

## INVITASJON TIL MEDEIERSKAP I JELØY VA-UTVIKLING SA (JVU)

Bakgrunn for denne invitasjonen:

[EUs Vanndirektiv](#) med det underliggende Grunnvannsdirektiv for vann (vanndirektivet), er et av de viktigste miljødirektivene i Europa. Miljømålene i vanndirektivet, som Norge er forpliktet å nå, er at alle vann, vassdrag, fjorder og kystvann skal oppnå det som kalles «god miljøtilstand» innen 2021.

Ettersom Nordre Jeløya ikke er utbygget med et tilfredsstillende vann- og avløpssystem, vil innføringen av dette direktivet bl.a. medføre en økt kontroll av infrastrukturen innenfor området vann- og avløpshandtering.

Følgende lover og forskrifter gir kommunene hjemler til å gjennomføre opprydding i avløpsforholdene i hytteområder:

- EUs Vanndirektiv, med det underliggende Grunnvannsdirektiv
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall ([forurensningsloven](#))
- [Lov om oreigning av fast eiendom](#) (oreigningslova)
- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling](#) (plan- og bygningsloven)
- [Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg](#)

Inntil det er fattet en politisk beslutning i Moss kommune, pålegges ingen å gjøre noe med avløpet.

På sikt vil det imidlertid stå om et valg mellom å koble seg til en offentlig godkjent vann- og avløpsordning, eller tvinges til å flytte vanntilførselen utenfor hytteveggen.

Som en proaktiv respons på ovennevnte, ble Jeløy VA-utvikling SA («JVU»), org nr. 916 997 728, etablert i 2016 for å starte og drive et prosjekt for etablering av et vann- og avløpsanlegg på Nordre Jeløy.

Et slikt anlegg vil gi følgende fordeler:

- Alle eiendommer på Nordre Jeløy får frivillig tilgang til helårs vann og avløp
- Forhindrer at noen av eiendommene ender opp med forurensede vannkilder, fordi majoriteten av eiendommene på Nordre Jeløya har avløpsordninger som forurenser til dels svært mye.
- Betraktelig verdiøkning på de eiendommene som velger å koble seg til anlegget
- Utnytter det offentlige incentivet for momsfristak til dem som ønsker å være proaktive for at Norge skal innfri sine forpliktelser til miljøet og EU. (Momsfristaket gir en kostnadsreduksjon på ca. kr 60.000).

JVU er organisert som et samvirkelag hvor hvert medlem er medeier. Selskapsformen medfører at vi får momsfristak på anlegget, og dermed vil JVU spare det enkelte av medlemmene for inntil ca. kr. 60.000 i merkostnader dersom man velger å koble seg på nå, fremfor å vente til det kom et pålegg fra kommunen. Anlegget vil bli tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnett ved Kambo.

Alle eiendommene i området tilbys nå å tegne seg som andelseiere i JVU.

Arkeologer har foretatt en fornminneklarlegging langs den planlagte traseen – og frigjort den for tiltaket.

Østavind Arkitekter har ferdigstilt reguleringsplanen, og sendt den til Moss kommune for førstegangsbehandling.

Etter at Fylkeskonservators godkjenning (med eventuelle justeringer) fremlegges, vil alt være klart for at Østavind Arkitekter sender reguleringsplanen til kommunen for andregangsbehandling.

Vi håper på endelig godkjenning i tredje kvartal 2024.

Rammesøknaden vil utarbeides og sendes til kommunen parallelt med andregangsbehandling.

Etter at reguleringsplan og rammetillatelsen er blitt godkjent, vil entreprenøren søke om igangsettelse, og vi kan regne med oppstart av anleggsarbeider i tredje kvartal 2025.

Etter vurdering av erfaringsgrunnlag, priser og tjenesteomfang av flere nasjonale leverandører av prosjektering og prosjektledelse for slike anlegg, har JVU tegnet en avtale med Tinde Infra AS.

Basert på firmaets erfaring fra denne type totalentrepriser over de siste 5 årene, er det estimerte anslaget (investeringstilskudd) på kr 275.000 fram til 50 vervede medlemmer, deretter 298.500 fram til og med 69 vervede medlemmer og deretter 305.000 fra og med 70 vervede medlemmer.

Endelig investeringstilskudd vil bli fastsatt når Totalentreprenør er valgt og kontrahert pris foreligger.

Foreløpig vil hver andelseier/eiendom forplikte seg til å innbetale det estimerte investeringstilskuddet på kr. 275.000,- der beløpet er puljevis fordelt til innbetaling i takt med entreprisens gjennomføring.

Investeringstilskuddet dekker entreprisekostnader, prosjektledelse, regnskapsfører, revisor og gebyrer.

Moss kommune har i tillegg varslet en kommunal tilknytningsavgift (inkl. mva.) på kr. 1,- pr. m2 bruksareal for vann og på kr. 1,- pr m2 bruksareal for avløp.

JVU er forpliktet til å innhente anbud på denne totalentreprisen for leveranse av vann- og avløpsanlegget innen rammen av investeringstilskuddet. Dette innebærer fremføring av et komplett vann- og avløpsnett med grenledninger, trekkerør for fiber og pumpekummen på hver enkelt eiendom.

Pumpekummen plasseres etter befaring med eier på avtalt sted på hver enkelt eiendom. Alle kostnader mellom pumpekum og den enkelte hytte/bolig, innvendige installasjoner, fremføring av strøm til pumpekum og øvrige installasjoner, er ikke er dekket av fellesanlegget og er medlemmets eget ansvar.

Dersom man velger å koble seg til etter at anleggsmaskinene har passert gjeldende (fritids)bolig, vil det tilkomme kostnader til omprosjektering, ekstra graving, rørlegging og annet tilleggsarbeid som den enkelte må bære selv ved ettermontering av anlegg.

Dersom man venter for lenge med ettermontering, risikerer man også å miste muligheten for MVA-fritak. Varigheten på MVA-fritaket bestemmes av skattemyndighetene.

Vi oppfordrer derfor flest mulig til å benytte seg av denne muligheten nå.

Vi vil fortløpende legge ut oppdatert informasjon på våre hjemmesider om hvor prosjektet er i prosessen, og vil avholde informasjonsmøter.

Tilhørende befaringer vil bli områdevis avholdt i takt med dem som melder seg på.

Vi gjentar at dette er et frivillig tiltak og JVU har ikke et avkastningsmål.

Eventuelt overskudd i JVU vil enten tilbakebetalt til medlemmene eller overført til driftsselskapet etter at prosjektet er gjennomført.

Driftsselskapet vil være eiet av de samme medlemmene som eier JVU. Påmelding skjer ved utfylling og retur av [vedlagte tegningsblankett](#).

Dersom du har spørsmål, kan styreleder Knut Einar Strand kontaktes på telefon 915 81 164 eller [knut.e.strand@outlook.com](mailto:knut.e.strand@outlook.com).

Med vennlig hilsen Styret i Jeløya VA-Utvikling