

Styrelsens förslag om åtgärd av trasiga avstängningsventiler

Bakgrund

När samfälligheten bildades i samband med området anläggning fick samfälligheten i uppdrag att äga och underhålla vattenledningarna som finns nedgrävda i gatorna. Det är samfällighetens ansvar att dessa fungerar. Ansvar för vattenledningar gäller fram till tomtgräns och därefter övergår ansvaret till fastighetsägaren.

Själva vattenrören har 80 års livslängd och bedöms därmed vara i gott skick. I gatorna finns även avstängningsventiler till respektive fastighet. Dessa är också en del av samfällighetens ansvar.

Ventilernas funktion är att kunna stänga av vattnet till en enskild fastighet vid renovering eller vid en vattenläcka. I de flesta fall räcker fastighetens egna avstängningsventiler (vid vattenmätaren) men samfällighetens ventiler är ett extra lager av säkerhet och kan exempelvis behövas om fastighetens egna avstängningsventiler behöver bytas ut.

Det finns även ett tredje lager av säkerhet i att Roslagsvatten har egna avstängningsventiler. Dessa stänger dock av vattnet för hela gator och inte för enstaka fastigheter vilket gör att de inte används om det inte är ett nödfall. Roslagsvatten har bemanning alla dagar under året och kan skicka ut personal om vattnet behöver stängas av.

Genomförd ventilmotionering 2025

Under våren 2025 genomfördes en ventilmotionering och funktionstest av de avstängningsventiler som samfälligheten ansvarar för. Genom att motionera ventilerna var förhoppningen att undvika kostsamma reparationer framöver då man genom att använda ventilerna förhindrar dem från att rosta fast. I praktiken innebär en ventilmotionering att man testar att stänga och sedan öppna ventilen, samtidigt som en vattenkran i fastigheten hålls öppen för att se om avstängningsventilen fungerar.

Resultatet av genomförd ventilmotionering var följande:

- Fyra avstängningsventiler fungerade inte
- Avstängningsventiler till bostadsrätterna kunde inte lokaliseras
- Tre avstängningsventiler testades inte

De ventiler som konstaterats vara trasiga finns på:

- Siltgränd 16
- Sandgränd 4
- Singelgränd 10
- Singelgränd 12

Vad styrelsen har utrett

När det konstaterats att fyra avstängningsventiler inte fungerade började styrelsens arbete med att utvärdera vilka valmöjligheter vi har. Styrelsen har:

- Begärt in offerter från lokala entreprenörer för att se vad ett ventilbyte skulle kosta
- Utrett hur grävarbeten skulle påverka de boende
- Undersökt alternativa möjligheter att stänga av vatten till fastigheter
- Utrett vilka skyldigheter samfälligheten och styrelsen har att åtgärda de trasiga avstängningsventilerna

Kostnaden

Den ungefärliga kostnaden för att åtgärda en (1) ventil är 125 000 kronor. Sammanlagt kommer kostnaden vara mellan 490 000 kronor och 570 000 kronor för att byta de trasiga ventilerna beroende på hur vi väljer att agera (se sista stycket "Styrelsens slutsats").

Påverkan på de boende under reparationen

De trasiga ventilerna finns på Siltgränd 16, Sandgränd 4, Singelgränd 10, Singelgränd 12. För att åtgärda en trasig avstängningsventil behöver man gräva ett stort hål för att komma åt ventilen, byta ut den för att därefter fylla igen hålet och asfaltera. Då ventilerna ligger i gatan påverkas åtkomligheten med fordonstrafik under arbetet.

- På Singelgränd som har två ingångar/utgångar, blir påverkan minimal.
- På Siltgränd kan man också ta sig in på två sätt.
- Den största påverkan blir på Sandgränd då grävarbetet utförs i början av gatan och det inte finns några alternativa vägar för fordonstrafiken. Eftersom arbetet på Sandgränd kommer kunna bli avbrutet av trafik får vi inget fast pris på arbetet.
- Under arbetets gång kommer det finnas körplåtar som gör att trafik ändå kan ta sig förbi hålet som grävs. De som bor på Sandgränd kan dock bli fast med bilar på fel sida om hålet och det kan vara klokt att ställa bilen på annan plats denna period.
- Det beräknas ta ungefär en arbetsvecka att åtgärda en ventil.

Behovet av fungerande avstängningsventiler

Styrelsen har diskuterat behovet av att ha dessa fyra ventiler i fungerande skick och om inte säkerheten i att fastigheterna själva har avstängningsventiler ihop med Roslagsvattens möjlighet och beredskap att kunna stänga av vatten för hela gator räcker. I synnerhet i skenet av, den i våra ögon, stora kostnaden för att byta ut ventilerna. Detta ledde vidare till att vi undersökte om styrelsen juridiskt får besluta att inte åtgärda ventilerna.

Samfälligheten och styrelsens juridiska skyldighet

Samfälligheten har en försäkring via Samfälligheterna (del av Villaägarna) och har därigenom fri juristkontakt upp till ett visst antal timmar. Från de juristerna fick vi följande bild av situationen.

- Det är samfällighetens ansvar att underhålla vattenledningssystemet där avstängningsventilerna ingår.

- Om samfällighetens styrelse väljer att underlåta underhållet och det i framtiden leder till en vattenskada, eller att en vattenskada förvärrats av att möjligheten till avstängning via en avstängningsventil inte varit möjligt, kan styrelsens medlemmar bli personligt ekonomiskt ansvariga. Styrelsen bedöms då inte gjort sitt jobb vilket är att underhålla vattenledningssystemet trots kända brister.
- I och med detta kan styrelsens medlemmar bli skyldiga att betala ersättning för skador. Detta även om vi skulle lämna styrelsen eller flytta till annan ort och skadan sker många år i framtiden.
- Ingen av styrelsens medlemmar var positivt inställd till att ta på sig en sådan personlig ekonomisk risk.

Styrelsens slutsats

Styrelsens slutsats är att de trasiga ventilerna behöver åtgärdas. Skulle årsstämman inte hålla med om detta behöver den nuvarande styrelsen avgå för att friskriva sig från möjliga framtida ersättningskrav, i enlighet med den juridiska rådgivningen vi fått.

Då pengarna på samfällighetens underhålls- och förnyelsekonto (tidigare kallat fond) för framtida underhåll inte är dimensionerat för denna utgift behöver en extra avgift tas ut av samfällighetens medlemmar. Styrelsen önskar hjälp med vilket av sätten för extra betalning som årsstämman föredrar.

Möjliga finansieringsmodeller att rösta om:

- **Alternativ 1 – Samtliga ventiler åtgärdas under 2026**
 - Extra uttaxering: 4 300 kr per medlem i juni 2026
 - Arbetet genomförs hösten 2026
 - Total kostnad enligt offert: 490 000 kr
- **Alternativ 2 – Åtgärderna delas upp på två år**
 - Extra uttaxering: 2 500 kr per medlem i juni 2026
 - Två ventiler åtgärdas hösten 2026
 - Ytterligare uttaxering: 2 500 kr per medlem i juni 2027
 - Resterande två ventiler åtgärdas hösten 2027
 - Beräknad total kostnad enligt offert: cirka 570 000 kr

Styrelsen rekommenderar alternativ 1, då detta innebär en lägre total kostnad och att samtliga ventiler åtgärdas skyndsamt.

Det är lätt att hamna i den felaktiga slutsatsen att det vore bäst om ventilmotioneringen inte genomfördes alls. Det hade förvisso lett till att vi inte kände till problemet och därmed inte behövt en extra inbetalning. Men vi hade då inte motionerat ventilerna vilket vi tror hade lett till större kostnader på sikt då motioneringen i sig leder till att de håller längre. Frågan man istället kan fundera över är om föreningen inte skulle gjort en ventilmotionering tidigare och förhindrat att de trasiga ventilerna rostas sönder. Oftast är det billigare att underhålla än att reparera.