

INFO NR 4 - 14.10.2015 - Til alle hytteeiere i Hunnedalen

ARBEIDET MED VANN- OG AVLØPSANLEGGET FOR HUNNEDALEN ER I GANG

Bertelsen og Garpestad startet denne uka opp arbeidet med vann- og avløpsanlegget (heretter VA-anlegget) i Hunnedalen. Arbeidet med de første strekkene for ledningstrasé i FELT 1 ved Høgaleitet er i gang. De siste ukene har Lyse arbeidet med påvisning av sitt ledningsnett for å klargjøre starten. FELT 1 og FELT 2 som representerer første byggetrinn (Høgaleitet-Osmundsknuten-Oleskaret-Futasete), er ferdig prosjektert for graving. Gravingens omfang i høst er ikke avklart og vil være avhengig av når snø og vinter setter stopp for det. Disse feltene og første byggetrinn vil ikke være klargjort for drift før til våren/sommeren 2016.

HVORDAN SKAL VA-ANLEGGET TA FORM OG VIRKE?

Va-anlegget skal bygges ut slik det ble presentert på informasjonsmøtet i Byrkjedal 06.05.15. Det vil si et renseanlegg plassert ved den store parkeringsplassen ved Høgaleitet (parkeringsplass nr. 5). Ledningsnettet vil i hovedsak følge grøftene for strømmen og basere seg på 50 mm-rør med varmekabel og med vann-tilførsel i samme grøft. Ved hver hytte plasseres det en kombinert pumpe og kvern som medfører at avløp vil pumpes under trykk til rensestasjonen. Vann kommer fra et visst antall dypvannsbrønner der det er sannsynlig at disse bindes sammen på flere punkter for å bygge opp reservoar slik at ikke brønner tømmes.

HVORDAN SKAL UTBYGGINGEN FOREGÅ?

Renseanlegget kan utbygges trinnvis etter hvilken mengde hytter det skal betjene. Første byggetrinn bygges først ut og vil komme først i drift. Planen er at det kommer i drift i 2016. Resten av hyttene vil bygges ut i trinn 2 og 3. Det er ikke avklart hva som blir neste trinn, men det står mellom nedre hytteby (ved Røde Kors-hytta) eller alle hytter fra og med Futasete (like nedfor parkeringsplass 2) og opp til Tverråtjern og opp langs Tverråna. I praksis er dette alle hytter øst for første byggetrinn. ***Sannsynligvis vil det være det området med tettes påtegning når fristen går ut, som blir annet byggetrinn.***

ET UTBYGGINGSSELSKAP (eller Utbyggingsforening) MÅ STIFTES I TIDEN FRAM MOT ÅRSSKIFTET 2015/2016

Her er kortversjonen av betydningen av å danne et utbyggingsselskap **for og av hytteeiere**: Dersom entreprenøren fakturerer hver enkelt hytteeier for et beløp på 250.000 kroner vil det påløpe moms (mva.) slik at prisen blir 312.500 til hver enkelt. Dersom hytteeierne danner et utbyggingsselskap som administrerer utbyggingen og selskapet er den parten entreprenør sender regningene til, **vil hver enkelt hytteeier spare 62.500 kroner**. Et utbyggingsselskap som i seg selv ikke har annen virksomhet enn å fremme våre felles private interesser, vil kort sagt kopiere kommunal og offentlig virksomhet som jo er momsfrittatt.

HVORDAN KAN VI GÅ FRAM FOR Å STIFTE ET UTBYGGINGSSELSKAP?

Vi har fått oversendt et notat fra et regnskapsfirma som har tolket regelverket i merverdiavgiftsloven (MVA) og tilhørende forskrift (FMVA). De har gjort en foreløpig undersøkelse og vurdering som sier at moms-fritak kan knyttes til denne organiseringen. De har også fremskaffet en såkalt «positiv tilbakemelding» fra Skatt Vest, men vi har ikke en formell skriftlig forhåndsgodkjennelse fra Skatt Vest. Slik vi vurderer det nå, skulle ikke dette være nødvendig. Vi er tilrådd å søke advokathjelp for å sette opp forslag til vedtekter og plan for stiftelse av et utbyggingsselskap. Vi har derfor engasjert Finn Erik Torall i advokatfirmaet EBT AS i Stavanger til å lage et første utkast (er klar i uke 42).

SKAL ET UTBYGGINGSSKAP DRIFTE VA-ANLEGGET?

I det samme notat foreslås det at utbyggingsselskapet – når anlegget er ferdigstilt – overfører eiendelene til et driftsselskap og til kommunen. Det betyr at et driftsselskap som mva.-registreres, drifter ledningsnett. Det vil si strøm-utgifter og vedlikeholdsavtaler samt å overvåke garantier osv. Kommunen overtar og drifter renseanlegget der hver enkelt vil motta en avgift for drift over den halvårslige regningen vi får fra kommunen. Hvorvidt opprettelsen av et driftsselskap for ledningsnett er helt nødvendig er ikke helt avklart, men det er foreslått som en god ordning.

KUNNE KOMMUNEN OVERTA HELE ANLEGGET – OGSÅ LEDNINGSNETTET OG VANNILFØRSELEN?

Opprettelsen av et utbyggingsselskap er i seg selv et krevende løft for oss hytteeiere. Vi har derfor henvendt oss til ordfører/rådmann i Gjesdal kommune for å få avklart om det fortsatt kunne være mulig for kommunen å ta denne oppgaven. I brev fra rådmannen i Gjesdal har vi fått et klart svar som sier at det er mulig for kommunen å ta over selve renseanlegget gitt at det er bygget i henhold til de krav de har spesifisert til BG, men det er ikke mulig for kommunen å drifte annet enn et selvfalls-anlegg for avløp. Et selvfalls-anlegg betyr at rør legges frostfritt og om nødvendig må det sprenges grøfter. Videre vil kommunen måtte rette seg etter normer for vann-kvalitet som innebærer at de ikke kan levere vann fra dypvannsbrønner.

ER ET SELVFALLSANLEGG ET ALTERNATIV FOR OSS?

Et slikt anlegg ville trolig bli betydelig dyrere og kreve et helt annet inngrep i naturen. Det anlegget vi nå er presentert for med ledningsnett basert på varmekabler lagt grunt i terrenget, vil ha en varighet i mange tiår, være relativt raskt å bygge ut og sette mindre sår i landskapet. Et selvfalls-anlegg er lettere å tenke seg utbygget sammen med et vegsystem dersom det en gang i framtida skulle bli aktuelt. ***Det er det ikke i dag.***

KUNNE VELFORENINGEN I HUNNEDELEN VÆRE UTBYGGINGSSKAP FOR VA-ANLEGGET

Hunnedalen velforening er en organisasjonsform som i prinsippet kunne tatt en slik oppgave. Denne utbyggingen er imidlertid frivillig og vil neppe omfatte alle hytter innenfor denne utbyggingen. Velforeningen har en bredere oppgave for **alle** hytteeiere og har således valgt å benytte omtrent samme modell for denne utbyggingen som for strømutbyggingen: Utbyggingen får bruke velforeningens informasjonskanaler, det vil si hjemmesider og informasjonspunkt på generalforsamling og all viktig informasjon som kan ha betydning for Velforeningen utveksles løpende. Ellers står VA-komiteen fritt til å drive frem prosjektet som formelt bindeledd og aktiv pådriver mellom aktørene i modellen, som i hovedsak er hytte-eierne, utbyggingsselskapet, BG, driftsselskapet og kommunen/IVAR.

HVA ER DET SENTRALE PROBLEMET FOR Å SKAPE FRAMDRIFT FOR VA-ANLEGGET?

Informasjonsmøtet i Byrkjedal - der Bertelsen og Garpestad orienterte om prosjektet - ga et grundig og oversiktlig bilde av den tekniske og driftsmessige siden av hele anlegget. Kostnad- og salgskonseptet for anlegget var derimot ikke tydelig, og det skapte en del forvirring. I ettertid har mange hytteeiere også trodd at prosjektet var stoppet opp. Utbyggingsselskapet må finne fram til en god løsning som gjør det mulig å skape framdrift. Vi tror det først og fremst handler om å legge fast en **garantert maksimumspris** eller sagt på en annen måte: Hver enkelt som tiltrer utbyggingsselskapet må være garantert en maksimal ramme for de gjeldsforpliktelser de påtar seg.

HVOR STÅR VI NÅ OG HVA ER INTERESSEN FOR VA-ANLEGGET BLANT HYTTEEIERNE?

102 hytteeiere har foreløpig meldt sin interesse for anlegget. En del av disse har pr dato innbetalt et depositum på 75.000 kroner til advokatfirmaet Stokkeland i Egersund. Dette er midler som i denne formen ikke kan nyttes av entreprenøren ennå. Bertelsen og Garpestad har kjøpt Høgaleitet AS – i overensstemmelse med grunneierne i dalen og videreført prosjektering og forberedelser gjennom anbudsrunder og foreløpige avtaler. Firmaet har også startet arbeidet. Firmaet har med andre ord tatt en god del risiko uten at det finnes en **avtalefestet ordning med hytteeiere**. I Bertelsen og Garpestads siste rundskriv som finnes på deres hjemmeside (www.bg.no /pågåendeprosjekter) sies det at en pris for 150 deltakere vil være 250.000 og at det kreves et antall på minst 50 deltakere i første byggetrinn (FELT 1 OG FELT 2). Øker antallet, faller prisen. (OBS: Alle disse summene er uten moms.)

HVA BØR MAKSIMUMSPRISEN VÆRE?

Ut fra den informasjonen som foreligger, vil **250.000 kroner** være den maksimumsprisen som aktørene skal forholde seg til. Dette må endelig avklares i forhandlinger med entreprenøren i god tid før endelig tegningsfrist. Det å fastlegge en maksimumssum vil være helt nødvendig for å danne utbyggingsselskapet. Det er mulig at entreprenøren vil ta et forbehold om at hele prosessen stoppes når fristen løper ut – enten for hele dalen eller for etappene (utbyggingstrinnene) dersom antallet er for lite. Men da vil også gjeldsbetingelsene for hver enkelt falle bort.

HVA ER EN MULIG TIDSPLAN FOR ARBEIDET FRAMOVER?

1. Et vedtekts-forslag er klart innen 1. november 2015 – kombinert informasjon- og stiftelsesmøte for utbyggingsselskapet «HUNNEDELEN VA» avholdes innen 1. desember i år. Møtet vedtar vedtekter og velger et styre.
2. En tegningsperiode for selskapet varer til 15. desember 2015. Hver enkelt deltaker i selskapet undertegner gjeldsbrev som baserer seg på en **maksimums(pris)andel**.
3. Utbyggingsselskapet oppretter en avtale med et regnskapsfirma som håndterer innbetalingen og betaler løpende fakturaer (regninger)
4. Vi kan tenke oss en innbetaling av gjeldsforpliktelsen som virker omtrent slik:
 - Første innbetaling; et depositum på 75.000 kroner innbetales en måned etter påtegning/innmelding, altså innen 15. januar 2016.
 - Påfølgende innbetaling(er) foretas etter nærmere spesifiserte milepæl(er), som også vil bli kommunisert i god tid før påtegningsfristen, men det er sannsynlig at vi kommer til å foreslå rest-innbetaling ($250\ 000 - 75\ 000 = 175\ 000$ med de forutsetningene vi opererer

med nå) når pumpe/kvern er ferdig installert utenfor hytten, trolig på ettersommeren 2016 for første trinn.

- Det vil også i god tid før påtegningsfristen bli opplyst om de ekstra prosjekterings- og tilkoblingskostnadene som vil påløpe for de som velger å tegne seg på et senere tidspunkt. Dette vil selvsagt være en mulighet, men det er ikke tvil om at det vil lønne seg for alle parter, inkludert naturen, at så mange som mulig blir med i første runde.
- 5. Innbetalt depositum pr. dato overføres til utbyggingsselskapet etter avtale med hver enkelt som har innbetalt.
- 6. Når anlegget er utbygd i alle trinn (trolig i løpet av en 3-års periode) gjøres en avregning mellom virkelig pris pr. hytte og innbetalt beløp pr hytte. Hver enkelt vil da tilbakebetales mellomlegget mellom virkelig pris og det som er innbetalt pr. dato.
- 7. Løpende informasjon om framdrift, tekniske data, råd og erfaringer – via ulike informasjonskanaler.

HVA SLAGS UTGIFTER PÅLØPER HVER ENKELT HYTTEEIER UTOVER DET SOM ER OMTALT?

Hver enkelt hytteeier vil ha svært ulikt utgangspunkt i sin hytte. Noen har innredet hytta slik at den er klargjort for tilkobling til avløp og vann og vil dermed ha minimale utgifter. Andre vil kanskje ha minimalt med installasjoner på hytta. Vi kan her antyde utgifter som påløper:

- a. Ved en faktisk tilkobling kan det påløpe årlige kommunale avgifter på ca. 1000 kroner
- b. Ved en faktisk tilkobling kan det påløpe strøm- og vedlikeholdsavgifter for ledningsnettet i størrelsesorden 500-1000 kroner årlig
- c. Hver enkelt må ha strøm i hytta for å kunne koble seg til. Det kreves i tillegg en selvfølgelig ledning for avløp fram til pumpe/kvern (110mm rør). Videre må hver enkelt skaffe strøm til pumpen/kverna.
- d. En installasjon av et bad med dusj, vask og toalett samt en vask med rør for kjøkken kan beløpe seg til ca. 100.000 kroner i markedet (pluss/minus etter størrelse og kvalitet)

NB! Husk at investeringen på tentativt 250 000 kroner inkluderer andel i renseanlegg, ledningsnett og egen pumpe/kvern. Opplegg fra pumpe/kvern og inn i hytta kommer i tillegg og blir hver enkelt sitt ansvar i forhold til tidspunkt og kvalitet/pris.

(Flere av summene for driftskostnader er foreløpige og omtrentlige, men erfaring fra andre anlegg indikerer at det går minimalt med strøm og at anleggene krever minimalt vedlikehold.)

TIL SLUTT: ER DETTE EN FARBAR VEI ELLER SKAL VI BARE LEGGE DET TIL SIDE?

Vi har fått utarbeidet en rapport om tilstanden for vannkvalitet i bekker og vann i Hunnedalen. Den indikerer dessverre at vannkvaliteten blir gradvis dårligere og enkelte prøver viser at grenseverdiene for drikkevann er overskredet. Økt bruk av hyttene gjennom installasjon av strøm er en av grunnene til større krav til vann og avløp. Alt tyder på at et felles VA-tilbud vil være en garantist for en bærekraftig utvikling både mht. vannkvalitet, forurensning og utslipp. Kommunen setter pris på at et slikt tilbud utvikles.

Mange finner det problematisk at det presenteres et tilbud der entreprenøren på et vis «er i begge ender». Det *er* i utgangspunktet problematisk. På den andre siden – hvem skulle løse ut et slikt initiativ? Det kan tenkes svært mange «umulige» og tidkrevende konsept for dette. I det konseptet som foreligger er grunneierne på lag, og det er et godt utgangspunkt. Et formalisert utbyggingsselskap med tilhørende vedtekter vil også redusere denne problematikken signifikant.

Vi har valgt å se mulighetene og foreslår en organisasjonsform som gjør det mulig å komme i gang og som ivaretar våre interesser.

Fra VA komiteen i Hunnedalen Dato: 14.10.15

Asgeir Bell

Kjetil Dragesæt

Jarle Pollestad

Christine Søyland

Kjellaug Pollestad