

2015-05-12

1 (2)

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Bertil Eriksson  
VA- och renhållningschef  
08-57829539  
bertil.eriksson@tyreso.se

Backsippevägens samfällighetsförening  
Katarina Ljungberg  
Backsippevägen 22 B  
135 62 TYRESÖ

## Ang. övertagande av VA- och väganläggning

Backsippevägens samfällighetsförening inkom den 14 september 2014 med begäran om att Tyresö kommun som huvudman för kommunalt VA skulle överta de anläggningar som samfälligheten anlagt. Begäran omfattar även övertagandet av huvudansvaret för väganläggningen inom Backsippevägens övre del.

### Beskrivning av ärendet

För området finns en gällande detaljplan med 15 års genomförande tid. Denna genomförandetid går ut 5 december 2017. Normalt prövas inte detaljplanerna innan genomförandetiden gått ut. Kommunen är dock beredd pröva en planändring i förtid då det bedöms finnas en bred enighet om detta bland fastighetsägarna. Byggrätter och fastighetsindelning blir då densamma. En planändring inom genomförandetiden kräver att alla fastighetsägare inom området är positiva till förändringen.

VA-verksamheten har sedan önskemålet inkom genomfört besiktningar och inventeringar av nuvarande VA-anläggningar inom området. Vidare har en utredning utfört över vilka anläggningsvärden som kvarstår samt vilka tillkommande anläggningsavgifter som samfälligheten skulle behöva reglera vid ett kommunalt övertagande.

Vid besiktningar av förekommande anläggningar kvarstår dock att kunna besiktiga vissa fastigheters anläggningar, som inte var tillgängliga vid platsbesök



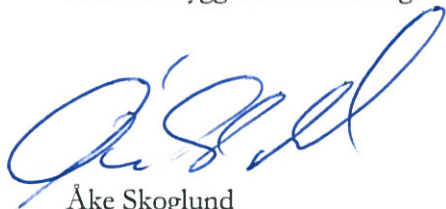
samt att de i rapport (bilaga 1) påvisade brister vid vissa anläggningar måste åtgärdas av berörda fastighetsägare/samfälligheten innan eventuellt övertagande.

Av den utförda utredningen av anläggningsvärden och tillkommande avgifter (bilaga 2, PM) framgår att de tillkommande anläggningsavgifterna uppgår till 2 847 191 kr (2 277 753 exklusive moms) för hela samfälligheten och en framräknad kostnad per fastighet framgår av bifogat komplement, (Bilaga 3).

Ett övertagande av vägensvaret innebär dock inga tillkommande avgifter för samfälligheten. Däremot krävs detaljplaneändring, med påföljande plankostnader om uppskattningsvis totalt 50 000 kr för ändring av enskilt huvudmannaskap till kommunalt. Vidare så har gällande VA-avtal en uppsägningstid om 6 månader att beakta samt att ny förrättning krävs för upplösning av gemensamhetsanläggningen vad avser VA och väg vilket bekostas av samfälligheten. Förrättningskostnaden uppgår i detta aktuella fall till totalt 70 000 kr.

Samtliga ovan redovisade kostnader utgår från nu gällande taxe-och avgiftsnivåer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef



Bertil Eriksson  
VA- och renhållningschef

## Backsippevägen

---

**Tyresö Kommun**



## Rapport inventering

---

**Skandinavisk Kommunalteknik AB**

Täby

20150305

Peter Norelius

## Innehållsförteckning

Skandinavisk Kommunalteknik AB.....	1
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>	<b>2</b>
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>3</b>
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>3</b>
Gemensamma ledningsnätet .....	3
Gemensamma frostskyddsanläggningen.....	4
Enskilda anläggningen (inom fastighet).....	4
<b>DOKUMENTATION.....</b>	<b>5</b>
<b>VÄRDERING AV ANLÄGGNINGEN .....</b>	<b>6</b>
Gemensamma ledningsnätet .....	6
LPS-enheter med tillbehör inkl vattenmätare enligt offert .....	6
Gemensamma ledningsnätet med KPI uppräknig.....	6

## Förutsättningar

Backsippevägens samfällighetsföreningen byggde ut vatten och avloppsledningar i egen regi för 11år sedan 2003. Entreprenör var LF Mark vilken upphandlades i konkurrens med flera olika entreprenörer. Projektör av ledningsnät och samfällighetens hjälpande hand under upphandlingen var Skandinavisk kommunalteknik.

Till ledningsnätet har idag enbart 1st fastighet ej anslutit vilket är positivt ur ett miljö och driftperspektiv.

Det finns ett avtal mellan Tyresö kommun och samfälligheten om en förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Samfälligheten byggde ut sitt ledningsnät med för den tiden gällande standard avseende rörledningar, kopplingar samt ventiler

Backsippevägens samfällighetsförening har skickat en skrivelse till Tyresö kommun om en önskan om att Tyresö kommun ska ta över en den befintliga gemensamhetsanläggningen

Som ett först steg i samfällighetens önskan om ett eventuellt övertagande av anläggningen gör Tyresö kommun en inventering, besiktning samt värdering av såväl de gemensamma ledningarna, samt installationer inom tomtmark.

Skandinavisk Kommunalteknik AB har fått i uppdrag att utföra inventering, besiktning samt göra en värdering av VA-anläggningen.

## Genomförande

Genomförandet av uppdraget delades upp dels i två delar:

- Gemensamma ledningsnätet från kommunal anslutningspunkt till anslutningspunkt vid servisventiler intill fastighetsgräns för respektive fastighet. Detta inkluderade också frostskyddsanläggningen.
- Den enskilda installationen av LPS-enhet på avloppssidan och vattenmätarinstallation på renvattensidan.

Det allmänna intrycket av hela nätet är att nuvarande samfällighet som ansvarar för va-anläggningen har hållit de synliga delarna av det gemensamma ledningsnätet under uppsikt och i god ordning.

### Gemensamma ledningsnätet

Vi har i samband med denna genomgång inte provtryckt eller spolat några ledningar. Vi har enbart utfört arbetet okulärt och inte heller kontrollmätt några ledningar/avsättningar i utredningen.

Våra anmärkningar vid besiktningen på Va-ledningsnätet har sammanställts i bilaga 1



### **Gemensamma frostskyddsanläggningen**

Frostskyddskablar kontrollerades genom att kablar isolations- och resistansmättes. Mätningar visade att kablar är ok.

Genomgång och test av automatikskåp visar att automatikskåp är ok.

Temperaturmät punkt till slinga 1:2 saknas.

Okart om frostskyddskabel är utlagd till förbindelsepunkt där avstyckningar har skett efter va-utbyggnaden då frostskyddsritningen inte är uppdaterad.

### **Enskilda anläggningen (inom fastighet)**

Installationer inom fastighet har utförts genom okulärbesiktning av vatten och avloppsinstallation från tomtgräns till vattenmätare inom byggnaden.

Ingen spolning/slamsugning av LPS-enheterna är utförd.

I samband med detta funktionsprovades även LPS-enheten.

Besiktningssprotokoll upprättades för samtliga fastigheter se bilaga 2

Kort sammanfattning av utförd besiktning/inventering inom fastighet:

- Placering av vattenmätare ok i de flesta fallen.
- Del av stationerna sitter ej bra i driftsynpunkt.
- Drittmätarna ur funktion på en del av fastigheterna.

## Dokumentation

Dokumentation från tiden för utförandet av projektet som erhållits eller funnits på SKT's kontor:

Erhållet från samfälligheten

- Kompletta förfrågningsunderlag.
- Kvalitetsdokumentation från entreprenören för utförandet.
- CD-skiva med relationshandlingar.

Från Skandinavisk kommunalteknik AB

- Entreprenörens anbud.
- Slutbesiktningsprotokoll för entreprenaden.

Hur relationshandlingarna stämmer överens med det verkliga utförandet är ej utrett. Ej heller hur nyanslutningar till samfälligheten är inmätta eller registrerade. Finns ingen dokumentation som visar om de nya anslutningarna är förlagda grunt med frotskydd eller på frostfritt djup.

Samtlig dokumentation finns i bilaga 3.

## Värdering av anläggningen

Nedan utförd värderingar förutsätter att anläggningen (gemensamma- och delen inom tomtmark) åtgärdas med avseende på gjorda anmärkningar på bilaga 1 respektive bilaga 2.

Kostnaden för detta har inte bedömts vid värderingen.

### Gemensamma ledningsnätet

Entreprenad summan vid utförandet 2003 933.600kr  
Avskrivningstiden för VA-ledningar är satt till  
40år Restvärde på anläggningen 2014 november  
 $933.600 - 11 \times 933.600 / 40 = 676.860\text{kr}$

### LPS-enheter med tillbehör inkl vattenmätare enligt offert

Kostnad för fastigheten 2003 25.800kr/st  
Avskrivning pumpstationer 15år  
Restvärde 2014 nov på LPS-enhet drifttagen  
 $2003 \ 25.800 - 11 \times 25.800 / 15 = 6.880\text{kr}$



## PM

### Backsippevägen Överlåtelse av VA-anläggning

#### Bakgrund

Fastighetsägarna på Backsippevägen har en gemensamhetsanläggning (GA) för VA (vatten och spillvatten) och de ingår inte i verksamhetsområdet (VO) för allmänna VA-anläggningen i Tyresö.

Anläggningen är belägen i starkt kuperad terräng som en del av Tyresö Strandområdet. VA-systemet är ett LTA-system där varje fastighet har sin enskilda pumpsation för spillvattnet.

Idag har gemensamhetsanläggningen anslutning till det kommunala allmänna VA-anläggningen genom avtal som upprättats år 2003. Det är inte ett trycksatt system utan självfall i anslutningspunkten. I varje fastighet finns en mätare som är Tyresö VA-huvudmans mätare, dvs. bruksförhållandet är det samma som om fastigheterna ingick i VO.

2012 inkom förfrågan om övertagande av anläggningen från GA till kommunen. Den avslogs med motiveringen att genomförandetiden för detaljplan ännu inte var slut.

I september 2014 kom föreningen in med en ny förfrågan om att ta över gemensamhetsanläggningen i kommunal regi.

Tyresö kommun har låtit utföra en besiktning av anläggningen för att fastställa dess skick. Utredningen "Rapport inventering" daterad 20150305 utförd av Skandinavisk Kommunalteknik AB är resultatet av denna besiktning. Flera anmärkningar har gjorts och dessa finns i bilaga till rapporten som WSP ej har tagit del av.

#### Vad betalade föreningen/fastighetsägarna för år 2003

*14 fastigheter fanns 2003, men föreningen betalade även lägenhetsavgift för de planerade avstyckningarna*

*21 Planerade dvs 7 avstyckningar*

*1\*35 000 inkl. moms (28 000 exkl. moms) antal 1st*

*2\*35 000 inkl. moms antal 10 st*

Kostnaden för anläggningens uppförande fördelades i 21 andelar, där Strand 1:524 tilldelades en andel och övriga fastigheter (Strand 1:452 – 1:456 och Strand 1:464 – 1:468) tilldelades två andelar var. Anläggningsavgiften är bestämd i ett avtal som träffats mellan VA-verket och samfälligheten (2003-06-16), motsvarande 35 000 kr inkl. moms per befintlig och framtida fastighet. Totalt betalade samfälligheten 735 000 kr inkl. moms (=21\*35000).

#### LTA bidrag 2003

I 2003 års taxa finns en paragraf om LTA bidrag. "5.8§ Om VA-verket valt att anlägga tryckavloppssystem, reduceras anläggningsavgiften beräknad enligt 5.1 och övriga

#### WSP Samhällsbyggnad

121 88 Stockholm-Globen  
 Besök: Arenavägen 7  
 Tel: +46 8 688 60 00  
 Fax: +46 8 688 69 38  
 WSP Sverige AB  
 Org nr: 556057-4880  
 Styrelsens säte: Stockholm  
 www.wspgroup.se

punkter i §5 med 7 500 kr inklusive moms för installation. VA-verket svarar för inköp och leverans samt underhåll och förnyelse av erforderlig pumpenhet.”

I 2015 års taxa finns motsvarande paragraf, men beloppet för installationen är 10 125 kr inklusive moms.

### **Taxa 2003**

Baserat på debiteringsunderlag så fördelas avgifterna enligt nedan, då samfälligheten antas betalade anläggningsavgifter exkl. moms för alla nyttigheter enligt följande:

- 1 st servisavgift (20 000 kr)
- 1 st förbindelsepunktsavgift (20 000 kr)
- 21 st lägenhetsavgifter (336 000 kr)
- 14 st LTA-bidrag (-84 000 kr)
- 9250 kvm tomtyta (296 000 kr)<sup>1</sup>

Detta blir 588 000 kr exkl. moms och 735 000 kr inkl. moms.

### **Taxa 2015**

I dagens taxa blir avgiften:

- 1 st servisavgift (43 040 kr)
- 1 förbindelsepunktsavgift (43 040 kr)
- 21 st lägenhetsavgifter (774 480 kr)
- 14 st LTA-bidrag (-113 400 kr)
- 9250 kvm tomtyta (379 158 kr)

Detta blir 1 126 318 kr exkl. moms och 1 407 897 kr inkl. moms.

### **Avtalet**

Huvudmannen ska enligt avtal leverera renvatten samt mottaga och avleda spill- och dagvatten. Avtalet gäller tills vidare. Samfällighetsföreningen får säga upp avtalet med en uppsägningstid av sex månader. Huvudmannen får säga upp avtalet om samfälligheten åsidosätter sina förpliktelser enligt avtalet eller om VA-anläggningen ändrats så att samfälligheten inte utan olägenhet för huvudmannen kan försörjas genom VA-anläggningen med en uppsägningstid av sex månader.

### **Vad är anläggningen värd**

Anläggningen består i ett gemensamt ledningsnätet och 20 stycken LPS-enheter. Anläggningen är från år 2003 med ett anskaffningsvärde på 1 449 600 kr. Avskrivningstiden för ledningsnätet är bestämt av Skandinavisk Kommunalteknik AB till 40 år och för LPS-enheterna till 15 år. Vi antar att anläggningarna börjar skrivas av 1/1 2004. Detta ger ett anläggningsvärde 1/1 2015 på 814 460 kr. Kostnader för att åtgärda anmärkningar enligt besiktning har inte tagits med eftersom kostnaden inte har värderats.

### **Övertagande**

FP vid varje fastighet/befintlig ventil

### **Att reglera vid övertagande**

- Köp av anläggning. Anskaffningsvärde reducerat med planerliga avskrivningar, och tas därefter in som anskaffning av anläggning hos VA-huvudmannens anläggning. 1/1 2015 är anläggningen värd 814 tkr.
- Tillkommande tjänster ska betalas enligt gällande taxa, dvs. 2015 års VA-taxa.
- Avtalet måste upphöra att gälla

---

<sup>1</sup> Tomtytan är bedömd utifrån debiteringsunderlaget

**Vilka tjänster tillkommer och vad ska betalas**

Vi räknar som alla vattentjänster och full anläggningsavgift ska erläggas enligt taxa

- 20 st servisavgifter (860 800 kr)
- 20 st förbindelsepunktsavgifter (860 800 kr)
- 7 st LTA-bidrag (-56 700 kr)
- 34821 kvm tomtyta (1 427 313 kr)

Detta blir 3 092 213 kr exkl. moms.

**Sammanfattning**

Steg 1: Vad samfälligheten skulle betalat om alla avgifter ska erläggas enligt dagens VA-taxa (4 218 530 kr)

Steg 2: Vad samfälligheten redan har erlagt enligt dagens VA-taxa (1 126 318 kr)

Steg 3: Vad samfälligheten har kvar att erlägga enligt dagens VA-taxa (3 092 213 kr)

Steg 4: Vad kommunen köper anläggningen för 1/1 2015 (814 460 kr)<sup>2</sup>

Steg 5: Att erlägga för samfälligheten (2 277 753 kr)

Moms tillkommer

Stockholm 2015-04-27

WSP Samhällsbyggnad

Anna Dahlman Petri

---

<sup>2</sup> Kostnader för att åtgärda anmärkningarna från besiktningen är ej med i detta belopp



Bilaga 3

Fastighet	Area (m2)	Tomtyteavgift erlagd	övriga avgifter erlagda	Har betalat (enligt dagens taxa)	Tomtyteavgift erlagd för (m <sup>2</sup> )	Tomtyta kvar att erlägga avgift för, (m <sup>2</sup> )
				1 126 317,50 kr	9250	34821
Strand 1:452	2682	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	2241,5
Strand 1:453	2135	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1694,5
Strand 1:454	1996	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1555,5
Strand 1:456	1924	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1483,5
Strand 1:464	3144	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	2703,5
Strand 1:465	2734	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	2293,5
Strand 1:466	2855	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	2414,5
Strand 1:467	3000	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	2559,5
Strand 1:468	2321	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1880,5
Strand 1:524	3474	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	3033,5
Strand 1:572	1500	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1059,5
Strand 1:573	1894	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1453,5
Strand 1:574	1518	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1077,5
Strand 1:592	1533	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1092,5
Strand 1:583	1291	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	850,5
Strand 1:578	1580	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1139,5
Strand 1:575	1579	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1138,5
Strand 1:576	1738	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1297,5
Strand 1:587	1503	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1062,5
Strand 1:588	1922	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1481,5
Strand 1:577	1748	18 055,12 kr	35 579,05 kr	53 634,17 kr	440,5	1307,5
	44071			1 126 317,50 kr	9250	34821

avgifter utöver Tomtyteavgift  
 tomtyta att dela på kvar att erlägga Totalt andra avgifter Totalt tomtyteavgifter

1 664 900,00 kr 1 427 312,79 kr

Strand 1:452	79 280,95 kr	91 880,06 kr	114 860,00 kr	109 935,18 kr
Strand 1:453	79 280,95 kr	69 458,53 kr	114 860,00 kr	87 513,65 kr
Strand 1:454	79 280,95 kr	63 760,92 kr	114 860,00 kr	81 816,04 kr
Strand 1:456	79 280,95 kr	60 809,64 kr	114 860,00 kr	78 864,76 kr
Strand 1:464	79 280,95 kr	110 817,44 kr	114 860,00 kr	128 872,56 kr
Strand 1:465	79 280,95 kr	94 011,54 kr	114 860,00 kr	112 066,66 kr
Strand 1:466	79 280,95 kr	98 971,33 kr	114 860,00 kr	117 026,45 kr
Strand 1:467	79 280,95 kr	104 914,88 kr	114 860,00 kr	122 970,00 kr
Strand 1:468	79 280,95 kr	77 082,67 kr	114 860,00 kr	95 137,79 kr
Strand 1:524	79 280,95 kr	124 344,14 kr	114 860,00 kr	142 399,26 kr
Strand 1:572	79 280,95 kr	43 429,88 kr	114 860,00 kr	61 485,00 kr
Strand 1:573	79 280,95 kr	59 579,94 kr	114 860,00 kr	77 635,06 kr
Strand 1:574	79 280,95 kr	44 167,70 kr	114 860,00 kr	62 222,82 kr
Strand 1:592	79 280,95 kr	44 782,55 kr	114 860,00 kr	62 837,67 kr
Strand 1:583	79 280,95 kr	34 862,97 kr	114 860,00 kr	52 918,09 kr
Strand 1:578	79 280,95 kr	46 709,08 kr	114 860,00 kr	64 764,20 kr
Strand 1:575	79 280,95 kr	46 668,09 kr	114 860,00 kr	64 723,21 kr
Strand 1:576	79 280,95 kr	53 185,50 kr	114 860,00 kr	71 240,62 kr
Strand 1:587	79 280,95 kr	43 552,85 kr	114 860,00 kr	61 607,97 kr
Strand 1:588	79 280,95 kr	60 727,66 kr	114 860,00 kr	78 782,78 kr
Strand 1:577	79 280,95 kr	53 595,40 kr	114 860,00 kr	71 650,52 kr

1 664 900,00 kr 1 427 312,79 kr

Fastighet	Tomtyteavgift att erlägga inkl. begränsningsregeln	Tomtyta kvar att erlägga avgift för inkl begränsningsregeln, (m <sup>2</sup> )	Avgifter	VA-verket köper anläggningen för	Tillkommande		Tillkommande avgifter att erlägga inkl. moms	Tillkommande avgifter att erlägga inkl. moms vid övertagande
					3 092 212,79 kr (Totalbelopp utan begränsningsregel)	814 460,00 kr		
Strand 1:452	109 935,18 kr		171 161,01 kr	38 783,81 kr	132 377,20 kr	165 471,50 kr		
Strand 1:453	87 513,65 kr		148 739,48 kr	38 783,81 kr	109 955,67 kr	137 444,59 kr		
Strand 1:454	81 816,04 kr		143 041,87 kr	38 783,81 kr	104 258,06 kr	130 322,58 kr		
Strand 1:456	78 864,76 kr		140 090,59 kr	38 783,81 kr	101 306,78 kr	126 633,48 kr		
Strand 1:464	114 860,00 kr	341,85	176 085,83 kr	38 783,81 kr	137 302,02 kr	171 627,53 kr		
Strand 1:465	112 066,66 kr		173 292,49 kr	38 783,81 kr	134 508,68 kr	168 135,85 kr		
Strand 1:466	114 860,00 kr	52,85	176 085,83 kr	38 783,81 kr	137 302,02 kr	171 627,53 kr		
Strand 1:467	114 860,00 kr	197,85	176 085,83 kr	38 783,81 kr	137 302,02 kr	171 627,53 kr		
Strand 1:468	95 137,79 kr		156 363,62 kr	38 783,81 kr	117 579,81 kr	146 974,77 kr		
Strand 1:524	114 860,00 kr	671,85	176 085,83 kr	38 783,81 kr	137 302,02 kr	171 627,53 kr		
Strand 1:572	61 485,00 kr		122 710,83 kr	38 783,81 kr	83 927,02 kr	104 908,78 kr		
Strand 1:573	77 635,06 kr		138 860,89 kr	38 783,81 kr	100 077,08 kr	125 096,35 kr		
Strand 1:574	62 222,82 kr		123 448,65 kr	38 783,81 kr	84 664,84 kr	105 831,05 kr		
Strand 1:592	62 837,67 kr		124 063,50 kr	38 783,81 kr	85 279,69 kr	106 599,62 kr		
Strand 1:583	52 918,09 kr		114 143,92 kr	38 783,81 kr	75 360,11 kr	94 200,14 kr		
Strand 1:578	64 764,20 kr		125 990,03 kr	38 783,81 kr	87 206,22 kr	109 007,78 kr		
Strand 1:575	64 723,21 kr		125 949,04 kr	38 783,81 kr	87 165,23 kr	108 956,54 kr		
Strand 1:576	71 240,62 kr		132 466,45 kr	38 783,81 kr	93 682,64 kr	117 103,30 kr		
Strand 1:587	61 607,97 kr		122 833,80 kr	38 783,81 kr	84 049,99 kr	105 062,49 kr		
Strand 1:588	78 782,78 kr		140 008,61 kr	38 783,81 kr	101 224,80 kr	126 531,00 kr		
Strand 1:577	71 650,52 kr		132 876,35 kr	38 783,81 kr	94 092,54 kr	117 615,68 kr		
			3 040 384,52 kr (Totalbelopp inkl. begränsningsregel)	814 460,00 kr	2 225 924,52 kr	2 782 405,65 kr (Totalbelopp inkl. begränsningsregel)		