er imidlertid at kommunen er en ryddig og grei samarbeidspart, og har samme formål for områdene som Velet. Ulempen ved at Velet mister full råderett kan minimeres ved å inngå en formell avtale med Stange kommune som avklarer partenes roller.

## 6. Hva slags eier vil Stange kommune være?

Det er ikke lett å spå om fremtiden. Følgende kan derfor ikke bli annet enn betraktninger.

Sandvika vel drifter i dag en rekke friområder som eies av Stange kommune. For disse områdene er erfaringen at kommunen ikke blander seg opp i den daglige driften og når kommunene må kontaktes av en eller annen grunn, så bidrar de positivt i den aktuelle saken.

De beste eksemplene fra de senere år er planene med ny båthavn og siden planene med å oppgradere friområdet rundt båthavna. I det første tilfellet hjalp kommunen til med å formulere søknad til Fylkesmannen og var også med på et møte med Fylkesmannen. I det andre tok kommunen selv en befarings på området og vurderte velets planer ordentlig før de ga positiv tilbakemelding.

Sandvika vel og Stange kommune har i det store og hele sammenfallende interesser mht friområder. De skal være så bra som mulig og bidra til trivsel for befolkningen. For å oppnå dette har velet og kommunen gjensidig nytte av hverandre.

Vil det samme være tilfelle på strandeiendommen? Området er regulert som friområde, noe som uansett legger kraftige føringer for hva som kan gjøres med eiendommen. Eiendommen er også flomutsatt, noe som også begrenser hva som kan gjøres av tekniske inngrep. Det er derfor vanskelig å se hvilke tiltak kommunen skulle kunne tenkes å iverksette som ikke er til glede for allmennheten.

Det er derfor grunn til å anta at kommunen vil bli en god eier å forholde seg til, og at kommunen vil overlate den daglige driften og utviklingen av området til Sandvika vel.

Forslaget til avtale i vedlegg 1 vil ytterligere sikre en grei rollefordeling mellom partene og minimere mulighetene for "kommunalt overgrep".

## 7. Styrets vurdering

Basert på de ulike alternativenes fordeler og ulemper er det styrets vurdering at en overdragelse av eiendommen til Stange kommune fremstår som det beste og mest bærekraftige alternativet. Alternativet fremstår med en rekke positive fordeler. Ulempen ved at Velet mister full råderett kan minimeres ved å inngå en formell avtale med Stange kommune som avklarer partenes roller. Et utkast til avtale foreligger i vedlegg 1.

# Vedlegg 1 – Utkast til avtale med Stange kommune

AVTALE MELLOM

STANGE KOMMUNE (ORG.NR. 970 169 717)

OG

SANDVIKA VEL (ORG.NR: 974 489 074)

VEDRØRENDE

## ROLLEFORDELING PÅ EIENDOM 7/157 I SANDVIKA I STANGE KOMMUNE

Ved overdragelse av eiendom 7/157 fra Sandvika Vel til Stange kommune, påtar Stange kommune seg rollen som formell eier.

Sandvika vel påtar seg rollen som lokal drifter og forvalter av eiendommen.

Initiativ fra kommunens side skal drøftes med – og så langt det er mulig – avstemmes med Sandvika vel.

Denne avtalen innebærer ingen økonomiske forpliktelser for noen av partene.

*Merk: Dette er et utkast og må i tilfelle jobbes videre med hvis det blir aktuelt.*

## Vedlegg 2 – Innspill mottatt til høringsversjonen i fulltekst

### Høringsinnspill 1 – fra Svein Arild Johnsgård, Sandvikavegen 20

Til styret i Sandvika Vel

1. **Verdien på tomta.** Tomta ble kjøpt for 4.000 kroner på 40-tallet, og kan derfor ikke overdras vederlagsfritt. Dette er kanskje den største verdien som velforeningen sitter på. En så flott strandeieendom har en stor verdi. Om man skulle bli enige i foreningen om at man ikke ville sitte på eiendommen, må man i hvert fall ta riktig betalt for den.
2. **Eierskapet** er viktig rundt fremtidig bruk av stranda. Det er planlagt flere inngrep i området, med bla. forslag om å lage tursti. Som eier av tomten sitter man i en helt annen posisjon enn om vi bare er oppsittere.
3. Argumentet med at det for styret er mange saker å forholde seg til det å være eier av stranden er ikke godt nok argument for å avhende strandeieendommen. Det er **forholdsvis enkle juridiske saker** som har vært oppe til behandling.
4. **Engasjementet** rundt stranda vil ikke bli så stort når kommunen overtar som eier. Man kan bare se på hvor stor forskjell det er på den kommunale stranda på Hias, og stranda til velforeningen. Nå er vedlikeholdet av stranda ikke bare oppsynsmennene som gjør. Alle naboene til stranda bidrar også til søppelplukking, plenklipping og rydding.
5. **Splitte foreningen.** En avstemming om å overdra strandeieendommen til Stange kommune, vil gi flertall for eller imot, og det vil bli igjen en seirende part, og en tapende part. Det var tydelig på årsmøtet at det var sterkt engasjement blant medlemmene, både for og imot å gi bort stranda. Et vedtak den ene eller den andre retningen vil splitte foreningen. Det sittende styre kan derfor bli stående igjen i historien som det styret som splittet Sandvika Vel. Det tror jeg ikke det sittende styre vil sitte igjen med ansvaret for.
6. Mitt forslag er å utrede saken enda mer grundig, og ta den opp igjen på  **neste årsmøtet**. Jeg mener at tiden vil få begge parter til å tenke igjennom saken enda grundigere, og da kan man fatte den beslutningen som er best for beboerne i Sandvika for mange tiår fremover.

Svein Arild Johnsgård  
Sandvikavegen 20  
Oppsynsmann stranda

## HØRINGSNOTAT

**Dato** 31.03.10

**Fra** Jon Andersen, Sandvikaveien 22B

### **Fremtidig forvaltning av eiendom 7 / 157: Velstranda**

Må først få berømme styret for en fyldig utredning av saken, selv om det ikke var veldig overraskende hva konklusjonen på denne ville ende i; **nemlig at Stange Kommune vederlagsfritt (gratis) skal får 900 meter strandlinje som har et areal samlet på 15 mål.**

#### **Motivet:**

På årsmøtet, men ikke minst i utredningen fra styret, klarer jeg ikke lese annet enn at det sittende styret, hvor mange prisverdig har sittet i ulike posisjoner noen år, ikke vil bruke ressurser i form av tid og ikke minst kroner, på eksisterende og kommende tvister mot strandeier Sandvika vel.

#### **Tvister:**

##### **1. Omfang:**

Velet vårt er nå godt 70 år, og styret har satt opp en faktaoppstilling av saker mot Velet i denne perioden: et par saker om beiterett på 50-60 tallet, grensetvist fra en som hadde kjøpt tomt etter målebrev fra kommunen, ønsket rehabilitert og flytting av en tidligere brygge, ønske om felle et tre og flytte/fjerne en utedo.

**Er dette virkelig saker av en slik størrelse og omfang at det er verdt å gi bort en av Velets rikeste og flotteste verdier og ressurs?**

##### **2. Hvorfor tvister?**

Når hustander/beboere innenfor Velet føler at Velet setter til side off målebrev, tinglyste grenser og rettigheter, hevd, lover, eller opptre urimelig, urettferdig og /eller uforståelig, er det da vanskelig å forstå at det blir tvister? Ingen ønsker tvister og konflikter, derfor bare tull når en hører argumenter om at pengesterke hustander bare kjører Velet i senk med sine særinteresser. Velet må gjerne hevde sine "rettigheter", men når disse "rettighetene" er urimelige eller ikke er forankret i dokumenter eller juss, så må en forstå og godta at andre ikke er enige i Velets syn.

##### **3. Når er disse tvister har oppstått?**

Bortsett fra tvistene om beiterett og målebrev, er de nevnte tvister fra styret kommet fra 2007 og frem til i dag, dvs de siste 3 år. Styret har i denne tid hatt samme ledelse og flere av de samme personer i resten av styret. Kan en stille spørsmål til **de siste 3 års** og sittende styre og deres leder, om det er noe ved evnen/viljen, eller mangel på dette, til i enkelte saker, å være, lyttende, fleksibel og løsningsorientert? Går det prestisje i enkelte saker som det er vanskelig å komme seg ut av?

## Fakta:

Styret har i sin utredning kommet med en del faktaopplysninger vedr løpende konflikter på stranda. Å påberope seg fakta, kan jo alltid være litt vanskelig, men jeg synes hvertfall noen av "tvistefakta" fortjener noen mer utfyllende informasjon:

## Grensetvist:

Ja det er riktig at det var en grensetvist, fordi kjøper av en eiendom hadde fått off målebrev fra kommunen om tomtas grenser, og da i god tro, stolt på og forholdt seg til dette. Når så naboen (Sandvika vel) sier at du eier ikke den tomten du tror du eier, fordi Stange Kommune har gjort en "tegnefeil", er man da urimelig når en søker juridisk bistand for å få ryddet opp i dette?

## Brygga:

Ja det er riktig at 2 naboer ønsker å sette opp en brygge. Men det er jo litt historie rundt dette.

I 1980 satt 2 naboer opp en brygge til fortøyning av båtene sine. **Begge har tinglyst rett til båtplass.** Men isen herjet med pålene og løftet brygga, og som endte med at en vårflokk tok hele brygga, og så ble kun pålene i bakken stående igjen (og de er der også i dag)

Disse naboene søkte så Miljøvernnavd i fylket for å få rehabilitere brygga. Dette fikk de nei til, men fikk JA av samme til å flytte brygga ca 40 meter NØ (nærmere pumpehuset).

Hensikten med brygga? Skulle være en plass til allmenn benyttelse til bading, soling og lek, og hvis de en gang i fremtiden skulle igjen kjøpe seg båt, fortøye denne mot brygge (noe de har tinglyst rett til.)

Men selv om dette kanskje er den eneste gangen Miljøvernnavd har gitt tillatelse til noe slikt innenfor vernet område, var det blankt NEI fra Velet da de tok opp dette i 2007.

Hvem er da urimelig her? De som har tinglyst rett til båtplass/brygge, og som har fått godkjent dette i miljøvernnavd i Fylket, og som vil sette opp dette for egen regning, men til felles bruk og glede for de som er på stranda? Eller det Velet som bare sier nei ut i fra argumenter om privatisering av stranda. Er det urimelig at en her søker juridisk bistand?

## Felling av et furutre:

Ja det er riktig at det er 4 naboer som ønsker å felle et stort furutre på stranda. Sendte søknad til styret om dette sommeren 2008. 3 av naboene fordi den stenger utsikt mot Mjøsa, men for 4. nabo fordi den i tillegg til stenge utsikt også tar all kveldsol fra terrassen. Kanskje hadde vært en god idé om styret da i løpet av sommeren 08, hadde kommet på besøk hos de 4 naboer og selv sett på forholdet og grad av skygge / sjenanse? Etter 1 års behandlingstid i styret, med begrunnelse av at det var så vanskelig sak, sa styret sommeren 09 nei til felling. De 3 første naboene hadde ikke annet "trøkk" å komme med enn ønske om Mjøsutsikt, mens den 4. nabo hadde naboloven på sin side vedr tillatt trehøyder på nabolotter. Når en så ikke vinner frem med ønske ved å appellere til at 4 velmedlemmer ønsker det samme, er man da urimelig når en bruker juridisk hjelp, når en mener en har loven på sin side?

**For øvrig er dom falt i denne sak og Velet tapte denne saken i forliksrådet.**

## Utedo:

Ja det er riktig at på Velstranda står det en gammel utedo, som ble satt opp på 70 tallet. Det er ikke søkt/tegnet inn på noe off kart, og er ikke i noen reg.bestemmelser. Men sikkert av Velet den gang satt opp i beste mening til glede for brukerne av stranda.

Men er det en god løsning i 2010 å ha en utedo, som ikke er tett, på en strand som her er ca 10 m bred, og som har kontinuerlig tilsig ned grasbakken til stranda og badevannet, med lukt og flueproblem, og med flomming av alt innholdet i doen når Mjøsa stiger om våren. Og er doen en forskjønnelse av stranda?

Så tilbyr nabo til utedoen å enten gi en sum penger til Velet for å finne en alternativ løsning, eller for egen regning, bygge et nytt tilbygg på nedre siden av pumpehuset med vannklossett og omkloding. Og får bare positive tilbakemeldinger fra Stange Kommune på dette (selv om de ikke har godkjent noen endelig teknisk løsning (for Mjøsa stiger jo også her)

Er man da urimelig / eller konfliktskaper når en kommer med et slikt tilbud?

## Båtbøyer.

Ja det er riktig at de fleste eiendommer lang stranda har tinglyst rett til båtplass. Og det får ikke Velet gjort noe med!

Og er det noe problem? De siste årene har det ligget 3-4 båter på bøye lang badestranda, og jeg har enda ikke hørt ytring fra noen brukere av stranda, at disse er til noe som helst sjenanse.

Å registrere dette er jo bare med en vannfast tuss å skrive adr på bøya. Blir det da lagt ut nye uten adr, er det jo bare å ta kontakt når en ser aktivitet ved bøya og enten får registrert den fordi de har tinglyst rett, eller be om å få den fjernet.

En trivelig samtale rundt dette, er nok bedre fremgangsmåte enn bare å klippe bøyer.

Og selvfølgelig skal ikke slike saker belastes styre og deres tid/ressurser. Dette er saker for strandas oppsynsmenn.

-----  
Dette er de 5 sakene som nevnes som tvistesaker mot Velet, og at t.o.m. 2 av sakene er det søkt juridisk hjelp. Er det kun Velet som er rimelig i disse sakene? Og er disse sakene gode nok grunner til at det skal gi fra seg 900 meter strandlinje GRATIS til kommunen? Fordi en da slipper å håndtere interessekonflikter med personer/husstander innenfor Velet?

Og tror virkelig det sittende styret i Velet at ved å gi bort stranda gratis til kommunen, så er alle problemer løst?

**Hva med nye tvister?** Dette kan jo oppstå enten pga eierinteresser, eller fordi Velet har andre meninger enn de som blir tett berørt av enkeltsaker.

For å nevne noen:

- reguleringsplaner

- barnehager
- idrettsanlegg
- skøytebane
- gang/sykkelveier,
- fartsegrenser
- ake / ski / frilekeplasser
- turstier

Her kan det jo bli snakk om avstå tomtearealer, støy, trafikk osv osv.

**Når så VELET ikke lenger har stranda å gi bort, hva skal VELET da gi fra seg for å slippe å ta stilling og bruke frivillige ressurser i slike tvister?**

**Å gi fra seg stranda og med det å tro at så er alle fremtidige konflikter løst, virker veldig naivt. Å gi fra seg velstranda løser ingen ting for Sandvika Vel.**

**Eller ønsker vi egentlig et "ufarlig" Vel, som kun fyrer opp til St-Hans-bål og tenner julegrana i båthavna.....?**

-----

**Å gi bort stranda vår, er en sak med mange følelser, som også sist årsmøte viste. Å kjøre gjennom denne saken til avstemning, tror jeg vil ende opp med at noen føler seg som vinnere og noen som tapere. Å risikere masseoppsigelser fra Velet, deling av velet og lignende er ingen tjent med.**

**Siden det, etter min mening, ikke finnes gode tunge argumenter, for i det hele tatt, en gang prøve på, å få til et slikt vedtak, håper jeg hele saken trekkes fra sittende styre.**

-----

Vi flyttet til Sandvika i 1996 og meldte oss snart inn i et MEGET velfungerende og åpent Sandvika Vel med en fantastisk samlende, lyttende, løsningsorientert og bredt engasjert leder (les Magne Kvalbein).

Han utøvet sitt verv på en samlende og god måte. Han tok vare på hustander beboere innefor velet samtidig som han veide det opp mot allmenne interesser i velet. Det ble gjennom gode dialoger funnet løsninger, men ikke ved å setter lover, avtaler, godkjenninger av andre off instanser, tegninger og dokumenter til side. Han fikk riktig nok grensetvistsaken, men her var det verken nabo eller velet som hadde gjort feil.

Kanskje dialog, samtaler over en kaffekopp hadde løst mange konflikter også for sittende styre?

## **Stell av stranda.**

Stranda har som mange andre områder i Velet en egen oppsynskomiteé (strandkomitèen). Og, som kom fram på sist årsmøte, er de aller fleste som bor i strandområdet glade og stolte av dette fine området. Så i tillegg til den store vårdugnaden, klippes, rakes, plukkes søppel, ryddes... det her av alle gjennom hele sommersesongen.

Det er sikkert ønskelig fra Velet, men ingen automatikk i at alle skal ha samme engasjement på en kommunal eid strand, som det de har på sin "egen" strand. For de som vil få noen erfaringer her, kan en ta en tur på den kommunale HIAS-stranda og sammenligne den med orden og ryddighet på Velstranda vår.

## **Privatisering av stranda.**

Det mer en antydes fra enkelte, om at "dissa nede ved stranda" skal lage til ordninger kun for seg selv, slik at en hindrer allmenn tilgang, og dette blir forsøkt forsterket ved at her bor pengesterke folk som bare kan kjøpe tjenester og overkjører Velet i sine saker.

Jeg vet ikke hvor en tar dette fra, men mer feil kan en ikke ta. Siden vi kom hit i 1996 har jeg ALDRI av noen langs stranda engang hentydet om at det er mye allmenn trafikk som en bør forsøke stanse.

Tvert i mot!!!!!!!. De fleste langs stranda synes det er topp med liv å røre her nede, enten det er bading, lek og moro, eller noen sitter ut over kveldene og hygger seg. Og jo flere biler parkert, jo bedre ☺ Og vi synes det er synd og forunderlig at ikke stranda blir brukt mer en noen få topp soldager i juni/juli.

---

Så mitt forslag **til vedtak**:

## ***Eiendom 7 / 157 , "Velstranda" forblir Sandvika Vel sin eiendom som i dag.***

---

### **MEN:**

HVIS flertallet på årsmøte allikevel skulle gå for å avhende eierskapet til stranda, Må en hvert fall ta skikkelig BETALT for denne. Det er ikke liten verdi i en slik strandeieendom

Og Velet har flere gode saker å bruke penger på til fellesskapet:

1. Utbedringene i båthavna.(selv om kano/kajakkhus bør legges til ledige lokaler på HIAS-stranda)
2. Skikkelige turstier for alle inkl bevegelseshemmede.
3. Varmestue på skøtebana
4. Nytt vant på samme
5. Nye lekeapparater
6. Innkjøp av fellesutstyr som griller, maksiner,.....)
7. osv osv
- 8.

**Og så vil Velet få penger til fremtidige tvister / konflikter ☺**

#####