

Oppdatering til hytteeierne Vessøyneset Øst Vann og Avløpslag (VØVA)

Statusrapport fra interimstyret

Oslo, 3. september 2009

www.vessoya-va.org

Innholdsfortegnelse

- 1 Hva forventer interimstyret av hytteeierne
- 2 Interimstyret, mandat og aktiviteter siden sist
- 3 Status reelt interesserte hytteeierne
- 4 Møte med Grimstad kommune
- 5 Alternative kostnadsfordelingsmodeller og interimstyrets anbefaling
- 6 Videre prosess frem til ferdigstilling av anlegget
- 7 Felles e-postadresse og egen hjemmeside for informasjonsdeling
- 8 Eventuelt

1. Hva forventer interimstyret av hytteeierne

Det er viktig at hver hytteeier setter seg grundig inn i prosjektet

Interimstyret forventer at hytteeierne som er interessert i å få utredet muligheten til å få bygget ut vann og avløpsanlegg på Vessøyneset bidrar med NOK 3 000 til felles forprosjekt

- Pt har 14 hytteeiere betalt penger.
- **For de av dere som har glemt å betale inn penger er kontonummeret 1645.16.277728**

Interimstyret forventer at hytteeierne tar kontakt med oss dersom man har innspill i forhold til de anbefalinger og løsninger som er presentert i dette dokumentet

Interimstyret forventer at hytteeierne overholder de tidsfrister som er satt med hensyn til å komme med innspill og tilbakemeldinger

Interimstyret forventer at hytteeierne stiller opp på et felles stiftelsesmøte i løpet av høsten 2009, enten direkte eller gjennom representant, når beslutning om endelig igangsettelse skal fattes:

- Dato for et felles stiftelsesmøte vil bli oversendt så raskt beslutningsgrunnlaget er komplett og kan forventes gjennomført i månedsskifte oktober eller november dersom alt går etter planen
- Felles stiftelsesmøtet vil bli avholdt på Fevik med 14 dagers varsel og merknader til utsendt dokumentasjon må innrapporteres til interimstyret 7 dager før møtet
- Interimstyret oppfordrer alle hytteeierne til å begynne å tenke på finansiering slik at vi ikke får betingede påmeldinger i stiftelsesmøtet (dersom du ønsker innspill/råd i forbindelse med finansiering, kontakt Vegard)

2. Interimstyrets mandat og aktiviteter siden sist

Interimstyret personene bak interimstyret

Hytteeierne ble oppfordret under fellesmøte 23. juli og delta i interimstyret for å sikre en god og gjennomarbeidet prosess. Resultatet er at interimstyret består av følgende personer:

- Vegard Urnes, initiativtaker
- Helge Jordanger, profesjonell eiendomsutbygger
- Petter von Glasenapp, instrumentell i utbedring av veien på Vessøyneset
- Olav Uldal, styremedlem som representerer hyttene som ligger ”på toppen”

Tekniske rådgivere til interimstyret:

- Karl Stian Løvås, svigersønn av Tallaksen, entreprenør og behjelpelig med trasevalg og initielle kostnadsestimater
- Dag Tønseth, ekstern pensjonert VA ekspert

I tillegg kommer Nils Johannes Nilsen til å være politisk rådgiver for interimstyret, mens Eva Holm vil bidra med nødvendig juridisk kompetanse

2. Interimstyrets mandat og aktiviteter siden sist

Interimstyret tolkning av mandatet

- Interimstyrets mandat er å fremskaffe et beslutningsgrunnlag for hytteeierne på Vessøyneiset vedrørende utbygging av et privat vann og avløpssystem. Sentralt for interimstyret er at det skal arbeides med en løsning som fører til at flest mulig av hytteeierne ønsker å delta på utbygningen.
- Beslutningsgrunnlaget er forslag til kostnadsfordelingsmodell for anlegget, konkret kostnadsestimat basert på tilbud fra 3-5 entreprenører, driftsform og forslag til vedtekter, samt forslag til prosess for prosjektering og bygging av vann og avløpsanlegget.
- Beslutningsgrunnlaget er basis for stifting av et andelslag som skal stå for gjennomføring og drift av et helårs vann- og avløpsanlegg.

Dersom hytteeierne oppfatter at interimstyret har feiltolket mandatet, må dere snarest gi beskjed til et av medlemmene i interimstyret

2. Interimstyrets mandat og aktiviteter siden sist

Aktivitet siden 23. juli 2009

- 27. Juli 2009: Første interimstyremøte avholdes, hvor følgende temaer diskuteres
 - Arbeidsnavn: Vessøyneset Øst Vann og Avløpslag (VØVA)
 - Status interessenter
 - Diskusjon ved rørende kostnadsfordelingsmodell og ”rentesatser” for de som ikke deltar i denne omgang
 - Involvering av grunneiere
 - Overordnet tidsplan
- 10. august 2009: Møte med Grimstad kommune:
 - Tilsted: Ordføreren i Grimstad kommune, representanter fra teknisk etat, Dag Tønseth, Nils Johannes Nilsen og Olav Uldal
 - Se seksjon [3] for en grundig redegjørelse
- 26. august 2009: Deler av interimstyret møtes i Oslo for å få fremgang i prosessen:
 - Konkretisering av interimstyrets mandat
 - Kostnadsfordelingsmodell
 - Prosess og arbeidsfordeling frem til stiftelsesmøte
 - Olav oppdatert per telefon, mens Vegard møtte Karl Stian i Arendal fredag 28. august for gjennomgang av temaene som ble diskutert i Oslo
- 2. september 2009: Interimstyre i Bærum, hvor det ble diskutert:
 - Beslutning om videre prosess
 - Anbefaling kostnadsfordelingsmodell
 - Informasjonsutsendelse til hytteeierne
- I tillegg har interimstyret hatt daglig dialog per telefon og e-post i perioden

3. Status reelt interesserte hytteeiere

Følgende hytteeiere er svært interessert i å bygge et privat vann og avløpsanlegg

Interessen er basert på at anlegget koster totalt NOK 3,0 mill fordelt på 15 hytteeiere, dvs en kostnad på NOK 200 000 *for fellesanlegget per hytteeier* (ref. Nils Johannes Nilsen fra fellesmøte 23. juli 2009). Disse interessentene har meldt sin interesse *før presentasjon av forslag til ny kostnadsmodell*:

- Nils Johannes Nilsen
- Petter R von Glasenapp
- Helge Jordanger
- Inger Beate Botheim
- Tore Midtvedt (Brennvinsholmen)
- Knut Bøhler
- Arne Urnes
- Ola Urnes
- Tomas Urnes
- Kari Monefeldt
- Åge Kvade
- Eva Holm
- Tallaksen
- Uldal
- Geir Inge Aasland
- Svein O. Michelsen
- Gunnar Michelsen
- Bjørn Fossum
- Jansen
- Nilsen/Meyer

Andre reelt interessenter bes ta kontakt med interimstyret

4. *Prosess med kommunen*

Positivt innledende møte med Grimstad kommune

Tilstede var ordføreren Hans Anthonsen, teknisk sjef og leder av VAR Geir Knudsen. Representert fra VØVA var Nils Johannes Nilsen, Dag Tønseth og Olav Uldal.

Det var et konstruktivt og greit møte. Kommunene stiller seg positivt til prosjektet vårt, men var særdeles forbeholdene med å love økonomisk støtte til prosjektet. Nils Johannes redegjorde for bakgrunnen for prosjektet og Dag presenterte den plantekniske siden.

Kommunen svært dårlig økonomi og kan ikke gi noen lovnader om økonomisk støtte til hele eller deler av prosjektet, men det er viktig at det søkes om midler i forbindelse med fremsendelsen av søknaden om godkjenning av hele anlegget.

Dialogen mellom Arendal og Grimstad kommune er uproblematisk (anlegget kommer mest sannsynlig til å få vann fra Grimstad kommune, men avløpet vil bli i Arendal kommune). Det eksisterer tilsvarende løsninger flere andre steder i grenseområdene, men en anbefalte at kopi av søknaden til Grimstad kommune også oversendes Arendal kommune.

Grimstad kommune er åpen for å diskutere ulike tekniske løsninger og oppfattes som konstruktive i og med at dette mest sannsynlig kommer til å bli et privat anlegg, som har andre regler enn for anlegg som skal overdras av kommunen. Vi har fått en kontaktperson som som vi kommer til å føre dialogen videre med. Vår kontaktperson er villig til å ha uformelle samtaler med oss underveis hvis vi har behov for ytterligere avklaringer. Når det gjelder behandlingstid av søknaden ble det oppgitt til noen uker uten at kommunen var mer konkret på dette.

Det ble bekreftet at de som i dag har sommervann fra Grimstad kommune ikke skal betale ny tilkøplingsavgift ved overgang til helårsvann.

5. Alternative kostnadsfordelingsmodeller og interimstyrets anbefalning

Ulike kostnadsfordelingsmodeller og interimstyrets vurderinger

Tre alternative modeller har blitt diskutert som et resultat av innspill fra ulike hytteeiere:

1. Fellesanlegget definert som hovednettet som bygges ut og at den enkelte er selv ansvarlig for stikkledningen fra egen hytte til fellesanlegget (ref. forslag presentert i sommer);
2. Fellesanlegget består av hovednettet pluss stikkledning frem til *tomtegrensen*; eller
3. Fellesanlegget består av hovednettet pluss stikkledning frem til *hytteveggen*

Interimstyret mener at alternativ nr 3 er å foretrekke og anbefaler at denne løsningen velges.

. Grunnen er blant annet at modell 3 følger likhetsprinsippet helt ut og at hytteeierne får levert et ”nøkkelferdig” vann og avløpsanlegg frem til 1 meter fra hytteveggen. Kostnadene for fellesanlegget vil stige, men interimstyret mener at alternativ nr. 3 tilrettelegger for at flere ”tvilere” også ønsker å delta på prosjektet. I tillegg til at den hensyntar innspill mottatt fra hytteeierne underveis. Videre så har man kun en entreprenør og forholde seg til, noen som forenkler selve utbyggingsprosessen (ref. ansvarsforhold).

Løsningen er basert på rettferdighetsprinsippet, men det gjenstår noen utfordringer spesielt med tanke på dersom for få hytteeiere fra de ulike områdene ønsker å delta på utbygningen (se neste side), lange stikkledninger til de mest perifert plasserte eiendommene , etc.

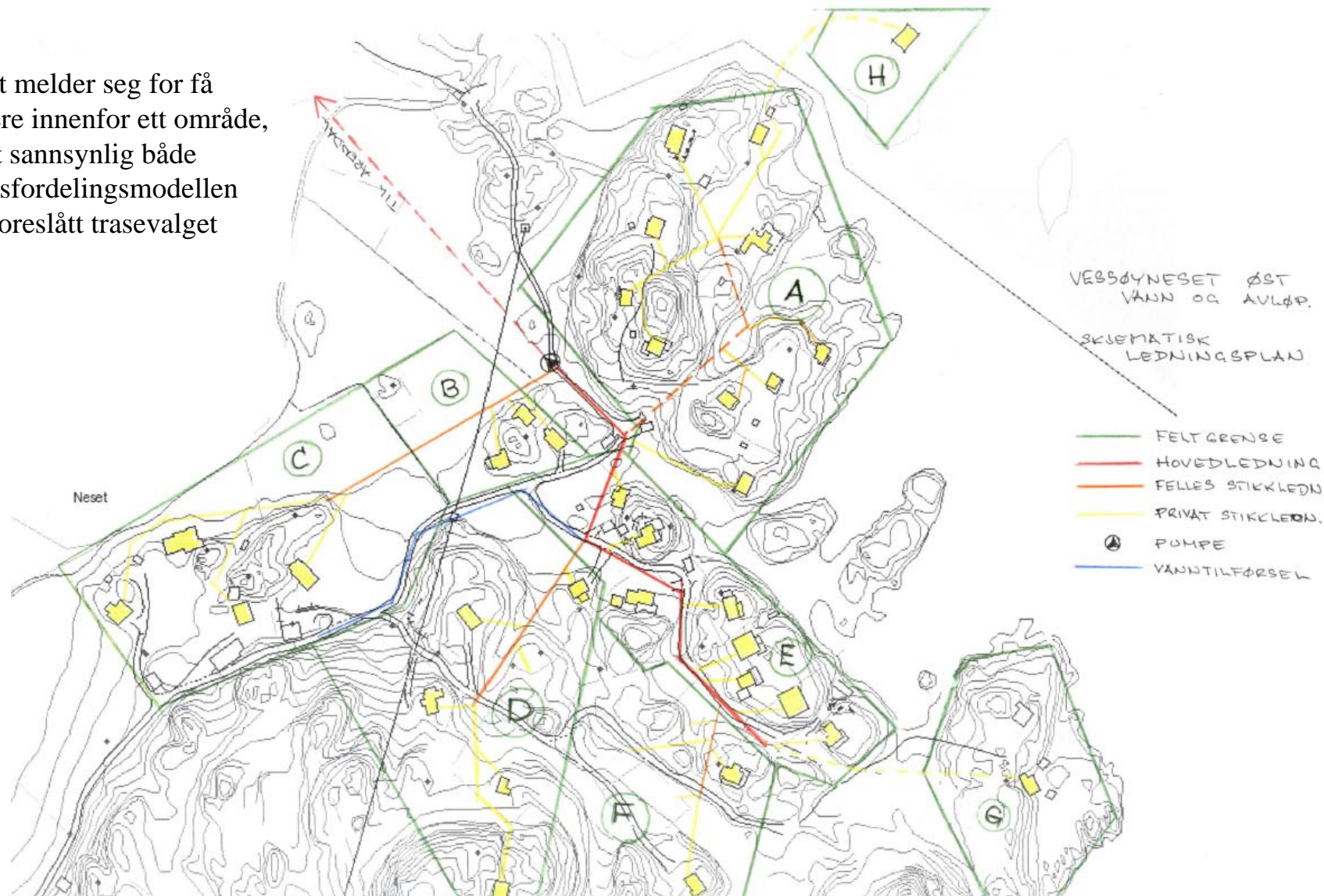
Hytteeiere som ikke velger å delta på utbygningen nå må selv bekoste stikkledningen fra nærmeste tilknytningspunkt og frem til egen hyttevegg. I tillegg vil det beregnes en kapitalkostnad for eksisterende hytter på 15% pro anno for andel av felleskostnad. Tilsvarende kapitalkostnad for tomter er foreslått til å være 7,5%. (innspill fra Toreide inn her!)

Det er antall boenheter som gjelder når kostnadene skal fordeles. Dokumentert anneks vil ikke telle som boenhet.

5. Alternative kostnadsfordelingsmodeller og interimstyrets anbefaling

Skisse til løsning – for kommentarer se neste side

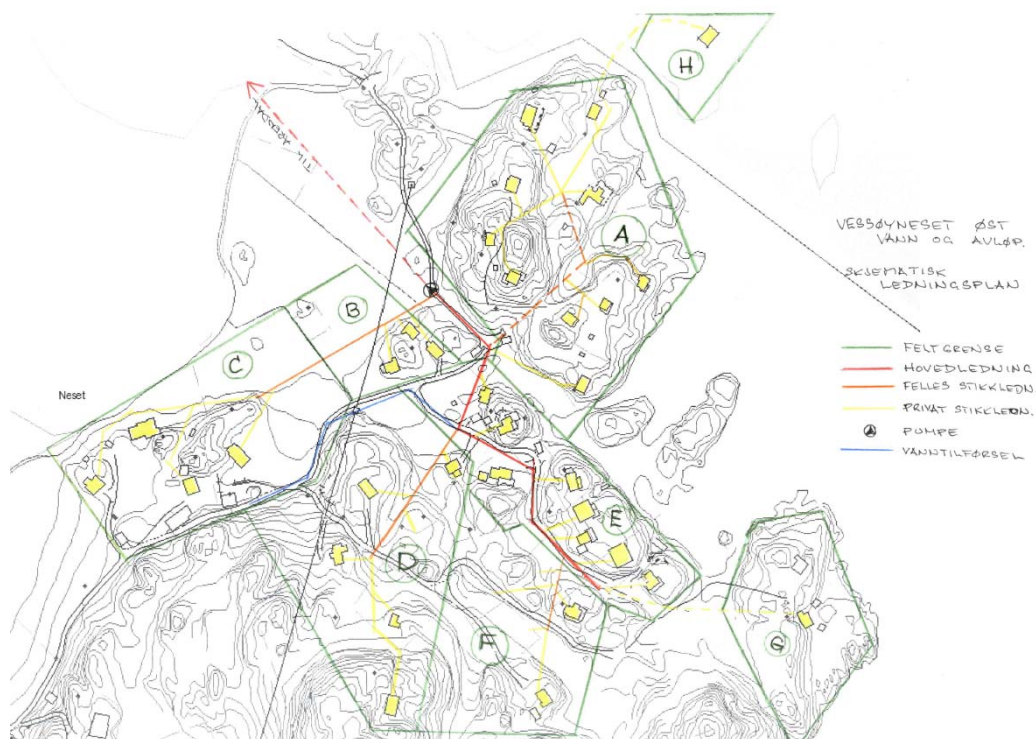
Hvis det melder seg for få hytteeiere innenfor ett område, vil mest sannsynlig både kostnadsfordelingsmodellen og det foreslått trasevalget endres



Skissen til løsning inneholder kun en pumpestasjon, sammenlignet med tre i opprinnelig plan

5. Alternative kostnadsfordelingsmodeller og interimstyrets anbefaling

Forklaring til skissen



Forklaring til ledningsplan:

- Skissen må anses som en skjematisk prinsipløsning for mulige ledningstraseer.
- Mulig nedslagsområde for et felles vann og avløpsanlegg omfatter ca 34 eksisterende boenheter og 3 ubebygde og mulighet for oppføring av ytterligere 2 boenheter.
- Basert på topografiske forhold har vi delt området inn i åtte delfelt.
- Felt A: Kan løses uten pumpe dersom det bores 2 stk hull i fjell for felles stikkledning.
- Felt B: Felles stikkledning for 3 stk hytter
- Felt C: Gårdstun kan tilkobles via felles stikkledning forlenget fra felt B.
- Felt D: Felles stikkledning samler ett av de to øvre delområdene med eksisterende bebyggelse.
- Felt E: Eiendommene ligger slik til at private stikkledninger påkobles direkte på hovedledning med selvføll.
- Felt F: Det andre av de to øvre delområdene med eksisterende bebyggelse og utskilte tomter med tilknytning på felles stikkledning.
- Felt G: Eksisterende hytte må tilkobles via privat pumpeledning.
- Felt H: Hytta på holmen kan tilkobles via privat pumpeledning gjennom kanalen inn til båthavna.

6. Videre prosess frem til ferdigstillelse av anlegget

Interimstyrets forslag til prosess frem til og med utbygging av anlegget

1. Det utarbeides en digital skisse av ledningsanlegg fram til hyttevegg
2. Forhåndskonferanse med teknisk etat i Grimstad med befaring og gjennomgang av planer. Hensiktsmessig å involvere kommunen tidlig og ta de med på råd for å finne fornuftige/fleksible og rimelige løsninger.
3. Det prosjekteres prinsipløsninger for hele VA-anlegget (plan og lengdeprofil, uten tverrprofiler) etter at kommunen har gitt en forhåndsuttalelse. Dette sammen med visse grunnundersøkelser og en kortfattet funksjonsbeskrivelse vil utgjøre underlag for tilbudsinnhenting fra entreprenører.
4. Vi tar sikte på å forespørre 3-5 entreprenører som har nødvendig ansvarsretter og om pris. Entreprenørene kan da komme med forslag til forenklinger ut fra egen erfaring om hva som det er mulig å få til. Samtidig utsendes et infoskriv til hytteeierne om status, framdrift og forventning om når konkrete kostnadsanslag foreligger
5. Alle tilbudene evalueres av interimstyret og man går videre med de to som er mest aktuelle (Entreprenørene må/bør blant annet gå en runde med kommunen å få klargjort om deres forutsetninger lar seg gjennomføre).
6. Parallelt med punkt 4 og 5 fremforhandles en utbyggingsavtale med Grimstad kommune som omhandler tekniske løsninger, tilknytningsavgifter, tilknytning til offentlig anlegg, kommunal deltakelse/overtakelse mm.
7. Informasjon om utbyggingskostnader for anlegget + stiftelsespapirer etc oversendes til hytteeierne med forslag til fellesmøtedato
8. Stiftelsesmøte for VØVA avholdes. Andelslaget vil være den juridiske enhet som skal gjennomføre utbyggingen. Stiftelsesmøtet velger en styringsgruppe på tre personer som får fullmakter og ansvaret for den videre gjennomføringen. Alle hytteeiere forplikter seg til å innbetale penger for anlegget innen avtalt frist.
9. Styringsgruppen går i kontraktsforhandlinger med den mest aktuelle entreprenøren (valgt basert på evalueringen) og for å forsøke å komme fram til en avtale med funksjonsansvar der priser er bundet opp så langt det er hensiktsmessig for andelslaget. Kommer ikke styringsgruppen i mål med den mest aktuelle entreprenøren, iverksettes en forhandlingsrunde med nummer to på listen.
10. Entreprenøren står selv for nødvendig prosjektering og den endelige godkjenningen fra kommunen.
11. Gjennomføringen baseres på entreprenørens eget kontrollsystem og særlige krav vi setter til dokumentasjon og noen byggemøter hver 14 dag som styres av noen i styringsgruppen. Noen av møtene kan eventuelt gjennomføres pr telefon.
12. De andre forhold med strøm og fibernett bygges inn i avtaler med de forskjellige operatører med koordineringsansvar for utførelsen underlagt entreprenøren.

6. Videre prosess frem til ferdigstillelse av anlegget

Prosess frem til stiftelsesmøte – erfaringsutveksling med andre VA-lag

- Interimstyret mener det er viktig å trekke på andres erfaringer ved utbygging av private vann og avløpsanlegg. Ting som vi å diskutere er:
 - Grundig gjennomgang av prosessen (fra initiativ til realisasjon)
 - Hvem ledet prosjektet – ble det leid inn konsulenter som ledet hel eller deler av prosjektet (f.eks hvordan ble byggoppfølging gjennomført)
 - Hvordan ble forslag til tekniske løsning utarbeidet
 - Kostnadsfordelingsmodell
 - Hvordan var tilbudsprosessen og hvor mange ble det innhentet tilbud fra?
 - Avtaler med kommunen
 - Moms refusjon
 - Hvordan ble strømselskapet involvert?
 - Har det blitt installert fiber kabler?
 - Hvordan ble grunneierne behandlet (spesielt med tanke på de som IKKE ble med på utbyggingen)
 - Fallgruver man støtte på under veis i prosjektet
 - Andre sentrale spørsmål


Dersom noen av hytteeierne har venner og bekjente som har erfaring fra lignende utbygninger, oppfordres til å ta kontakt med interimstyret!

7. Felles e-postadresse og egen hjemmeside for informasjonsdeling

Vessoya-va.org – hytteeierne nye favoritt-hjemmeside!

- Interimsstyret jobber med etablering av en egen hjemmeside som alle interessenter kan benytte seg av. Sjekk www.vessoya-va.org!
- Interimstyret planlegger at det legges ut nyheter løpende, framdriftsplan, møtereferat, arkiv med viktige dokumenter etc.
- Det er også etablert en felles e-post som alle kan benytte for å nå interimstyret, og senere det sittende styret. Adressen er post@vessoya-va.org
- Send e-post til den enkelte i interimstyret, adressen er [fornavn\(krøllalfa\)vessoya-va.org](mailto:fornavn(krøllalfa)vessoya-va.org)
- Petter har utarbeidet hjemmesiden for å holde kostnadene nede og er ansvarlig web redaktør*

Vessøyneset Øst Vann og avløpslag



Hjem

Ny hjemmeside for felles informasjon om løpende utvikling av Vann og avløpsprosjektet på Vessøyneset.

Interimstyret jobber løpende med prosjektet og en av oppgavene er å løpende orientere deltakerne og de øvrige som er interessert i prosjektet om framdrift, nyheter, kommende møter, viktige dokumenter etc.

Siden er pr i dag ikke komplett, og vi vil i løpet av den nærmeste tiden videreutvikle denne hjemmesiden slik at den gir det vi antar alle oppsitterne trenger på en enkel måte.

Har du synspunkter om denne hjemmesiden, eventuelt om du har god kompetanse i å utvikle hjemmesider, så ta kontakt med Petter, epost petter@vessoya-va.org eller tel 91324516

Interimsstyrets deltakere:

Vegard Urnes, epost: vegard@vessoya-va.org
 Helge Jordanger, epost: helge@vessoya-va.org
 Olav Uldal, epost: olav@vessoya-va.org
 Petter von Glasenapp, epost: petter@vessoya-va.org

Teknisk rådgiver for interimstyret:

Kalle, Karl Stian Lovås, epost: kalle@vessoya-va.org


Felles epost til interimstyret er: post@vessoya-va.org

Nyheter

• 3 sept 2009
 Vessøyneset Øst Vann og Avløpslag har etablert egen hjemmeside, www.vessoya-va.org og vi har en felles epostadresse alle kan benytte, post@vessoya-va.org.

Denne siden er under etablering-

Vi gjør så godt vi kan, og jobber så fort vi kan !



Petter von Glasenapp © 2009 • Privacy Policy • Terms of Use

8. Eventuelt

Kommunal overtakelse av anlegget, momsrefusjon etc

- Kommunen har gitt signaler om at de ikke er interessert i å overta og drifte anlegget når det er ferdigstilt grunnet dårlig økonomi. Dette vil bli fulgt opp av interimstyret
- Interimstyret er i prosess med å se på mulighetene for å få hele eller deler av momsbeløpet for utbyggingen refundert, selv om ikke kommunen overtar anlegget.
- Dersom hytteeierne har kommentarer/innspill til det dokumentet, eller hvordan interimstyret har foreslått den videre prosess, så er det deres **PLIKT** til å gi oss tilbakemelding. Interimstyret kan har følgende kontaktdetaljer:
 - Vegard Urnes, tlf 90 58 54 32, e-post: vegard@vessoya-va.org
 - Helge Jordanger tlf 90 65 28 74, e-post: helge@vessoya-va.org
 - Petter R von Glasenapp, tlf 913 24 516, e-post: petter@vessoya-va.no
 - Olav Uldal, tlf 916 37 277, e-post: olav@vessoya-va.org
 - E-post til alle i interimstyret samtidig: post@vessoya-va.no