

Innledning ved Arne Tornås

Medlemsavtaler og tinglysning ved Terje Bratlie

Kart over området er lagt ut på våre hjemmesider (morvika.org) under arkfane "Utbygging". Her ligger hele kontrakten med Leif Grimsrud. Situasjonsskartet med inntegning av trasseer ligger som et vedlegg i denne.

Terje leste opp hele avtaleteksten i medlemsavtalen.

Etter en lang runde med kommentarer og spørsmål rundt Medlemsavtalen leste Terje opp teksten i Grunneieravtalen.

Valg av entreprenør ved Truls Borling

Truls redegjorde for avtalen som er inngått med Leif Grimsrud, plassering av kvernpumper og forskjeller på trykkfallsledninger og selvfallsledninger.

Budsjett ved Arne Tornås

Vi har forhandlet ned entreprenørens tilbud med over 2 mill kroner!

Kostnadene deles i en fast del hovedledninger, pumpestasjoner osv) på 10,7 mill og en variabel del på 8 mill (stikkledninger).

Med alle kostnader (tinglysning, byggeledelse, advokater, regnskapskontor osv) har vi en total på ca 21 mill. Med en slakk på kr 10.000,- har vi derfor havnet på kr 235.000,- pr hytte.

Det ble avstemt om maksbeløpet skal stå på kr 235.000,- eller økes til kr 260.000,- for å ha et slingringsmonn og forhandle på.

Avstemning:

235.000,-	2 stemmer
260.000,-	Overveldende flertall

Signering av avtaler

49 avtaler ble signert og innlevert til styret under møtet. Ytterligere 14 er kommet til i ettertid, totalt 63 pr dags dato. Ytterligere ca 20 hytter har varslet at de vil være med, men ikke kunne delta på møtet. Disse vil sende sine avtaler pr post.

Alle avtaler må være oss ihende innen 15/4-2012!

Avtaler som kommer inn etter 15/4 kan vi ikke ta hensyn til.

De som ikke leverte avtale i dag, må undertegne avtalene i 4 eksemplarer og sende til:

Arne Tornås
Røsslyngveien 18
1412 Sofiemyr

Spørsmål fra salen:

Spørsmål	Svar
Hvor ender stikkledningen?	Vår advokat bruker ordet "hyttevegg"
Er tilkoblingsavgift inkludert?	Nei, det kommer i tillegg. Avgiften er kr 106/m ² hytte (vann inn) og 156/m ² (kloakk ut).

Spørsmål	Svar
Pkt 7 i avtalen (egen kvernpumpe og varmekabler i stikkledning)	Drift av dette er ikke dekket av avtalen og må dekkes av den enkelte.
Skattefritak må innhentes skriftlig fra skattemyndighetene	Vi vil be om dette i brev form fra Skatt Øst. Dette er en konstruksjon som er blitt brukt i tidligere utbygginger.
Hva hvis stikkledningen kuttes av skogsmaskiner?	Dette reguleres i grunneieravtalen.
Til Pkt 4 i avtalen: Jeg får en ledning over min eiendom, og ønsker denne lagt utenom tomten.	Vi vil be Grimsrud flytte denne ledningen mellom 2 tomter. Vi har satt av noen penger til flytting av enkelte ledninger. Vi lager et tillegg (appendiks) til medlemsavtalen om at hver hytteeier skal avtale plasseringen med Grimsrud.
Trasevalg på festetomter	Grunneier vil godkjenne disse traseene
Da avtaler med grunneiere ikke er klare, kan det ligge økninger i dette. Det er derfor farlig å binde avtalen til kr 235.000,-	Vi ønsker en slakk på beløpet fra salen. Ved hvilken øvre grense skal prosjektet stanses? Vi tar opp dette spørsmålet under punktet Økonomi.
Når får befarng om hvor ledningene skal legges?	Grimsrud vil ikke ha møter med alle før han har en kontrakt.
Det burde stå noe om hvor grensesnittet (hyttevegg) er i avtalen	Plassering av stikkledninger skal avtales mellom Grimsrud og den enkelte hytteeier.
I avtalen med entreprenøren står det at han ikke skal stille sikkerhet.	Avtalen er iht NS 3431. Det skal også stilles en bankgaranti fra entreprenørens side. Sikkerhet stilles i henhold til NS 8406.
Avtaleteksten er dårlig i forhold til de 235.000,- som hver skal betale og virker utrygg.	Grensesnittet er definert til hyttevegg + 2 m. De som skal ha kvernpumpe får dette ved hyttevegg. De som får en tykkfallsløsning unngår kvernpumpe. Vi kan i dag lage et appendiks til medlemsavtalen med følgende tekst: <ol style="list-style-type: none"> 1. Hver enkelt grunneier skal i samråd med entreprenør godkjenne trasévalg over egen/festet eiendom. 2. Styret skal sikre at refusjon av merverdiavgift tilkjennes i brev fra Skatt Øst. 3. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet med en øvre maksimalgrense på kr 260.000,- pr. grunneier (eller Hjemmelshaver).
Som hytteeier er det best å kunne forholde seg til kun én partner og ikke Roger og eller Grimsrud.	Det er alle enig i. Utbyggingslaget tar dette ansvaret.
Spesifiseringer i avtalen er uklare.	I avtalen med Grimsrud er det spesifisert en del papirer som inkluderes i tilbudet, deriblant mailer spesifisert med dato. Vi skal ikke utbetale noe til Grimsrud før noe er gjort. Utbetaling skjer i ettertid etter hvert som arbeidet skrider frem.
Det er ikke akseptabelt at Ubyggingslaget skal godkjenne ny	Det er viktig å huske at alle hovedledninger legges utenfor den enkelte grunneiers tomter. Som

Spørsmål	Svar
utbygging på grunneiers tomt iht. Grunneieravtalen.	hovedregel skal bare stikkledninger gå inn på hver enkelts tomt.
Vi synes at dere går altfor fort frem. Avtaleteksten bør bli bedre og få med alle berørte punkter.	Alle avtaler er basert på standardmaler og støttes av Norsk Standard. I tillegg har vi benyttet Ernst & Young for å sikre avtalene til fordel for alle parter.
Hva betyr uttrykk som ”for all fremtid”? Betyr dette at vi for all fremtid kan risikere å få nye ledninger over våre tomter?	Det kommer ikke til å komme flere hytter enn de som er i reguleringsplanen. Disse er med i planene. Teksten er formulert med tenke på fremtidige reparasjoner. Vær også klar over at hvis utbyggingen hadde vært gjennomført i regi av kommunen, ville tomter blitt ekspropriert til formålet uten at vi ville hatt noen innflytelse.
Hva med vi som har godkjente tankanlegg?	I Sarpsborg har kommunen nå med et pennestrøk slettet alle tillatelser. Alle med slike anlegg må søke på nytt, og får maks 10 år forlengelse. På et eller annet tidspunkt vil kommune kreve at alle kobler seg til det offentlige nettet.
Er Rogers 30 nye hytter med i tilbudet?	Nei, men vi legger ut T-ledd med stoppekran i nærheten av disse tomtene.
Hva gjør man når det er mye fjell?	Det kjernebores der det er vanskelig å komme til. Kjerneboring er tegnet inn på kartet til Leif Grimrud (se vedlegget i avtalen med Grimrud).
Hvordan kommer man seg frem med maskiner?	De maskiner som benyttes er overraskende små, helt ned til 70-80 cm bredde.
Hva med effektforbruket der det er varmekabel?	Elvestadrør med Ohmsk varmekabel vil bruke 8 W pr løpemeter kabel. Du kan slå av hele anlegget når du ikke er der. Når du slår det på igjen for å tine opp brukes 18W pr meter. Strømregningen bør ikke øke med mer enn kr 1000,- i året (ved 30-40 m ledning) hvis man er flink og slår anlegget av når det ikke er i bruk. Vær klar over at rommet der vannmåleren skal stå må være oppvarmet hele vinteren.
Hvordan fungerer kvernpumpen?	Den magasinerer avløpsvann/kloakk i en liten kum. En flottør starter pumpen når den er full. Noen vil da høre en svak dur. Pumpen tømmes på kort tid.
Er det trykk på vannledningen?	Ja, det blir installert en sentralt plassert trykkforsterkningspumpe som vil sikre vanntrykket på de øverste hyttene.
Kan dere sende ut tegningene til alle?	Ja, vi sender ut en papirkopi av tilbudstegningen i A1 til alle.
Hvordan skal fremtidige inntekter forvaltes?	Det må fremtidige årsmøter (=generalforsamling) ta stilling til, men det er lurt å sette av til fremtidig drift.
Har dere vurdert å la Roger ta opp kostnader med Anne Marit Boberg (de er gode venner)	Ja
Hva skal Roger betale for hver tilknytning?	Vi har tenkt at han skal kjøpe seg inn på fellesanlegget i tillegg til at han må dekke kostnadene

Spørsmål	Svar
	med egne stikkledninger.
Har dere vurdert å grave ned strømkablene samtidig?	Ja, men dette blir altfor dyrt. Fortum vil ikke være med å dekke en slik kostnad.
I og med at dere har tatt høyde for alle kostnader og har en slakk på 10.000,- i de foreslåtte 235.000,-, bør vi ha dette som absolutt maks.	Dette er meget sårbart. Hvis færre enn 96 deltar, øker prisen tilsvarende på de gjenværende.

Appendiks til medlemsavtale i Mørvika Utbyggingslag FLI

1. Hver enkelt grunneier skal i samråd med entreprenør godkjenne trasévalg over egen/festet eiendom.
2. Styret skal sikre at refusjon av merverdiavgift tilkjennes i brev fra Skatt Øst.
3. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet med en øvre maksimalgrense på kr 260.000,- pr. grunneier (eller Hjemmelshaver).