

Selskapsavtale for Idsal Avløp SA

Revidert iflg. årsmøtevedtak 04.08.2017 (stemmeregel) og 05.04.2019 (formål).

Denne avtalen regulerer forholdet mellom deltakere i Idsal Avløp SA (heretter kalt Selskapet).

Ved å tegne seg som deltaker, aksepteres avtalen slik den her fremstår. Avtalen kan kun endres av Selskapets årsmøtet, som vil kreve 2/3 av de avlagte stemmene.

Formål:

Selskapet har som formål å bygge og drive et nytt og moderne avløpsanlegg for eksisterende og planlagte hytter på Idsal Vest (gnr. 62, bnr. 1 i Strand kommune), heretter referert til som Avløpsanlegget.

Selskapet kan også bygge ut og drive annen relevant felles infrastruktur.

Avløpsanleggets innhold:

- En **Fellesdel** som vil bli bygget ut og finansiert av Selskapet:
 - Hovedledning for avløp
 - Slamavskiller og utslippsledning til sjø
 - Grøfting av hovedledning og utslippsledning samt tilbakeføring av masse og vegetasjon
 - Tilknytningsledning fra hovedledning og frem til hyttepumper¹
 - Grøfting for tilknytningsledning frem til naturlige tomtengrenser²
- En **Egendel** som kan bestilles gjennom Selskapet, men som etableres og bekostes av hytteeier:
 - Grøfting av tilknytningsledning fra naturlig tomtengrense til hyttepumpe
 - Innkjøp og installasjon av hyttepumpe inkludert tilkobling til Fellesdelen
 - Tilkobling i hytte

Tilkobling til Fellesdel forutsetter at hytteeier er deltaker i Selskapet.

Det legges opp til at Egendelen utføres ifm. forestående utbygging av Avløpsanlegget. Skulle en hytteeier ønske å gjennomføre Egenandelen på et senere tidspunkt, er det anledning til det.

Selskapet vil gi informasjon om anbefalte tekniske løsninger for Egendelen inkludert pumpe og annet viktig utstyr. Hytteeier skal forelegge endelige løsninger for Selskapet for godkjenning **før** installasjon, for å sikre at nødvendig teknisk standard og kompatibilitet med Fellesdelen innfris. Utbygger (V2 Eiendom AS) har forhåndsgodkjent de tekniske løsningene for tomtene H1 – H16 og behøver således ingen godkjenning fra Selskapet.

¹ Tilknytningsledning og grøfting av denne gjelder kun eksisterende hytter

² Fastsettes av Selskapet

Bruk av grunn:

Avløpsanlegget vil bli anlagt på grunneiers (Carl-Peder Eiane) grunn. Som fullt oppgjort engangskompensasjon for bruk av grunnen, har grunneier fått rett til å vederlagsfritt koble sine fire hytter i feltet (ennå ikke bygget) til Avløpsanlegget. Grunneier skal betale kostnader for grøfting og tilkobling samt løpende driftskostnader fra sitt tilknytningstidspunkt som andre deltakere i Selskapet.

Grunneier har også fått rett til å ha ett styremedlem i Selskapet med stemmerett som andre styremedlemmer.

Hytteforeningene har etter nærmere avtale med Selskapet anledning til å legge infrastruktur, som for eksempel vannledning, i grøftene for Avløpsanlegget.

Selskapets roller og forpliktelser:

Selskapet trer – etter at Styret har godkjent disse - inn i de avtaler utbygger har gjort med leverandører/entreprenører for Fellesdelen i forbindelse med etablering av Avløpsanlegget.

Selskapet skal før oppstart av anleggsperioden etablere en mest mulig kostnads- og tidseffektiv utbyggingsplan. Selskapet kan avvike fra planene når det er ansett som nødvendig og for øvrig er i deltakernes felles interesse. Dersom avvik skyldes ønsker fra én eller et mindre antall deltakere for å ta hensyn til disse spesielt, dvs. uten at verdi tilføres andre deltakere, skal eventuell merkostnad i sin helhet betales av deltakerne som har bedt om avvik.

Selskapets styre ha fire (4) medlemmer, hvorav en skal være styreleder.

I utbyggingsfasen skal to (2) medlemmer velges blant deltakende hytteeiere, mens de to (2) andre er hhv. representert ved grunneier og utbygger. Utbygger skal tre ut av Styret så snart de nye hyttene (H1 – H16) er ferdige og overtatt av nye eiere og skal samtidig erstattes med et tredje styremedlem valgt blant deltakende hytteeiere.

Utbygger skal i Styret og i årsmøtet ha vetorett mot forslag som kan medføre økte kostnader for de nye hyttene eller forårsake ulemper som for eksempel - men ikke begrenset til - forsinkelser i utbygging av de deler av avløpsanlegg som vedrører de nye hyttene.

Selskapet skal til enhver tid rette seg etter de regler som gjelder i Strand kommune.

Deltakerne:

Kun hytteeiere med festekontrakt på Idsal Vest samt grunneier og utbygger kan delta i Selskapet.

Deltakelse følger eierskapet til festekontraktene. Den enkelte deltaker plikter omgående å melde fra om eierskifter til Styret i Selskapet.

Kapitalinnskudd:

Deltakerne forplikter seg til å fullfinansiere Selskapet ved innbetaling av selskapskapital og ansvarlige, rentefrie lån begrenset oppad til samlet kr. 120.000 per deltaker. Innbetaling fra deltakerne skal reflektere faktiske påløpte kostnader. Hvis endelig kostnad for Fellesdelen blir lavere enn innbetaling fra deltakerne, kan deltakerne kreve tilbakebetalt mellomværende beløp. Tidspunkt for innbetaling av kapital vil avhenge av utbyggingsplan og vil derfor bli bestemt av Styret når tilstrekkelig informasjon foreligger. Ved avslutning av anleggsperioden konverteres de ansvarlige, rentefrie lånene til selskapskapital.

Dersom en deltaker ikke betaler inn sine kapitalforpliktelser innen fastsatte frister og lovpålagte purringer, kan Selskapet stenge den aktuelle deltakers tilkoblingsledning og overta innbetalte innskudd.

Hytteiere som ikke ønsker å delta i Selskapet fra starten, kan delta på et senere tidspunkt etter nærmere avtale med Selskapet. Høyere kostnader må da påregnes, fordi bl.a. stordriftsfordeler vil forsvinne samt at tilkobling til Fellesdelen må skje mens hovedledningen står under trykk, noe som fordyrer tilkobling.

Ny deltaker skal betale inn samme innskudd (nominell kroneverdi) til Selskapet som de opprinnelige deltakerne tillagt 5%³ per hele påbegynte kalenderår, dvs. fra 1. Januar. Første justering blir 1. januar 2016.

Dersom hovedledning for avløp må forlenges eller endres for ny deltaker, eller andre nye kostnader skulle tilkomme, vil disse fordeles på ny deltaker sammen med eventuelle andre kostnader som Selskapet og/eller hytteforeningen måtte ha påtatt seg for Avløpsanlegget som følge av at den aktuelle hytteeieren ikke deltok i Selskapet fra starten.

Ansvarsforhold:

Tilkopling til Fellesdelen via tilknytningsledning forutsetter at:

- Den aktuelle hytteeieren er deltaker i Selskapet.
- Deltakeren har betalt alle sine økonomiske forpliktelser til Selskapet innen gitte frister.
- Egendelen er utført på slik måte at det ikke negativt (på kort og lang sikt) påvirker Fellesdelens estetikk, tekniske standard, integritet eller driftsutgifter.
- Styret har godkjent planlagt utførelse av Egendelen.

Selskapet er ansvarlig for drift og vedlikehold av Fellesdelen inkludert frostsikring. Den enkelte deltaker er ansvarlig for drift og vedlikehold av Egendelen, inkludert frostsikring av tilknytningsledning mellom hytte og hovedledning.

³ Rentesats basert på dagens markedsnivå. Skulle nivået endre seg, vil Selskapet kunne justere rentesatsen.

Alle deltakere forplikter seg til å bruke det nye avløpsanlegget etter de retningslinjer som til enhver tid er fastsatt av Selskapet, samt å bidra til å forhindre skader på anlegget. Feil på anlegget skal umiddelbart meldes Selskapet.

Den enkelte deltaker kan gjøres ansvarlig for feil og skader som måtte oppstå på anlegget (Fellesdel og Egendel) som følge av feil bruk av anlegget, uegnede tekniske løsninger, manglende vedlikehold eller mislighold av retningslinjer gitt av Selskapet.

Likeledes er Selskapet ansvarlig for feil og skader som måtte oppstå på fellesanlegget som har medført feil eller skader på Egendelen.

Selskapet har til enhver tid rett til å kontrollere teknisk standard og bruk av Egendelene til hyttene.

Fremdrift:

Utbyggers nye hytter skal til enhver tid i utbyggingsprosessen tidsmessig prioriteres før eksisterende hytter.

Drift:

Selskapets kostnader fordeles likt blant deltakerne som er tilknyttet Fellesdelen.

Årsmøtet i Selskapet avgjør årskontingentens størrelse etter forslag fra Styret. Kontingenten skal dekke alle kostnader knyttet til forsvarlig drift av Fellesdelen. Ved for sen betaling av årskontingenten, beregnes tillegg iht. den til enhver tid gjeldende morarente. Hvis årskontingenten ikke er innbetalt ved forfall, har Selskapet rett til å stenge tilknytningsledningen til den aktuelle hytten.

Stavanger/Idsal, 15.09.2015

For styret i Idsal Avløp SA

04.08.2017 (Revisjon 1 – stemmeregel)

05.04.2019 (Revisjon 2 – formål)