
AVTALE

mellom

Backer Bolig

og

**fremtidige andelseiere/selskap under stiftelse
og**

mellom

fremtidige andelseiere

vedrørende

**overdragelse av Ytre Skarholmen Avløpsanlegg og opprettelse av
Ytre Skarholmen Avløpsanlegg SA (US) mv.**

Datert 12.12.2022

AVTALE

1 Partene

Denne AVTALE (heretter kalt "**Avtalen**") vedrørende YTRE SKARHOLMEN AVLØPSANLEGG SA er inngått den 12.12.2022 mellom:

- (1) Backer Bolig AS, 982440173 ("BB"); på den ene side og
- (2) Fremtidige andelseiere i Ytre Skarholmen avløpsanlegg SA iht tabellen under samt Ytre Skarholmen avløpsanlegg SA under stiftelse ved de fremtidige andelseierne (i felleskap "Andelseierne") på den andre siden og
- (3) Andelseierne seg imellom for så vidt gjelder opprettelse av SA

Fremtidige andelseiere (med forkortelser benyttet i Avtalen):

Nr	Navn eller foretaksnavn	Adresse	Fødselsnr. / org.nr.
1.	Engeviken Sameie (ES)	5302 Strusshamn	994 330 527
2.	Engevika Boliger AS (EBAS)	Helleveien 209, 5039 Bergen	924 985 526
3.	Solveig Engevik Eier av 10/316		
4.	Frode Engevik og Roar Engevik Eiere av 10/315		
5.	Terje Engevik og Synnøve Engevik Eier av 10/703		

2 Hva avtalen skal regulere/formålet

Avtalen skal regulere vilkårene for overdragelse av anlegget fra BB til Andelseierne og dermed deres overtakelse av eiendomsrett og driftsansvar for anlegget.

Videre skal avtalen regulere vilkårene for å opprette SA og hvilke regler som skal gjelde for andelseierne seg imellom og hvilke vedtekter som skal gjelde for SA ved stiftelsen.

Avtalen skal, sammen med vedtektene, også regulere enkelte andelseieres rett og plikt til å overføre sine andeler til andre dersom de eiendommer eller tomter som de i dag eier bebygges og overdras til andre, samt hvilken plikt andelseiere har til å betale for bruk av anlegget i den tiden de ikke er fysisk tilknyttet anlegget.

3 Forutsetning for avtalen

Avtalen er inngått under forutsetning av at Askøy Kommune godkjenner overdragelse av anlegget til et SA med andelseiere som beskrevet over og hvor det tillates at EBAS overfører sine andeler til kjøpere av de enhets som EBAS etablerer og knytter til anlegget jf. uttalelse fra Miljødirektoratet.

4 Bakgrunn

4.1 Etablering av anlegget

BB bygget i 2009 et privat avløpsanlegg med renseanlegg på eiendommen gnr. 10 bnr. 6 i Askøy Kommune. Anlegget skulle betjene Engeviken sameie som BB bygget og solgte samt en del grunneiere. Anlegget skulle ha en restkapasitet for videre utbygging. Iht avtale av 7.12.2009 har sameiet rett og plikt til å være tilknyttet anlegget og til å betale en årlig avgift for bruken.

4.2 Utslippstillatelser, oppfølging og tilsyn

Anlegget fikk utslippstillatelse fra Fylkesmannen i Hordaland (nå: Statsforvalteren) 31.8.2007.

Vedlegg 1: Kopi av tillatelse datert 31.8.2007

Vedlegg 2: Kopi av oversendelsesbrev

Anlegget ble gitt akkreditering ved at tillatelsen ble endret ved vedtak datert 3.6.2015 (fritak for prøver av innløpsvann). Det har vært tatt akkrediterte prøver i regi av Bergen Vann KF 6 ganger årlig etter akkreditering.

Vedlegg 3: Kopi av vedtak datert 3.6.2015

Siste tilsyn med anlegget var Statsforvalterens tilsyn 25.10.21. Alle avvik etter tilsynet er lukket.

Vedlegg 4: Kopi av brev frå Statsforvalteren i Vestland sitt brev av 14.3.22

4.3 Anlegget

Anlegget er av type Nu Disc Avløps-reseanlegg Type K-1400 og er dimensjonert for inntil 60 boenheter.

Anlegget som i sin helhet overtas av Andelseierne består av:

- ledningsstrek i offentlig veg fra punkt S3 via S4 til S12
- selve renseanlegget i bakken med tilhørende tekniske styringssystem samt utslippsledning
- i tillegg overdras retten til å ha anlegget liggende samt øvrige rettigheter og forpliktelser som følger med anlegget eller avtalen med grunneierne beskrevet nedenfor.

Vedlegg 5: Luftfoto

Vedlegg 5a: kartskisse som viser anleggets utbredelse og plassering

4.4 Rett til å ha anlegget liggende

BB har fått rett til å etablere anlegget og ha det liggende ved avtale med grunneierne nedskrevet 23.1.2021.

Vedlegg 6. Avtale med grunneierne av gnr.10 bnr. 6 datert 23.2.2021

4.5 Tilknytninger til anlegget ved avtaleinngåelsen

4.5.1 ES sin rett og plikt til å være tilknyttet anlegget

ES er i dag tilknyttet anlegget. Tilknytningen er regulert i avtale datert 7.12.2009.

Vedlegg 7: avtale datert 7.12.2009

4.5.2 Grunneiere 3-5

Grunneierne nr. 3-5 er i dag tilknyttet anlegget.

4.6 Fremtidige tilknytninger til anlegget

BB sin eiendomsutvikling i området er ferdigstilt og restkapasiteten til anlegget ble ved avtale av 24.2.21 solgt til EBAS med virkning fra 1.3.2021. EBAS overtok fra samme tidspunkt BB sitt ansvar for driften av - og rapporteringen for anlegget samt ansvar i f m eventuell avvikling av anlegget. Alt vedlikehold og all rapportering og oppfølging har etter dette tidspunkt vært EBAS sitt ansvar. Denne avtale endrer ikke dette.

Ved samme avtale fikk BB rett til å utnytte restkapasiteten i anlegget i f m videre utbygging av eiendommer de eier/har rettigheter til i nærheten.

Vedlegg 8: Avtale mellom Backer Bolig AS og Engevika Boliger AS datert 4.5.2021

5 Stiftelse av Samvirkeforetak (SA)

Partene i denne avtalen er enige om at det er mest hensiktsmessig eiendomsretten til - og ansvaret for driften av anlegget, overføres til de som er eller skal bli tilknyttet anlegget og ha nytte av anlegget. Dette må organiseres i et samvirkeforetak jf. Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova) og uttalelse fra miljødirektoratet.

Vedlegg 9: Uttalelse fra miljødirektoratet til adv fa Simonsen Vogt Wiig AS datert 28.11.2022

SA skal bare ha som formål å drifte anlegget og ikke gå med overskudd.

Andelseierne som er parter i denne avtalen, ikke BB, er enige om å stifte et SA med de vedtekter som fremgår av vedlegg.

Vedlegg 10: Utkast til vedtekter

Vedlegg 11: Utkast stiftelsesdokument

Eiendomsretten til anlegget erverves av SA fra Backer Bolig AS og driftsansvaret mv. overtas fra EBAS på de vilkår som fremgår av denne avtalen.

6 Overdragelse av anlegget og driften

6.1 Overtakelsesforretning

Det avholdes senest 1.1.2023 en overtakelsesforretning hvor BB, EBAS og styret i SA er representert. Som en del av denne gjennomgås anlegget, all dokumentasjon overleveres og det settes opp en protokoll.

Eiendomsretten til anlegget samt rettigheter til å ha anlegget liggende samt øvrige rettigheter og forpliktelser overføres fra samme tidspunkt til SA. Fra samme tidspunkt overtar SA EBAS sine forpliktelser for drift av anlegget samt oppfølging overfor myndighetene og pliktene overfor grunneierne.

Fra og med overtakelsesforretningsdagen overtar SA risikoen og ansvaret for anlegget og driften av dette.

6.2 Anlegget overdras "som det er"

Anlegget overdras som det er i dag. Da anlegget har vært drevet av EBAS siden 2021 er partene enige om at det er EBAS som har ansvaret for eventuelle mangler ved anlegget og ikke BB.

6.3 Driftsavtaler

Fra overtakelsen overtar SA alle EBAS rettigheter og forpliktelser iht. inngåtte driftsavtaler etc. vedrørende anlegget. En liste over driftsavtaler er inntatt i vedlegg XX.

SA har rett til å ha anlegget og ledningsnettets vederlagsfritt over Andelseiernes eiendommer i den utstrekning det ligger der i dag.

7 Betaling

7.1 Etablering av SA

Kostnadene til etablering av SA dekkes av dette, med unntak av juridisk bistand til å utarbeide forslag til stiftelsesdokument, denne avtale, utkast til vedtekter, søknad om godkjenning til Askøy Kommune og gebyrer til registrering i Foretaksregisteret.

7.2 Betaling for anlegget

Backer Bolig AS overdrar anlegget med tilhørende rettigheter og forpliktelser, vederlagsfritt til SA. Andre kostnader dekkes av SA sine andelseiere iht. andeler i SA.

7.3 Tilskudd

Backer Bolig AS har i avtale med ES forpliktet seg til å yte et tilskudd til SA gjennom et tilskudd til et vedlikeholdsfond og dekning av gebyrer (se punkt 6.1) ved etableringen av SA, til sammen 75 000 – syttifemtusen – kroner. Dette vil bli innbetalt direkte til foretaksregisteret og det resterende til SA.

8 Videreføring av ledningsnettets til andre eiendommer

Partene, unntatt EBAS som kan etablere 11 enheter som kan knyttes til anlegget, har ikke rett til å videreføre ledningsnettets til andre eiendommer eller knytte nye enheter på egen eiendom til anlegget uten

å innhente alle øvrige parters skriftlige forhåndssamtykke. Slik tilknytning skal uansett ikke gå på bekostning av EBAS sin rett til å knytte 11 enheter til anlegget.

Utvidelse av eksisterende enhet til inntil 120 m² regnes ikke som ny enhet og krever ikke tillatelse fra de øvrige parter.

EBAS skal overføre sine andeler til kjøpere av tomter som tilrettelegges eller bebygges av EBAS. Disse andelseierne skal ikke betale vederlag til SA for sin tilknytning. Det skal betales andel av SA sine driftskostnader for de enheter EBAS knytter til anlegget fra og med dagen fysisk tilknytning er etablert.

Dersom andelseierne bestemmer at det kan foretas tilknytning av ytterligere brukere utover 42 skal disse betale en tilknytningsavgift som tilsvarer en brøkdel ($1/\text{antall andeler}+1$) av anleggets verdi. Tilknytningsavgiften tillegges SA sitt vedlikeholdsfond med mindre annet bestemmes.

9 Ansvar for eget ledningsnett fra tilkoblingspunktet

Parten er selv ansvarlig for vedlikehold og legging av ledningsnett fra avtalt tilkoblingspunkt på anlegget. Parten skal sørge for at eget ledningsnett inntil egen enhet/eiendom er tett og i samsvar med gjeldende forskrifter.

Parten plikter straks å utbedre feil som påvises. Den enkelte part/bruker har ansvaret for forurensning som stammer fra tilknytningsledninger uansett årsak. Dersom utbedring ikke foretas, kan styret i SA beslutte å frakoble enheten fra anlegget, eller foreta utbedring på vedkommende sin bekostning.

10 Årlige avgifter til drift, vedlikehold etc.

Brukerne skal betale en løpende årlig avgift for sin tilknytning til anlegget. Avgiften fastsettes av SA for hvert år og skal fastsettes etter selvkost-prinsippet da SA ikke har som formål å gå med overskudd. Ved mislighold av betalingsplikten kan brukeren nektes fortsatt tilknytning til anlegget.

EBAS eller de som får sine andeler fra EBAS skal betale årlig avgift (eventuelt forholdsmessig for del av et år) fra det tidspunkt enhetene fysisk knytter seg til anlegget.

11 Annet

Dersom renseanlegget i fremtiden blir overflødig på grunn av offentlig tilknytning skal det fjernes.

Det er inngått egen avtale mellom EBAS og grunneierne om at avløpsanlegget med tilhørende installasjoner skal fjernes for anleggseiers regning dersom drift opphører og behov for arealet ikke lenger er tilstede. Denne forpliktelsen overtas av SA ved stiftelsen og signeringen av denne avtale.

Hver enkelt andelseier er selv ansvarlig for kostnadene med å knytte seg til et offentlig anlegg (tilknytningsavgift mv) i den utstrekning det kreves eller er ønskelig.

12 Lovvalg og tvisteløsning

12.1 Lovvalg

Denne Avtale reguleres av norsk rett.

12.2 Tvisteløsning

Enhver tvist mellom Partene skal søkes løst ved forhandlinger. Om forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler med Hordaland tingrett som verneting i første instans.

* * * * *

Denne Avtale er utferdiget [antall] likelydende eksemplarer, hvorav hver av Partene beholder ett hver.

Bergen, 05.12.2022
