

Sammanställning av de senaste utskickade informationerna till medlemmarna

2017-11-03 Delmål uppnått!

Det är med stor lättnad vi nu kan meddela att vi per idag genomfört en godkänd slutbesiktning av vårt gemensamma avloppssystem!

Det som nu är slutbesiktigt och därmed är vårt är vakuumsystemet för toaletterna och BDT-systemet exklusive markbädd som ännu inte är på plats.

Som alltid vid en slutbesiktning är det vissa mindre fel och anmärkningar som ska åtgärdas i efterhand men vakuumsystemet fungerar och kan nu anslutas vid servis och fastighet. En uppdaterad guide om vakuumsystemet kommer att skickas ut inom de närmaste dagarna. Varje fastighetsägare ansvarar själv för att anslutningen sker på ett fackmannamässigt sätt och att inga läckor finns mellan servis och fastighet. Vi kommer dock inte att starta upp vakuumsystemet förrän om en till två veckor då vi innan start måste dränera vid tankarna för att undvika att vakuumsystemet skadas, imploderar, p.g.a. vattentryck från utsidan. Det innebär att toaletterna inte kommer att fungera omgående men redan nu i helgen eller senast i början på nästa vecka kommer Thomas Larsson att gräva ett dräneringsdike från tankarna ut mot diket vid 30-skylden. Efter det måste tankområdet få tid att tömmas via diket och när det är gjort meddelar vi att systemet är igångsatt och anslutna toaletter kommer att fungera.

Om anslutning sker på ett felaktigt sätt och ett läckage uppstår kan funktionen i hela systemet äventyras med antingen försämrad funktion och onödig belastning på våra vakuumpumpar eller i värsta fall, vid ett kraftigt läckage, att delar av systemet slutar att fungera helt vilket då drabbar flera fastigheter. Vi minsta tveksamhet, anlita eller konsultera behörig installatör.

När ni anslutit till vakuumsystemet är det viktigt att ni meddelar styrelsen när, ni önskar starta er anslutning så att vi kan ombesörja öppning av servis under kontrollerade former, OBs önskar även följande information per mail berörande fastighetens anläggning:

- a) vilken typ av ledning som använts, rör enligt anvisning från Jets/styrelsen med avsedda special kopplingar eller Pem-slang, där skarvarna ska vara svetsade*
- b) information om provtryckning är utförd, om det är möjligt.*

Vi kommer att hjälpa till vid öppning av servisen, kontakta Göran Stenfelt eller Thomas Larsson innan, gärna via mail till obs@morbyfjarden.se

Har ni frågor är ni självklart välkomna att kontakta styrelsen, i första hand Göran Stenfelt, via mail.

Ett nytt system innebär alltid risk för "barnsjukdomar" så vi får ha förståelse för att vissa inkörningsproblem kan uppstå nu i början. Ni som har möjlighet till en "alternativ toalettösning", t.ex. behålla mulltoaletten en period efter installation av vakuumtoaletten bör för säkerhets skull göra det.

Det är nu även tillåtet att ansluta BDT-systemet till servisen vid tomtgräns men det är inte tillåtet att ansluta BDT-ledningen till fastigheten och därmed börja använda den. BDT-ledningen ska för säkerhets skull pluggas vid fastigheten för att undvika att smuts, grus och lera letar sig in i ledningen tills systemet är igång. Innan vi kan och får använda BDT-systemet så måste markbädden vara på plats och den skadade bufferttanken bytas (den nya står vid infarten till området som några av er säkert sett).

Markbädden är den fråga som vi i styrelsen fr.o.m. nu kommer att lägga all kraft och fokus på att få klart så snabbt som möjligt till lägsta möjliga kostnad.

Om någon ansluter sin fastighet och börjar använda BDT-systemet innan allt är klart finns stor risk för problem med vår anläggning

Information till medlemmarna i Ornö Brevik samfällighetsförening, OBS 10 oktober 2017

Utökad kommunal borgen

Kommunfullmäktige i Haninge Kommun tog i går kväll beslut om en förhöjd borgen för oss på 20 miljoner kronor utöver de 10 miljoner vi fick beviljade i somras! Nedan ett citat från Thomas Hammarberg som är gruppleddare för Liberalerna i Haninge Kommun:

"Fullmäktige beslutade igår om att utöver tidigare beslut om kommunal borgen på 10 mnkr, ingår kommunen borgen såsom för egen skuld för Ornö Brevik samfällighetsförening låneförpliktelser. Upp till ett totalt lånebelopp om 20 mnkr. Total borgen till föreningen är 30 mnkr. Tidsbegränsningen är till 2047-09-30. Borgensavgift skall årligen utgå på utestående belopp i enlighet med vid för var tid gällande beslut om borgensavgifter i Haninge kommun, för närvarande 0,25 % per år samt en engångsavgift som för föreningar är 1 %."

För oss innebär det här, som vi informerat om tidigare, ett betydligt bättre förhandlingsläge med bankerna, en lägre finansieringskostnad (ränta) och även en större trygghet om vi av någon anledning skulle ha behov av ytterligare kapitaltillskott.

Ett stort tack riktas de medlemmar som hjälpt styrelsen med den här frågan!

Moms

Vi har nu ett avtal med Grant Thornton som kommer att hjälpa oss att driva frågan. Vi har fått till ett avtal med s.k. "success fee", vilket innebär att vi betalar en procentsats på det momsbelopp vi får tillbaka om vi lyckas bli momsregistrerade.

Lyckas vi inte så betalar vi inte heller någonting till Grant Thornton, oavsett hur långt de drivit processen. Det innebär att vi har ett avtal utan risk för föreningen och med en stor potential, det handlar om ett momsbelopp på totalt drygt 9,5 miljoner kronor.

Vi ska vara klara över att det här kommer att ta tidså vi kan inte förvänta oss något resultat förrän i mitten eller slutet av 2018. Vi bedömer dock att möjligheterna är relativt goda eftersom Grant Thornton tar risken att gå med på en "success fee".

Färdigställande/slutbesiktning av anläggningen

De saker som fallerade under funktionsprovet den 22/9 är delvis åtgärdade. Samtliga stationer har nu rätt vakuundertryck men på en station, nr 2 längst ned vid Konvaljeholmen, är det en mindre läcka ("pyspunka") som gör att vakuomet sakta går ned. Detta kommer att läcksökas denna vecka (v 41) och åtgärdas så snart som möjligt.

Backventiler ska monteras på samtliga fyra stationer och de är beställda men ännu inte levererade till Styrhytten.

När ovanstående är klart har vi ännu inte fått någon tidplan på men vi återkommer så snart vi fått ett besked eller en tydlig indikation.

Information till medlemmarna i Ornö Brevik samfällighet 22 september 2017

Vi har idag haft en uppstart och funktionstest av både vakuumsystemet och BDT-systemet (exklusive infiltration som inte är på plats). Det visade sig att det behövs en del justeringar och kompletteringar innan vi kan gå vidare till slutbesiktning. Den var ursprungligen planerad till nu på måndag men måste nu skjutas fram så att dessa justeringar och kompletteringar kan göras. Det är inga stora arbeten men det måste vara klart innan vi kan säga att anläggningarna fungerar på ett tillfredställande sätt. Det är framförallt Jets (vakuumpumparna) delar som kräver justeringar och viss komplettering då den delen inte fungerade fullt ut.

Vi kunde under dagen dessvärre konstatera att det är några medlemmar som anslutit sig till serviserna vid tomtgräns trots att vi varit mycket tydliga med att detta inte är tillåtet innan slutbesiktning.

Vi måste därför än en gång påminna om att vi under inga som helst omständigheter får ansluta till eller röra någon av serviserna vid tomtgräns innan slutbesiktning. Vi tar inte över systemet förrän slutbesiktning är genomförd och godkänd och vi kommer omgående att informera samtliga medlemmar när det är klart!

Det känns tråkigt att behöva komma med den här typen av "pekpinnar" men det känns nödvändigt då det trots flera informationer om anslutning inte fungerat. Det finns risk att vi som samfällighet drabbas av både ytterligare kostnader och förseningar om detta inte efterlevs.

Information till medlemmarna i Ornö Brevik Samfällighet, OBs

9 augusti 2017

Som några av er som är kvar på ön säkert noterat så har arbetet återupptagits efter semestern i måndags, den 7/8, och det som nu återstår när det gäller vakuumsystemet är:

- Montering och installation av pumpar i betongbrunnarna inklusive stegar, ventilation, etc.
- Inkoppling av el, styr och larm och det arbetet beräknas ta 2-3 veckor från det att materialet levererats
- Efter det sker driftsättning med funktionstester tillsammans med de som kommer att sköta drift och underhåll av anläggningen.
- Slutbesiktning av anläggningen (allt utom markbädd/infiltration för BDT delen) är planerad till den 26/8 men kommer dessvärre bli försenad till senare i september då förseningar av materielleveranser uppstått, på grund av att anläggningshandlingar inte skickats till entreprenör i utlovad tid via vår projektör/konsult. Efter att anläggningen är driftsatt och slutbesiktigad kommer OBs överta anläggningen, och fastigheter får möjlighet att koppla in sig och börja använda systemet. Vi återkommer löpande med mer information om tid för detta, så snart vi vet mer.
- Arbetet med att lösa infiltrationsanläggningen för BDT har vilat under sommaren p.g.a. semester men kommer att återupptas i slutet på augusti. Bl.a. kommer Thyréns ut och gör ett markprov och vår ambition och förhoppning är att vi ska klara oss utan dyrbara kalkpelare men det återstår att se.

Parallellt med ovanstående arbetar två av våra medlemmar tillsammans med styrelsen med kostnadsuppföljning och kontroll av projektet från starten fram till nu. Vi har även två medlemmar som hjälper oss med att försöka utöka vår kommunala borgen ytterligare. Det arbetet återupptas när samtliga berörda på Haninge Kommun är på plats i slutet av augusti.

Information till medlemmarna i Ornö Brevik Samfällighet, OBs

30 maj 2017

Den nya styrelsen har nu varit verksam i knappt två veckor. Det är en hel del att sätta sig in i och vi som är nya i styrelsen får försöka göra på samma sätt som när man äter en elefant, d.v.s. ta en bit i taget.

Vi hade den 23 maj ett första möte med Styrhytten i Södertälje och där närvarade Peter Lundbeck och Göran Stenfelt från OBs.

Vi har även haft ett uppstartsmöte i den nya styrelsen i fredags, den 26 maj för att fördela arbetsuppgifter och informera de nya medlemmarna om status i olika frågor.

Som de flesta säkert sett så är nu större delen av Styrhyttens maskinpark flyttad från ön vilket innebär att samtliga större markarbeten förutom infiltrationsbädden nu är klara. Provertryckning av systemen har genomförts och utfallit positivt.

Under vecka 23 påbörjas de s.k. tekniska installationerna vilket i huvudsak innebär arbete med att montera pumpar i pumpstationerna, ett arbete som inte kommer att innebära några märkbara störningar i området.

Slutbesiktning av vakuumsystemet för toaletterna samt ledningsdragningen för BDT är preliminärt planerad till den 30 juni men det kan komma att ändras om samtliga handlingar inte är på plats i god tid innan. Vi återkommer om besked när vi vet mer.

När det gäller den omdiskuterade infiltrationsbädden så jobbar styrelsen för att vi ska kunna förlägga den på läge 1, d.v.s. det område som sedan länge är godkänt i berörda instanser. Som vi sa på Årsstämman så kommer det att innebära vissa merkostnader men vi tror att det totalt sett ändå blir lägre kostnader än om vi skulle riva upp det beslutet och börja projektera för en flytt med allt vad det innebär. Vi inväntar här ett kostnadsförslag/offert på kalkpålning från entreprenören.

Prioriterade frågor/arbetsområden i nuläget:

Infiltrationsbädden, vi arbetar som sagt för att läge 1 ska kunna behållas!

Kommunal borgen i syfte att minska våra räntekostnader och ge oss handlingsfrihet för ev. kommande finansieringsbehov. Här har vi fått ett positivt besked från Kommunstyrelsen sent i går kväll, den 29 maj, som rekommenderar att vi ska få en kommunal borgen om 10 miljoner MEN, det slutgiltiga beslutet tas i nämnden om ca 2 veckor så vi är inte i mål ännu!

Styrelsen kommer oavsett utfallet i fullmäktige att arbeta vidare med frågan i syfte att få ett högre borgensåtagande.

Moms eller inte? Vi jobbar vidare med den momsexpert som varit inkopplad sedan i våras men detta är ett arbete som kommer att ta tid och vi räknar inte med något klart besked under 2017.

Kostnadsuppföljning. Detaljerad kostnadsuppföljning på de ÄTA (Ändring och Tilläggsarbeten) och MF (Mängdförteckning) som gjort löpande under projektets gång kommer att göras i samband med entreprenörens slutredovisning dvs. sannolikt under sommaren.

Vi vill slutligen vara tydliga med att styrelsen har precis lika stort intresse av att detta projekt ska bli så bra som möjligt, både ekonomiskt och tekniskt, som övriga medlemmar i OBs. Vi kommer att göra allt som är möjligt för att minska de höga kostnader som drabbat oss alla!