

AVSKRIFT

Redovisning av uppdrag avseende förslag till förvaltning och underhåll av vintervattennätet inom Fjällbostrands samfällighetsförenings område.

Vid Fjällbostrands samfällighetsförenings årsmöte den 27 augusti 2005 utsågs undertecknade medlemmar att utgöra en Kommitté med uppdrag att till nästkommande årsmöte framlägga förslag om sätt för förvaltning och underhåll av det inom samfällighetsförenings område under senare år dragna vintervattennätet. Uppdraget redovisas härmed under rubrikerna **Vissa fakta, Förslagsmodeller (A – E), Förslag till genomförande samt Övrigt.**

Under det gångna året har kommittén genomfört sex sammanträden samt har däremellan haft telefon- och e-mailkontakter. Vid några av sammanträdena har även föreningens ordförande, Ingemar Järpsten, varit närvarande.

Vissa fakta (framtaga bl a efter kontakt med Lantmäterimyndigheten i Norrtälje, entreprenör Bert Holm och Skatteverket)

1. Samfällighetsföreningen omfattar Fjällbostrands- och Kvarnbäcksområdena, tillsammans 120 fastigheter (93 resp 27), varav två inom Kvarnbäcksområdet (143 och 144) inte alls är anslutna till befintliga vattennät.
2. Fjällbostrandsområdet anlades under 1970-talet och Kvarnbäckenområdet ett tiotal år senare
3. Enligt stadgarna för samfällighetsföreningen, antagna 1982-04-30, ska föreningen förvalta bl a vattentäkter, pumphus med reservoarer och sommarvattenledningar med tappställen
4. Fjällbostrandsområdet har ett fullt utbyggt sommarvattennät medför närvarande tre vattentäkter samt två pumphus med reservoarer. Aldern på detta nät är cirka 40 år. Enligt Bert Holm och föreningens ordförande Ingemar Järpsten är sommarvattennätet snart i behov av en större översyn. Underhållskostnaderna uppgår för närvarande till cirka 30 000 kr per år. Beträffande beräknad kostnad för en totalrenovering av systemet se nedan under förslag D.
5. Till inom Fjällbostrandsområdet befintliga tre vintertappställen går ett ledningsnät på frostfritt djup med tillgång till åretruntvatten. Även detta nät är cirka 40 år gammalt, men är fortfarande i gott skick enligt Bert Holm. Till detta ledningsnät har under senare år anslutits en fastighet (tomt 3), som härigenom har tillgång till åretruntvatten.
6. Kvarnbäckenområdet har fullt utbyggt sommarvattennät med en vattentäkt samt pumphus med reservoar. Sju av fastigheterna i detta område har redan från början tillgång till ett nät med åretruntvatten (tre i etapp 1 och fyra i etapp 2). Åretruntnätet anlades under 1972 och sommarvattennätet cirka tio år senare. Inom området finns två vintertappställen.
7. Ledningsnäten inom Fjällbostrandsområdet respektive Kvarnbäcksområdet enligt ovan är separerade från varandra, men kan förenas genom en inbyggd kopplingspunkt som kan öppnas vid kris. Detta har hänt vid något tillfälle enligt Bert Holm.
8. Vissa fastighetsägare inom båda områdena har tillgång till egen brunn – 34 st enligt uppgift.
9. Med början 1991 har på enskilda initiativ ett nytt frostfritt vattennät anlagts etappvis inom samfällighetens område, dvs såväl inom Fjällbostrands som [inom] Kvarnbäckens tomtområden, vilket ger tillgång till åretruntvatten. Den senast utbyggda etappen ägde rum 2004. Nätet har, enligt Bert Holm, kommunal standard och bör kunna fungera under minst 40 år utan större reparationer. Hittills har inga reparationer förekommit.

10. Åretruntnätet enligt pkt 9 har helt bekostats av de enskilda fastighetsägarna och utgör därmed lös egendom enligt lantmäterimyndigheten och tillhör således de enskilda fastighetsägarna, som därmed har underhålls- och förvaltningsansvaret.

11. Något servitutsavtal föreligger ej mellan samfällighetsföreningen, som äger marken där det nya ledningsnätet är framdraget, och nätägarna enligt pkt 10. Ej heller har någon förrättning ägt rum med stöd av ledningsrättslagen.

12. Inom samfällighetens båda tomtområden är det totalt 71 fastigheter som har tillgång till åretruntvatten via det frostfria nätet.

13. För närvarande rör det sig om 45 fastigheter i de båda områdena tillsammans som av olika skäl inte är anslutna till nätet med åretruntvatten. Enligt vad som är känt så finns intresse hos flera fastighetsägare att inom den närmaste tiden ansluta respektive fastigheter till nätet.

Förslagsmodeller

A

En skriftlig förfrågan har gjorts hos Lantmäterimyndigheten om möjligheten att bara genom en **ändring i samfällighetsföreningens stadgar** föra över förvaltnings- och underhållsansvaret för det nya åretruntnätet inom samfällighetens område från de enskilda ägarna till samfällighetsföreningen. Detta låter sig dock inte göras enligt myndigheten med mindre än att en ny förrättning sker mot en beräknad kostnad om 50.-70-000 kr, eftersom föreningen inte får förvalta andra anläggningar än vad som bestämts i det ursprungliga anläggningsbeslutet. Se pkt 3. Föreningen har därmed inte heller rätt att ta ut avgifter för annat än drift och underhåll av de ursprungligen beslutade gemensamhetsanläggningarna. Nyss nämnda innebär att en ny förrättning måste ske för att föra över förvaltningen av det nya åretruntnätet från de enskilda ägarna till samfällighetsföreningen, även om anslutningen det nya nätet blir 100 procentig. Om föreningen trots vad som sägs här ovan beslutar att överta förvaltning och underhåll av ledningsnätet utan att ny förrättning skett, kan inga sanktioner vidtas mot föreningen med mindre än att någon föreningsmedlem överklagar beslutet till länsrätten och får rätt.

Enligt kommittén faller förslaget på grund av den höga förrättningskostnaden och därför att en förrättning inte direkt gagnar syftet med att på enkelt och billigt sätt i förlängningen förse alla fastigheter med åretruntvatten. En förrättning i nuvarande läge skulle bl a innebära att fastigheternas andelstal skulle komma att förändras beroende på om respektive fastighet har tillgång till åretruntvatten eller enbart sommarvatten.

B

Att förvalta och underhålla det åretruntnät som betalats av de enskilda fastighetsägarna och som ägs av dessa bildas en **ideell förening**. Något hinder mot detta föreligger inte enligt vare sig Lantmäterimyndigheten eller Skatteverket. Föreningen bör registreras hos Skatteverket. Någon beskattning av de inkomster som föreningen får genom uppburna medlemsavgifter för underhåll av ledningsnätet blir det ej fråga om. Den ideella föreningen blir på så vis helt fristående från samfällighetsföreningen och med egen styrelse. Enligt Lantmäterimyndigheten föreligger dock inget hinder mot att föreningarna har gemensamma styrelseledamöter, förutsatt att man noga skiljer de båda verksamheterna åt. Medlemsavgifterna bör förslagsvis till en början uppgå till 100-200 kr/år. Ledningsägare som väljer att stå utanför föreningen får räkna med att svara för sin del av de kostnader som uppstår vid reparationer, medan föreningskassan står för föreningsmedlemmarnas kostnader. För att gå vidare enligt detta förslag måste interimsstyrelse utses, medlemsvärkning ske, stadgar upprättas och godkännas. Allteftersom ytterligare fastigheter knyts till åretruntnätet förutses ägarna ansluta sig till den ideella föreningen.

Förslaget utgör en bra och framkomlig väg att lösa förvaltnings- och underhållsansvaret utan vare sig kostnader eller några lagliga hinder. Förekommande nackdelar består av visst inledande administrativt arbete för att få igång föreningen samt vidare kommande möjligheter till split mellan den ideella föreningen och samfällighetsföreningen avseende bl a vattentillförseln, fördelning av kostnader och liknande.

C

Kommittén har även övervägt andra förslag som upprättande av någon form av **avtal** mellan samhällighetsföreningen och de enskilda fastighetsägarna som har tillgång till åretruntvatten, samt Inrättande av en **vintervattenfond**, där inkomna avgifter förvaltas av samhällighetsföreningen men i övrigt avskilda från föreningens räkenskaper.

Även dessa två förslag får anses vara möjliga som en framkomlig väg att framdeles lösa underhålls- och förvaltningsansvaret för åretruntnätet men har i övrigt inte närmare varit föremål för vidare diskussioner inom kommittén.

D

Som också utgör **Majoritetens förslag** till lösning av förvaltnings- och underhållsansvaret. Se reservanten Kjell Olssons förslag under E.

Som framgår ovan under faktapunkt 4 är det befintliga sommarvattennätet inom Fjällbostrandsområdet snart i behov av en total renovering till en för närvarande beräknad kostnad om drygt 900 000 kr. Kommitténs förslag är därför att det befintliga sommarvattennätet helt tas ur bruk i detta område och i stället ersätts med det frostfria vattennät som på enskildas initiativ tillkommit under de senaste 15 åren. Se ovan under punkt 9. För att alla fastigheter som ännu inte av olika skäl är anslutna till detta nät fortsättningsvis ska få tillgång till sommarvatten föreslås att samhällighetsföreningen etappvis låter bygga ut det frostfria nätet till ännu ej anslutna fastigheter, där det ankommer på den enskilde fastighetsägaren att välja att enbart i fortsättningen få sommarvatten eller åretruntvatten, i vilket senare fall vederbörande måste räkna med en kostnad för anslutningen. Kostnaden kan givetvis ej anges för närvarande med torde stå i paritet med vad ägarna till de senast anslutna fastigheterna fått betala.

Regleringen av sommarvatten till de fastigheter, där vederbörande ägare inte vill ha tillgång till annat, kan antingen skötas så att den frostfria kranen låses på lämpligt sätt av föreningens entreprenör under vinterhalvåret eller styrs på annat sätt.

Kostnaden för en fortsatt utbyggnad av det frostfria nätet enligt ovan är i dagsläget beräknad till cirka 763 000 kr, d v s en lägre kostnad än för en helrenovering av sommarvattennätet. Utbyggnaden bör ske under loppet av de närmaste åren: Finansieringen bör ske genom upptagande av lån och genom höjda medlemsavgifter. Medlemsavgiften kan då antingen bli föremål för en permanent höjning eller genom extra utdebiteringar under några år. De betalningar som erhålls från de fastighetsägare som föredrar att få tillgång till åretruntvatten i samband med nyutbyggnaden tillfaller givetvis av samhällighetsföreningen.

Avseende Kvarnbäcksområdet så är det f n tio fastigheter som saknar åretruntvatten. Något omedelbart behov att ersätta befintligt sommarvattennät föreligger inte, eftersom detta är cirka tio år yngre än det i Fjällbostrandsområdet. Se pkt 6. En utbyggnad av åretruntnätet kan därför anstå tills vidare, såvida inte en sådan sker på enskilda initiativ såsom skett inom Fjällbostrandsområdet. Skulle samhällighetsföreningen ändå välja att låta nämnda fastigheter inom Kvarnbäcksområdet ingå i den etappvisa utbyggnaden av nätet för åretruntvatten enligt ovan, beräknas totalkostnaden uppgå till cirka 928 000 kr. Önskar fastighetsägare enbart tillgång till sommarvatten, från åretruntnätet kan styrningen av detta ske på samma sätt som föreslås beträffande Fjällbostrandsområdet.

För att förslaget ska kunna genomföras fordras att varje fastighetsägare som för närvarande har tillgång till åretruntvatten skriftligen överlåter sin del av ledningsnätet till samhällighetsföreningen. Se punkt 10 ovan.

Någon ändring av stadgarna anses inte erforderligt enligt förslag D, eftersom föreningen även efter det behövliga ledningsbytet tillhandahåller sommarvatten med oförändrade andelstal till de fastighetsägare som enbart föredrar att ha tillgång till detta.

E**Förslag från Kjell Olsson****”Sammanfattning av lösningen**

Samfällighetens medlemmar fåren bra och slutlig lösning på problemen

Alla får möjlighet till vintervatten

Investeringen i vattenanläggningen är skyddad i lag

Samfälligheten äger, underhåller och driver vattenanläggningen

Medlemmarna har samma andel i anläggningen och samma kostnad

Samfälligheten skall ansvara för vattenledningen

Samfälligheten skall ändra sina stadgar. Ordet sommar i sommarvatten tas bort.

Samfälligheten skall genomföra en ny förrättning

Samfällighetens anläggningar skall inkludera vattenledningen för åretruntbruk

Samfällighetens målsättning är att successivt uppgradera kvaliteten i hela ledningsnätet till åretrunt-kvalitet

Totala kostnaden för det nya vattenledningssystemet skall fördelas lika på de berörda fastigheterna (de som får tillgång till systemet).

1. Kort om bakgrund och problem

1.1. Samfällighetens anläggning: sommarvattenledning med tappställen. Ledningsnätet är drygt 35 år och behöver ev. bytas ut inom några år (Bert Holm, entreprenör). Underhållskostnaden var 2005 30.000 SEK (föreningens ordf.)

1.2. Fyra grupper har etappvis investerat i nytt vattenledningsnät på frostfritt djup.

1.2.1 Dessa grupper har en oordnad och osäker situation.

Samfälligheten har inget ansvar för dessa ledningar

Det saknas servitut för placering på samfällighetens mark

Det saknas avtal med samfälligheten om försörjning med vatten året runt

Det saknas avtal internt mellan gruppernas medlemmar avseende anslutningar, underhåll etc.

Det saknas organisation, t ex ideella föreningar som hanterar gruppernas situation

Sammanfattningsvis: de fyra grupperna har investerat 1 million SEK utan att ha acceptabla rättigheter

1.2.2 Samfälligheten har inte ett samlat grepp på problemet att skapa en rättvis och jämlik situation för föreningens medlemmar.

De skilda grupperna har haft mycket olika förutsättningar. De samfällighetsmedlemmar som bor

närmast pumphusen eller vintervattenledning har kunnat ansluta först. De andra har tvingats vänta.

Den fjärde gruppen tvingades vänta i cirka tio år. Kostnaden per gruppmedlem har stigit med tiden för varje etapp. T ex har den senaste (fjärde) gruppen betalat cirka 30.000 kr per medlem för att få med

alla i det området som ville vara med: Tidigare grupper har satt gränser för vilka som skulle vara med.

Deras kostnader har varit cirka 5,10 och 15 tusen per medlem.

De medlemmar som inte är anslutna till vintervattenledning har en oklar situation. När kan de få möjlighet att få vintervatten? De som inte vill ta kostnaden för vintervatten, vad blir deras situation för underhåll av sommarvattenledningen successivt och när den kasserats?

Lösningen**2.1. Målet för en lösning**

Målet är att hitta en lösning som hanterar alla dominerande problem. Ett förslag som inte tar hänsyn till alla dominerande problem är inte en lösning.

2.2 Samfälligheten skall hantera vattenfrågan (problemet),
Förslag med ideella föreningar är olämpliga. De skapar gränsdragningar och konfliktområden gentemot samfällighetsföreningen och blir lätt grogrund för nya problem.

2.3 Samfälligheten skall ändra sina stadgar

Ordet sommar i sommarvatten tas bort. Samfälligheten skall kunna svara för ledningsnätet oberoende av årstid. Begäran om stadgeändring ställs till Lantmäteriets registreringsenhet.

2.4 Samfälligheten skall genomföra en ny förrättning.

Samfällighetens anläggningar skall inkludera vattenledning för åretruntbruk. Samfällighetens målsättning är att successivt uppgradera kvaliteten i hela ledningsnätet till åretruntkvalitet. En ny förrättning kostar cirka 50.000 SEK, vilket är ett par procent av hela investeringen, dvs. i sammanhanget närmast försumbart. Förrättningen är nödvändig för att garantera samfällighetens medlemmar de rättigheter som behövs enligt ovan. Lantmätare har gett oss rådet att göra förrättningen innan vi investerar våra pengar i nya ledningar.

3. Betalning för lösningen

3.1 Ersättning av den gamla sommarvattenledningen kommer att kosta mycket pengar hur den än görs. Investering ett nytt ledningsnät skall ge bättre kvalitet än det gamla. Ledning på frostfritt djup minskar riskerna för skador. Ledning på frostfritt djup ökar användningstiden till åretruntbruk.

3.2 Betalning för ersättningsledning på frostfritt djup

De skilda grupperna har tagit olika ansvar för utbyggnaden av det frostfria ledningsnätet. De tidiga grupperna har också haft mindre kostnader och längre nytta av vintervatten. Anslutning av nya medlemmar kostar lite, om de har nära till det redan dragna nätet, som betalats av tidigare anslutna medlemmar. Kostnaderna blir större om de nya finns långt ifrån. Hur mycket skall de nya betala för nyttan av det nya nätet och till vem/vilka? Vi behöver en rättvis lösning.

3.3 Det finns en rättvis princip inom en samfällighet

Man äger och driver gemensamhetsanläggningar som erbjuder alla samma nytta mot samma kostnad för alla. Samfälligheten har en gemensam vattenanläggning, som alla betalar/betalat lika mycket för. Kostnaden för en ersättning av den gamla vattenanläggningen blir på samma sätt densamma för alla. Kostnaden fördelas lika oberoende av vem som råkar bo närmast ett pumphus.

3.4 Betalningsprincip för ersättningsledning

De redan gjorda investeringarna har betalats med cirka 1 MSEK. Det tillkommande ledningsnätet bedöms kosta 760:000 SEK. Samfälligheten övertar detta ledningsnätet för sagda 1.76 MSEK. Det är 93 medlemmar som berörs av denna investering i ersättningsledning. Det betyder en kostnad för var och en på cirka 19.000 SEK. De som redan haft kostnader för delar av ledningsnätet betalar naturligtvis endast mellanskillnaden. Genomsnittskostnaden för dessa blir 3.000 SEK.

Samfälligheten träffar överenskommelse med bank om lån. Banken sköter/administrerar återbetalning av lån per medlem. Lån på tio år medför en årlig amortering på storleksordningen 0-1.900 SEK.

3.5 Direkta åtgärder

Samfälligheten tar över det frostfria ledningsnät som anlagts av de skilda grupperna. Kostnad cirka 1 MSEK. Denna fördelas på dem som redan har tillgång till detta nät, cirka 64 st. Medelkostnaden per sådan medlem blir cirka 16 SEK. Samfälligheten ändrar på samfällighetens stadgar enligt ovan. Samfälligheten startar upp ny förrättning enligt ovan.

Samfälligheten svarar för den vid varje tidpunkt befintliga anläggningen, samt successivt genomförande av utbyggnaden av det frostfria nätet i lämpliga etapper. De nya investeringskostnaderna adderas till de tidigare, en ev. ny medelkostnad beräknas och fördelas ut på alla enligt samma metod som beskrevs ovan. De successiva förändringarna i kostnad bedöms bli små;

4. De som inte vill delta i ersättningen av den gamla vattenledningen

4.1 Extra möjligheter för särskilt beslut av samfälligheten

De som inte använder vattenanläggningen allas, t ex de som har egen brunn, kan välja att inte vara med om investeringen och får t ex ett lägre andelstal. I gengäld får de underhålla sin egen brunnlösning. Varning: anslutning till samfällighetens vatten ökar värdet på fastigheten. Det blir dyrt eller omöjligt att ångra sig.

De som vill ha kvar sommarvattenledningen så länge det går: De kan invänta senaste möjligheten för dem att ansluta sig. De betalar i samband med sin respektive anslutningstidpunkt

5. Diskussion om investeringskostnader

Huvudlösning: ersättningen från samfälligheten till de skilda grupperna för deras vattenledningar är den faktiska utbetalning dessa gjort.

Alternativ som samfälligheten ev. kan överväga och rösta om:

Ekonomisk uppräknings av pengavärdet från året för investeringen och nedskrivning av värdet anläggningen.

Exempel: en grupp investerade 10.000 SEK för tio år sedan. Då räknas pengavärdet upp enligt basbeloppsindex (inflation). Detta belopp skrivs därefter ned med 10/40-delar, baserat på 40-årig ekonomisk livslängd på ledningssystemet."

Förslag till genomförande

Diskussionerna inom kommittén har givetvis haft en större bredd och djup i fråga om uppdraget än vad som redogörs för här ovan. Förstegen har formen av lite mer än principskisser men är ingalunda färdiga att direkt realisera, utan det förslag som vinner årsmötets gillande måste därför beredas ytterligare i större eller mindre omfattning för att man ska kunna gå från ord till handling. Därför föreslås här nedan vilket organ som bör stå för fortsatt beredning av antaget förslag och dess genomförande.

Förutsatt att årsmötet antar förslag **D** enligt ovan anser kommittén att fortsatt beredning och genomförande av förslaget bör åvila styrelsen för samfällighetsföreningen.

Detsamma gäller om förslagen **A** eller **E** får årsmötets gillande.

Beträffande förslag **B** bör en särskild arbetsgrupp och tillika interimsstyrelse för den ideella föreningen tillsättas om årsmötet väljer detta förslag till lösning.

Avseende om något av förslagen under **C** skulle bli aktuella så anser kommittén att en arbetsgrupp bör tillsättas för att bereda försteget ytterligare innan genomförande.

Övrigt

Bristande installationer på tomtmark eller fastighetsägares försummelse beträffande vattenavstängning förorsakar förlust av vatten och kostnader för samfällighetsföreningen. Kommittén föreslår därför att årsmötet bör överväga att införa en straffavgift för den som förorsakat detta. Erfarenhet från andra samfällighetsföreningar visar på att detta är rätt väg att gå för att minimera såväl kostnader som läckage.

Fjällbostrand 06 07 18

Göran Sydner
sammankallande

Jan Jäderblom

Kjell Olsson

Tommy Wiberg