

Frågor och svar om vattenprojektet inför extra föreningsstämma 5 september 2026

Denna FAQ har tagits fram inför den extra föreningsstämman om vattenprojektet. Svaren bygger på beslutsunderlaget, genomförda utredningar (bland annat förstudien, FARO-analysen och Vatteninfos utredning) samt de svar som styrelsen har lämnat till medlemmar via e-post.

1. Om stämman och beslutet

Vad ska vi rösta om på den extra stämman?

Svar

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen mandat att genomföra de investeringar som beskrivs i beslutsunderlaget för vattenanläggningen.

Förslaget omfattar:

- investering i ett nytt vattenverk
- investeringar i ledningsnätet
- finansieringsprincip med lån på högst 12,5 miljoner kronor
- mandat för styrelsen att teckna nödvändiga avtal
- mandat för styrelsen att genomföra projektet inom den ekonomiska ram som stämman beslutar om

Det är beslutsförslaget i kallelsen och stämmohandlingarna som medlemmarna tar ställning till på den extra stämman.

Vilka får rösta om vattenfrågorna på den extra stämman?

Svar

Det är de fastigheter som idag har andel i GA10 och betalar vattenavgift till samfälligheten som är röstberättigade i frågor som gäller vattenanläggningen.

Jag är inte med i GA10 idag. Kan jag ansluta mig till samfällighetens vatten i framtiden?

Svar

Ja, det kan finnas möjlighet till det. Inför den kommande lantmäteriförrättningen avser föreningen att kontakta de fastigheter som idag inte ingår i GA10 och ge dem möjlighet att anmäla intresse för framtida anslutning.

En intresseanmälan innebär inte automatiskt att fastigheten kommer att ingå i GA10. Detta prövas inom ramen för lantmäteriförrättningen.

NY Kan en fastighet gå ur eller ansluta sig till GA:10?

Svar

I samband med den planerade omprövningen av **Dyvik GA:10** kan frågor om vilka fastigheter som ska delta och vilka andelstal som ska gälla prövas.

En fastighetsägare kan inte själv välja att gå ur eller ansluta sig till GA:10, och styrelsen kan inte heller på egen hand besluta om detta.

Inför förrättningen kommer föreningen därför att göra en **inventering av önskemål om inträde, utträde eller förändrade andelstal**, exempelvis vid sammanläggning av fastigheter. En intresseanmälan innebär inte att förändringen är godkänd.

Föreningen kommer att sammanställa önskemålen som underlag inför den fortsatta behandlingen och lantmäteriförrättningen. **Det är slutligen Lantmäteriet som beslutar vilka fastigheter som ska delta i den omprövade GA:10 och vilka andelstal som ska gälla.**

Jag har inte möjlighet att komma på stämman. Kan någon annan rösta åt mig?

Svar

Du kan företrädas genom skriftlig fullmakt. Enligt föreningens stadgar får ombud vara ägare till en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen eller make/maka, sambo eller barn till en sådan fastighetsägare.

Fullmakten ska tas med till stämman och lämnas i samband med registreringen.

Ett ombud får inte företräda mer än en medlem (SFL 49§)

Kan jag rösta ja till nytt vattenverk men nej till ledningsnätet?

Svar

Nej. Styrelsens förslag läggs fram som **en sammanhållen beslutspunkt** som omfattar investeringar i både nytt vattenverk och ledningsnät.

- **Etapp 1:** nytt vattenverk.
- **Etapp 2:** utveckling och successiv förnyelse av ledningsnätet.

Etapperna kommer att genomföras under olika tidsperioder, men ingår i samma långsiktiga investering för att säkerställa föreningens framtida vattenförsörjning.

Röstningen avser därför förslaget som helhet – ja eller nej.

De beslutspunkter som stämman ska ta ställning till framgår av kallelsen och stämmohandlingarna.

2. Bakgrund och behov av investeringar

Varför behöver föreningen investera i vattenanläggningen?

Svar

Förstudien, SRMH:s rapport och FARO-analysen visar att delar av vattenanläggningen är ålderstigna och att anläggningen på flera områden inte uppfyller dagens krav på dricksvattenanläggningar. Förstudien konstaterar bland annat att föreningen har utmaningar med kraven i LIVSFS 2022:12 avseende både vattenkvalitet och leveranssäkerhet.

Utredningarna visar också risker kopplade till vattenkvalitet, driftstörningar och framtida underhåll. FARO-analysen pekar bland annat på otillräcklig vattenbehandling, bakterietillväxt i ledningsnät och reservoarer samt risk för ledningsbrott.

Mot bakgrund av utredningarna bedömer styrelsen att anläggningen behöver moderniseras för att säkerställa en långsiktigt säker, lagenlig och hållbar vattenförsörjning

Vad är det för problem med dagens vattenanläggning?

Svar

Utredningarna visar bland annat att:

- vattenverket saknar den rening som behövs för att hantera de kvalitetsproblem som identifierats
- styrning och övervakning behöver moderniseras
- delar av ledningsnätet är ålderstigna och behöver successivt förnyas
- det finns risker för störningar i vattenförsörjningen
- vattenanläggningen behöver anpassas för att uppfylla dagens myndighetskrav.
- Reservoarerna och ledningsnätet innebär risk för bakterietillväxt, särskilt vid låg vattenomsättning vintertid.
- Risk för ytvatteninträngning i råvattnet, vilket FARO-analysen bedömer kan vara en sannolik förklaring till återkommande fynd av koliforma bakterier.
- Dagens åretruntanslutningar är inte fullt reglerade i nuvarande lantmäteriförrättning. Förstudien anger att förrättningen endast reglerar sommarvatten, medan flera fastigheter har anslutits till åretruntvatten genom egna, odokumenterade ledningar.
- Dokumentation och kontrollprogram behöver uppdateras för att motsvara dagens lagstiftning.
- Det finns även risker kopplade till långvarig torka eller överuttag av vatten.
- Vattenanalyser har också visat återkommande förekomst av koliforma bakterier samt förhöjda halter av bland annat järn, mangan, radon, uran och klorid.

Vad händer om vi inte genomför investeringen?

Svar

Förstudien och FARO-analysen pekar på risk för:

- fortsatta problem med vattenkvaliteten och risk för kontaminering
- att vattenanläggningen inte uppfyller dagens myndighetskrav
- förelägganden och andra krav från tillsynsmyndigheten
- fler akuta reparationer och driftåtgärder
- högre drift- och underhållskostnader
- ökad risk för driftstopp och störningar i vattenleveransen
- att nödvändiga investeringar skjuts på framtiden och riskerar att bli mer kostsamma

Mot bakgrund av detta bedömer styrelsen att det inte är långsiktigt hållbart att enbart fortsätta med löpande underhåll och akuta reparationer. Investeringarna behöver genomföras för att säkerställa en säker, lagenlig och långsiktigt hållbar vattenförsörjning.

3. Om projektet

Varför vill styrelsen fatta beslut om både vattenverket och ledningsnätet samtidigt?

Svar

Vattenverket och ledningsnätet är två olika delar i samma långsiktiga vattenprojekt och kommer att genomföras i olika etapper.

Styrelsens bedömning är att investeringar, finansiering, projektering, upphandling och lantmåteriförrättning behöver planeras i ett sammanhang för att skapa en långsiktigt hållbar lösning.

Det innebär inte att allt arbete genomförs samtidigt eller att hela lånebeloppet används direkt.

Det stämmer också bra med projektplanen, där vattenverket och ledningsnätet ligger som separata delprojekt med olika tidsplaner. Vattenverket planeras starta tidigare medan ledningsnätsprojektet genomförs etappvis under en längre period.

Hur lång tid kommer projektet att ta?

Svar

Enligt den nuvarande projektplanen planeras arbetet med vattenverket att starta under slutet av 2026 och avslutas under slutet av 2027 eller början av 2028.

Arbetet med ledningsnätet planeras att genomföras etappvis under flera år. Enligt nuvarande projektplan kan arbetet pågå fram till 2029, beroende på bland annat projektering, upphandling, lantmåteriförrättning och genomförande.

Tidsplanen är preliminär och kan därför komma att justeras under projektets gång

4. Ledningsnät, vintervatten och lantmåteriförrättning

Vad är en lantmåteriförrättning?

Svar

En lantmäteriförrättning är en juridisk process där Lantmäteriet prövar och beslutar om gemensamhetsanläggningens omfattning, vilka fastigheter som ska delta samt vilka rättigheter och skyldigheter som ska gälla.

I den kommande förrättningen behöver bland annat följande frågor klarläggas:

- vilka fastigheter som ska ingå i vattenanläggningen
- vilka ledningar som ska ingå i den gemensamma anläggningen
- var gränsen går mellan samfällighetens och fastighetsägarens ansvar
- vilka andelstal och kostnadsfördelningar som ska gälla

Dagens anläggningsbeslut omfattar föreningens sommarvatten. De enskilda ledningar som under senare år har anlagts för åretruntvatten omfattas inte av den nuvarande lantmäteriförrättningen och saknar därmed stöd i dagens anläggningsbeslut.

Den kommande lantmäteriförrättningen är därför en viktig del i att skapa juridiskt reglerade och tydliga förutsättningar för den framtida vattenanläggningen.

Kan varje stig fortsätta att ansvara för sin egen vintervattenledning?

Svar

Många vintervattenledningar har tillkommit utanför den nuvarande gemensamhetsanläggningen och omfattas inte av dagens lantmäteriförrättning för GA10.

Mot bakgrund av detta och den kommande lantmäteriförrättningen bedömer styrelsen att det behövs en långsiktigt hållbar och juridiskt tydlig lösning för ledningsnätet.

Styrelsens inriktning är att det gemensamma ledningsnätet ska ingå i föreningens vattenanläggning och förvaltas samlat av föreningen. Exakt var ansvarsgränsen mellan föreningen och respektive fastighetsägare ska gå behöver fastställas genom projekteringen och lantmäteriförrättningen.

Min stig har en fungerande vintervattenledning idag. Behöver vi ändå vara med i projektet?

Svar

Stigarnas och enskilda fastigheters vintervattenledningar har tillkommit utanför den nuvarande gemensamhetsanläggningen och omfattas inte av dagens lantmäteriförrättning för GA10.

Mot bakgrund av detta och den kommande lantmäteriförrättningen bedömer styrelsen att det behövs en långsiktigt hållbar och juridiskt tydlig lösning för ledningsnätet.

Styrelsens inriktning är därför att skapa en lösning där det gemensamma ledningsnätet ingår i föreningens vattenanläggning och förvaltas samlat av föreningen, med tydliga anslutningspunkter och en tydlig gräns mellan föreningens och respektive fastighetsägares ansvar.

Den slutliga utformningen och ansvarsfördelningen kommer att fastställas inom ramen för projekteringen och den kommande lantmäteriförrättningen.

Vi har redan betalat för egna vintervattenledningar. Vad händer med de investeringarna?

Svar

Många fastighetsägare har genom åren själva bekostat vintervattenledningar, antingen enskilt eller tillsammans med grannar. Dessa ledningar omfattas idag inte av den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. Förstudien beskriver de befintliga åretruntanslutningarna som egna, icke dokumenterade ledningar som inte omfattas av nuvarande lantmäteriförrättning.

Styrelsen har förståelse för att det kan upplevas som orättvist för dem som redan har investerat i fungerande lösningar. Samtidigt behöver den framtida vattenanläggningen få en tydlig och långsiktigt hållbar ansvarsfördelning för ägande, drift, underhåll och framtida förnyelse.

Det är ännu inte fastställt om eller i vilken omfattning befintliga vintervattenledningar kan ingå i den framtida gemensamhetsanläggningen. Detta behöver utredas vidare inom projekteringen och den kommande lantmäteriförrättningen.

Att en fastighetsägare tidigare har bekostat en egen vintervattenledning innebär därför inte automatiskt att fastigheten undantas från kostnader för den framtida gemensamma vattenanläggningen. Den slutliga utformningen, ansvarsfördelningen och de ekonomiska konsekvenserna är ännu inte fastställda.

Gäller projektet även fastigheter som är direkt anslutna till huvudledningen?

Svar

Ja, projektet omfattar vattenanläggningen som helhet. Däremot är det ännu inte fastställt vilka delar av de befintliga enskilda anslutningarna som ska ingå i den framtida gemensamhetsanläggningen eller exakt var gränsen mellan föreningens och den enskilda fastighetsägarens ansvar ska gå.

Detta behöver klargöras genom den fortsatta projekteringen och den kommande lantmäteriförrättningen.

Vem kommer att äga ledningarna i framtiden?

Svar

Styrelsens inriktning är att det **gemensamma ledningsnätet ska ingå i föreningens vattenanläggning och förvaltas samlat av föreningen.**

Exakt vilka ledningar som ska ingå i den framtida gemensamhetsanläggningen och var gränsen mellan föreningens och den enskilda fastighetsägarens ansvar ska gå är ännu inte fastställt.

Detta kommer att utredas vidare genom projekteringen och slutligen regleras genom den kommande lantmäteriförrättningen.

Var går gränsen mellan samfällighetens ansvar och fastighetsägarens ansvar?

Svar

Det är ännu inte slutligt fastställt hur ansvarsfördelningen ska se ut i den framtida vattenanläggningen.

För de anslutningar där en fastighetsägare har en egen ledning är utgångspunkten idag att fastighetsägaren ansvarar för sin egen ledning mellan anslutningen till föreningens ledningsnät och den egna fastigheten.

I samband med projekteringen och den kommande lantmäteriförrättningen behöver det klargöras var de framtida anslutningspunkterna ska vara, vilka ledningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och var gränsen mellan föreningens och fastighetsägarens ansvar ska gå.

Kommer det att grävas på min tomt?

Svar

Det är ännu inte möjligt att säga om arbeten kommer att behöva utföras på enskilda fastigheter.

Först behöver det genom projekteringen och den kommande lantmäteriförrättningen klargöras hur det framtida ledningsnätet ska utformas, vilka ledningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och var anslutningspunkterna ska placeras.

Om arbeten behöver utföras på eller i anslutning till en fastighet kommer berörda fastighetsägare att informeras innan sådana arbeten genomförs.

Vad händer med vattenförsörjningen medan projektet genomförs?

Svar

Föreningens nuvarande vattenanläggning kommer att vara i drift under projektets genomförande.

Projektet kommer att planeras för att så långt som möjligt begränsa störningar i vattenleveransen. Vid arbeten som kräver avbrott kommer berörda fastighetsägare att informeras.

Detaljer kring genomförandet och eventuella tillfälliga avbrott kommer att kunna beskrivas närmare efter projektering och upphandling.

Kommer vi att ha vatten året runt efter projektet?

Svar

Styrelsens inriktning är att den framtida vattenanläggningen ska skapa förutsättningar för en säker och långsiktigt hållbar vattenförsörjning året runt.

Den slutliga tekniska utformningen, vilka fastigheter som ska omfattas och hur anslutningarna ska utformas behöver dock fastställas genom projekteringen och den kommande lantmäteriförrättningen.

5. Kostnader och finansiering

Hur mycket kommer projektet att kosta?

Svar

Den nuvarande bedömningen är att projektet kommer att kosta cirka 12,3 miljoner kronor, varav cirka 5,8 miljoner kronor avser nytt vattenverk och cirka 6,5 miljoner kronor avser ledningsnätet.

Beloppen bygger på nuvarande kalkyler och uppskattningar. De slutliga kostnaderna kan fastställas först efter fortsatt projektering och upphandling.

Styrelsen föreslår att föreningens upplåning för projektet begränsas till högst 12,5 miljoner kronor.

Om projektet skulle kräva finansiering utöver den ekonomiska ram som stämman beslutar om behöver styrelsen återkomma till medlemmarna för ett nytt beslut.

Vad innebär uttaxering?

Svar

Uttaxering innebär att samfällighetsföreningen tar ut ett särskilt belopp från medlemmarna när föreningens behov av pengar inte täcks på annat sätt.

I styrelsens föreslagna finansieringsmodell ingår en planerad engångsuttaxering på 10 000 kronor per fastighet i GA10. Det formella beslutet om uttaxering fattas vid en senare föreningsstämma.

Uttaxeringen är också en del av den finansieringslösning som har diskuterats med föreningens bank. **Banken har framfört önskemål om att föreningen finansierar en del av investeringen med egna medel**, vilket är bakgrunden till att engångsuttaxeringen ingår i finansieringsförslaget.

Uttaxeringen är inte en ny årlig avgift och ersätter inte den ordinarie vattenavgiften.

Hur många fastigheter delar på kostnaderna?

Svar

Enligt nuvarande anläggningsbeslut ingår 207 fastigheter i GA10. Därutöver finns idag 2 fastigheter som är anslutna till vattenanläggningen men som inte ingår i GA10.

I de ekonomiska konsekvensberäkningarna har 225 betalande fastigheter använts som ett räkneexempel för att illustrera en möjlig framtida kostnadsfördelning.

Det slutliga antalet fastigheter som kommer att ingå i den framtida gemensamhetsanläggningen är ännu inte fastställt. I samband med den kommande lantmäteriförrättningen kommer det att prövas vilka fastigheter som ska ingå i GA10 och därmed vara med och bära kostnaderna för den framtida vattenanläggningen.

Hur mycket kan projektet kosta mig som fastighetsägare?

Svar

Det går inte att fastställa den exakta framtida kostnaden idag.

Styrelsens föreslagna finansieringsmodell utgår från en planerad engångsuttaxering på 10 000 kronor per fastighet. Slutligt beslut om uttaxeringen fattas vid en kommande föreningsstämma.

Som exempel visar den ekonomiska konsekvensanalysen att ett lån på **12,5 miljoner kronor**, fördelat på 225 betalande fastigheter och med 30 års rak amortering, under det första året motsvarar cirka:

- 293 kr/månad vid 3,0 % ränta
- 316 kr/månad vid 3,5 % ränta
- 339 kr/månad vid 4,0 % ränta
- 386 kr/månad vid 5,0 % ränta.

Den faktiska kostnaden kommer bland annat att bero på **hur stort lån som behöver tas, räntenivån och hur många fastigheter som slutligen ska dela på kostnaderna.**

Därför är beloppen ovan **räkneexempel och inte fastställda framtida avgifter.**

Vad kommer avgiften för vatten att bli framöver för oss medlemmar?

Svar

Det går inte att fastställa den framtida vattenavgiften idag.

Avgiften behöver framöver täcka vattenanläggningens samlade kostnader, bland annat:

- ränta och amortering på de lån som föreningen faktiskt behöver ta
- drift av vattenverk och ledningsnät
- löpande underhåll och reparationer
- provtagning, tillsyn och andra kostnader för vattenverksamheten
- avsättning till föreningens underhålls- och förnyelsefond för framtida underhåll och investeringar.

Hur stor avgiften blir kommer därför bland annat att bero på **projektets slutliga kostnad, lånebelopp och räntenivå, framtida drift- och underhållskostnader samt hur många fastigheter som ska dela på kostnaderna.**

De ekonomiska beräkningar som presenteras inför stämman ska därför ses som **räkneexempel för finansieringen och inte som en fastställd framtida vattenavgift.**

Vad händer om projektet blir dyrare än beräknat?

Svar

Styrelsens mandat är begränsat till den ekonomiska ram som stämman beslutar om. Styrelsen kommer att följa kostnadsutvecklingen löpande under projektering, upphandling och genomförande.

Om projektet inte kan genomföras inom den beslutade ekonomiska ramen behöver styrelsen återkomma till medlemmarna innan föreningen kan fatta beslut om ytterligare finansiering.

Måste föreningen låna hela 12,5 miljoner kronor?

Svar

Nej. Stämman föreslås besluta om en **maximal låneram på 12,5 miljoner kronor**.

Hur mycket föreningen faktiskt behöver låna beror bland annat på projektets slutliga kostnad, utfallet av den planerade engångsuttaxeringen och föreningens övriga finansiering.

Lån behöver inte heller tas upp i sin helhet vid ett och samma tillfälle utan kan anpassas efter projektets genomförande och finansieringsbehov.

Varför beslutar vi om investeringen innan projekteringen är helt klar?

Svar

Förstudien och de genomförda utredningarna har identifierat vilka huvudsakliga åtgärder som behöver genomföras och ligger till grund för styrelsens förslag.

En fortsatt detaljerad projektering behövs för att fastställa den slutliga tekniska utformningen, genomförandet och kostnaderna.

Styrelsen behöver därför ett mandat från stämman och en beslutad ekonomisk ram för att kunna gå vidare med projektering, upphandling och genomförande.

När beslutas uttaxeringen på 10 000 kronor?

Svar:

Styrelsens finansieringsförslag bygger på att en del av projektet finansieras genom en engångsuttaxering på 10 000 kronor per fastighet i GA10.

På den extra stämman tar medlemmarna ställning till **finansieringsmodellen och projektets ekonomiska ram**. Den formella uttaxeringen kommer att behandlas vid en senare föreningsstämma. Inför den stämman kommer styrelsen att lägga fram erforderlig utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd där det framgår vad varje medlem ska betala och när betalning ska ske.

När ska engångsuttaxeringen på 10 000 kronor betalas?

Svar

Tidpunkten för uttaxeringen är ännu inte fastställd. Betalningstidpunkten kommer att framgå av den debiteringslängd som läggs fram i samband med att stämman fattar det formella beslutet om uttaxering

Vad händer om en fastighetsägare inte kan betala 10 000 kronor på en gång?

Svar

Styrelsen är medveten om att en engångsuttaxering på 10 000 kronor kan innebära en ekonomisk belastning för enskilda fastighetsägare.

Under projektets fortsatta arbete kommer styrelsen därför att se över vilka möjligheter som kan finnas för att hantera sådana situationer.

Information om detta kommer att lämnas till medlemmarna när förutsättningarna och formerna är klarlagda.