**Møtereferat Øgarden Stranda 10.08.2019**

Innhold

[Generell info 1](#_Toc17208109)

[Selskapsform 2](#_Toc17208110)

[Samarbeid 2](#_Toc17208111)

[Kostnadsoverslag for vann og avløp 2](#_Toc17208112)

[Refusjon av mva ved ferdigstillelse av anlegget 2](#_Toc17208113)

[Fordeler med innlegging av vann og avløp 3](#_Toc17208114)

[Vann 3](#_Toc17208115)

[Vil man kunne få bygge på hytta når man legger inn vann og avløp? 3](#_Toc17208116)

[Oppmåling 3](#_Toc17208117)

[Fastboende 3](#_Toc17208118)

[Tilknytningsavgift for vann og avløp 4](#_Toc17208119)

[Septiktank / tett tank – Hvordan stiller kommunen seg til dette? 4](#_Toc17208120)

[Hva med hytteeiere som ikke ønsker å være med, eller vil koble seg på senere? 4](#_Toc17208121)

[Fremdriftsplan 5](#_Toc17208122)

[Spørsmål fra de fremmøtte 5](#_Toc17208123)

[Selskapsform – Hvorfor SA og ikke AS? 5](#_Toc17208124)

[Info på Facebook 6](#_Toc17208125)

[Info på websiden om hvem som er hytteeiere på Øgarden 6](#_Toc17208126)

[Hvorfor kan / vil ikke kommunen gjøre denne oppgaven selv? 6](#_Toc17208127)

[Facebook og nettsiden 7](#_Toc17208128)

[Størrelsen på avgift når normal drift er startet 7](#_Toc17208129)

[Vann og avløp kostnad årlig vs kommunen 7](#_Toc17208130)

[Vintervann – Blir det vintervann inn til hyttene? 7](#_Toc17208131)

# Generell info

Møte startet kl. 09.30

Antall fremmøtte: 84 personer

Grunneiere: Øystein Bjørløw og Rune Fjeldheim (etter Odd Engnæs)

Midlertidig styre: 5 personer

Midlertidig styre

Ole Rontén

Yngve Boye-Hansen

Øystein Bjørløw

Geir Fjellestad

Lars Ruud

# Selskapsform

Informasjon om at valgt regnskapsbyrå Merkur anbefaler av vi benytter

foretaksformen samvirkeforetak (SA). Dette er benyttet på de andre vann og avløpslagene som Merkur har ansvar for. Vi kommer tilbake til fordeler og ulemper med dette i forhold til å benytte et AS.

Det vil bli opprettet 2 selskaper, Øgarden vann og avløp utvikling SA og Øgarden vann og avløp drift SA.

Når utbyggingen er ferdig og godkjent, vil utviklingsselskapet avvikles. Gjenstående kapital fra utviklingsselskapet vil enten bli tilbakeført til medlemmene eller overført til driftsselskapet.

# Samarbeid

Vi vil oppfordre til samarbeid for at vi skal kunne få fremført vann og avløpsledninger på en fornuftig måte. Tvister bør legges til side og vi må jobbe sammen om å få fremført vann og avløp. Noe de aller fleste ønsker seg. Forslag til hensiktsmessige traséer vil komme fra et konsulentselskap som har spesialisert seg på dette.

# Kostnadsoverslag for vann og avløp

Et svært usikkert anslag er kr. 250 000 pr tilknytningspliktig enhet for de som blir med.

# Refusjon av mva ved ferdigstillelse av anlegget

Slik retningslinjene nå er, vil man kunne regne med tilbakebetaling av innbetalt mva når anlegget er ferdig og godkjent. Med en investering på 250 000 vil 25 % refusjon tilsvare ca. kr. 60 000. Dette er en refusjon som ikke vil kunne påregnes, hvis man står utenfor tilknytningen til Øgarden vann og avløp utvikling.

# Fordeler med innlegging av vann og avløp

Vi regner med at hytta vil få en god verdiøkning når vann og avløp er lagt inn. Spesielt vil dette ha stor betydning ved salg av en hytte.

# Vann

Det vil være kommunens ansvar å få fremført vann i riktig mengde, trykk og kvalitet. Hvordan kommunen områr seg for å få til dette vil være kommunens ansvar. Men vi vet at de samarbeider med andre vann-anlegg om tilstrekkelig vannforsyning.

# Vil man kunne få bygge på hytta når man legger inn vann og avløp?

Dette er svært usikkert. Men ØVA vil påvirke kommunen til å se velvillig på utbygging så langt det er mulig.

Kommunen har mange hensyn å ta, med blant annet utnyttelsesgrad, avstander til naboer, estetikk og så videre.

Hver hytteeiers ønske og søknad om bygging / påbygg må nødvendigvis bli behandlet individuelt hos kommunen.

Styret vil forsøke å få tak i generell rammebetingelser som vi vil dele med medlemmene så snart vi får disse fra kommunen.

# Oppmåling

Hvis kommunen krever oppmåling, vil det ofte lønne seg å gå sammen i grupper for å forsøke å forhandle en samlet pris vs kommunen.

Men etter 01.01.2020, vil det være en ny sammenslått kommune og praksis kan endre seg.

# Fastboende

Anleggsbidraget til Øgarden vann og avløp utvikling betales av kommunen. Den fastboende betaler vanlig tilknytningsavgift til kommen etter kommunens satser.

# Tilknytningsavgift for vann og avløp

Beløpet for vann og for avløp var kr. 25 000,- for hver av disse. Dette er nå visstnok senket, men med nye Holmestrand kommune vil dette beløpet kanskje endre seg igjen.

Vi vil komme tilbake til dette så snart vi vet noe mer sikkert.

# Septiktank / tett tank – Hvordan stiller kommunen seg til dette?

Kommunen har egne krav til dette. Det må påregnes at disse på sikt ikke lenger er en godkjent løsning. Dette gjelder da de som velger å stå utenfor hovedutbyggingen.

Normalt vil man få en viss avskrivningstid før kommunen eventuelt vil stille krav om tilknytning via eksisterende vann og avløpsnett.

# Hva med hytteeiere som ikke ønsker å være med, eller vil koble seg på senere?

Vi vil lage helt spesifikke retningslinjer for dette fra styrets side.

Formålet er jo selvsagt å få med seg flest mulig medlemmer i hovedutbyggingen. Men det kan finnes mange årsaker til at man ikke kan eller ønsker å være med. Uansett vil vi innstendig oppfordre til dialog med styret slik at vi kan komme til en løsning.

Vi vil presisere at det er frivillig å være med, men at man må påregne ekstra kostnader hvis man står utenfor hovedutbyggingen. Dette vil blant annet være mva refusjon etter at utbyggingen er ferdig. Krav om egen søknad inn til kommunen med dertil hørende kostnader. I tillegg vil også ØVA Drift SA ha fastsatte innmeldingsavgifter for å komme inn på et senere tidspunkt. Uansett skal denne avgiften være av en relativ moderat størrelse. Dette vil bli behandlet når det permanente styret er valgt. Det er også viktig at vi får vurdert alle sider ved dette juridisk.

Vann vil også være en utfordring. Da gamle private vannverkene vil etter hvert bli lagt ned. Det vil bli få med på å drifte vannverkene, samt at kommunale krav vil bli skjerpet. Dette vil i praksis gjelde vannverk som forsyner mer enn 2 hytter. Kommunen jobber i dag med et krav på maks 5 PE personekvivalenter og hver hytte er satt til 2,4 PE. Kommunen vi kunne gi mer utfyllende opplysninger om dette for de dette skulle gjelde.

# Fremdriftsplan

Høsten 2019 Etablering av utvikling og driftsselskap

Høsten 2019 Møte med formelt valg av styre

Utbygging Ferdig

Kommunen er pr. i dag ikke klar for anleggsstart. Når kommunen kommer

til endelig avklaring med berørte parter (grunneiere) og internt får planlagt byggestart, vil vi ha mulighet til å beregne bedre tidsestimater for når utbyggingen kan stå ferdig.

# Spørsmål fra de fremmøtte

## Selskapsform – Hvorfor SA og ikke AS?

Hvorfor velges selskapsformen SA – Samvirkeforetak i stedet for AS – Aksjeselskap.

Svar fra regnskapskontoret Merkur v/ Hans-Arne Risnes

"SA (samvirkeforetak) og AS (aksjeselskap) har likheter, men også noen vesentlige forskjeller.

Begge selskapene er upersonlige.  Både aksjonærer i et AS og medlemmer av et SA er kun ansvarlige for sitt innskudd i form av aksjekapital eller andelskapital.

**Aksjeselskap (AS)**

Følger lov om aksjeselskaper.  Minstekrav til aksjekapital (bunden kapital) er kr 30.000.  Selskapet betaler 22 % skatt av sitt overskudd.  Tilbakebetaling (utbytte) til aksjonærene skattes på aksjonærens hånd, men gir ikke skattemessig fradrag for selskapet.  Selskapets formue skattes på aksjonærens hånd.  Det må leveres oversikt over aksjonærene (aksjonærregisteroppgaver) til skatteetaten årlig.  Aksjonæren er personlig (eller ett selskap) og en må passe på at aksjen(e) følger/selges sammen med eiendommen ved eierskifte.  Eierskifte må meddeles skatteetaten via aksjonærregisteroppgaven.

Ellers en gammel, velprøvd og rydding selskapsform.

**Samvirkeforetak (SA)**

Følger lov om samvirkeforetak.  Ikke noe minstekrav til andelskapital (bunden kapital).  Selskapet betaler 22 % skatt av sitt overskudd.  Selskapets formue skattes på selskapets hånd.  Tilbakebetaling (kjøpsutbytte) til medlemmene er skattefritt for mottaker, mens selskapet kan fradragsføre kjøpsutbytte med skattemessig virkning.  Dersom en knytter medlemskap opp til eiendommen vil det automatisk overføres til ny eier ved eierskifte.  Ingen innsending av oppgaver over medlemmene.  En kan bestemme i vedtektene om andelskapitalen skal tilbakebetales ved utmelding eller eierskifte.  Dersom en unngår å innbetale andelskapital er det heller ikke aktuelt med tilbakebetaling.

Ellers en gammel, velprøvd og ryddig selskapsform som passer spesielt bra der medlemmenes interesser er i fokus (eks. Coop, Tine, Felleskjøpet med mange flere).  Selskapsformen passer ikke der hvor en ønsker eksterne investorer.

**Konklusjon**

Et samvirkeforetak er bedre tilpasset en medlemsbasert organisasjon og har gunstigere skatteregler.  Færre oppgaver til offentlige myndigheter enn for et aksjeselskap."

## Info på Facebook

Vi legger ut info på Facebook når det kommer endringer og nyheter på nettsiden (ogarden2016.com)

## Info på websiden om hvem som er hytteeiere på Øgarden

Vi tar en diskusjon internt i styre om fordeler og ulemper med å gjøre dette.

## Hvorfor kan / vil ikke kommunen gjøre denne oppgaven selv?

Øgarden domineres av fritidseiendommer. Kommunen vil ikke prioritere å fremføre vann og avløp til hyttevegg. Derfor inngår kommunen et kompromiss som betyr at kommunen betaler en "stam-ledning" og ofte også prosjektering av videre traséer med dimensjoner til den enkeltes hyttevegg.

## Facebook og nettsiden

*Facebook – Vi legger ut nettadressen her (ogarden2016.com)*

*Nettsiden – Vi legger ut facebooksiden her (Vann og Avløp for Øgarden)*

## Størrelsen på avgift når normal drift er startet

Vi har nå sjekket opp årlig avgift inn til Vann og avløpsselskapene som Merkur har ansvar for. Størrelsen på avgiften vil variere med kompleksiteten på anlegget. Dette kan være fakturer som varmekabler (strømforbruk), antall trykkpumper og annet.

Men avgiftene varierer fra ca 1 200,- til 3 200,-.

Hvor vi havner er for tidlig å si, i og med at vi er såpass tidlig i prosessen.

Et av vann og avløpslagene vi har sjekket har ca, kr. 2 000,- i kostnad pr år. Store deler av dette beløpet er strøm, men dekker også servicedelen til entreprenør i tilfellet det skulle skje noe med anlegget.

## Vann og avløp kostnad årlig vs kommunen

Det er pr. i dag frivillig å installere vannmåler, men de fleste mener det lønner seg å ha vannmåler. Det er kommunen som fastsetter den årlige avgiften.

## Vintervann – Blir det vintervann inn til hyttene?

Ja, det vil bli lagt vintervann inn til hyttevegg. Den enkelte hytteeier må selv bestemme om de ønsker vintervann også inn i hytta. Dette medfører selvsagt også at hytteeier tar ansvar for at vann ikke fryser inne i hytta.