

## **Hur skall vi finansiera upprustningen av våra vägar som planeras i samband med VS-projektet?**

Ny detaljplan är fastställd och VA planeras vilket tillsammans kommer att leda till en upprustning av våra vägar.

Vägarnas storlek blir som idag men vägarna skall klara större belastning, få ny asfalt samt moderna diken.

VS-gruppen uppskattar att hela projektet kommer kosta cirka 50 miljoner kronor och att vår Vägsamfällighet får betala 10-15 miljoner av detta. Siffrorna är grova uppskattningar och är baserade på antagandet att vägsamfälligheten väljer att göra en gemensam upphandling ihop med NVOA (Nacka Kommun).

VS-gruppen kommer att föreslå att vägsamfälligheten presenterar ett förslag till sina medlemmar att de verkliga kostnaderna kommer att faktureras till respektive medlem (fördelat enligt andelstal).

Det är mycket omständligt om en förening skall ta ett lån för att finansiera exempelvis upprustning av vägar.

Räntan och avgifter för ett sådan lösning blir även betydligt högre än om respektive fastighetsägare belånar sin fastighet.

## **Nedanstående information gäller för våra medlemmar som har en fastighet på land (dvs ej på Tegelön):**

Det finns i nuläget inga generella hinder att belåna sin fastighet i samband med inkoppling av VA.

VA ökar fastighetens värde och bankerna ser detta som ett lån med liten risk då fastigheten blir säkerhet.

Fastighetspriserna har gått upp väldigt kraftigt de senaste åren och detta är positivt för dem som ägt sin fastighet en längre tid om de vill öka eller ta upp nya lån med fastigheten som säkerhet.

Dessutom så har priserna gått upp ännu mer i vårt område och detta är troligtvis kopplat till att VA och nya vägar håller på och projekteras.

Vår rekommendation är att Vägsamfälligheten råder sina medlemmar att vid behov kontakta sin nuvarande bank för att starta diskussionen om att ta nytt lån (alternativt öka ett befintligt lån) för sin fastighet för att kunna betala VA och relaterade framtida kostnader.

Grovt uppskattade kostnader per fastighetsägare i Sommarbo, 13237 Saltsjö-boo.

VS-projektet (bättre vägstandard mm):	100 000 kr
Anslutningsavgift (*):	250 000 kr
Arbete på egen tomt:	100 000 kr
Summa, grovt uppskattat:	450 000 kr

(\* ) se nedan: Exempel Anslutningsavgift NVOA 2021

## **Uppskattad anslutningsavgift för VA – Nacka Kommun 2021**

VS-gruppen har varit i kontakt med Nacka Kommun för att få reda på vad anslutningsavgiften för VA uppskattas till enligt 2021 års taxa.

Fråga: Eftersom vårt område inte är ett verksamhetsområde för dagvatten och dagvatten inte byggs ut behöver vi inte betala för detta, vilket bör ge nästan 20% lägre taxa. Stämmer?

Svar: Ja, ni får 20% lägre på vissa delar i anläggningsavgiften samt även lite lägre fast avgift i förbrukningstaxan, dagvattenhantering kan kanske tillkomma framöver men i dagsläget är det inte aktuellt.

DF = Dagvatten fastighet (en anslutning för avledning av dagvatten från privat fastighet).

DG = Dagvatten gata, avledning av vatten från gata genom tex diken eller kupolbrunnar.

### Fall 1, Antag följande:

1 st fastighet (1 familj)  
Inget dagvatten  
2000 m<sup>2</sup> stor fastighet

Då bör det bli så här:

Servisledning (V,S) 2 st: 85% 49 574 kr (vid DF +15%)

FP avgift V: 30% + S: 50% 30 892 kr (vid DF +20%)

Lägenhetsavgift V: 30% + S: 50% 43 158 kr (vid DF/DG +20%)

Tomtyta 2000 á 66,43 kr Avgiftsprocent 80% 106 288 kr (vid DF/DG +20%)

Summa avgift 229 912 kr

### Fall 2, Antag följande:

1 st fastighet (1 familj)  
Inget dagvatten  
2000 m<sup>2</sup> stor fastighet  
1 st Attefallshus/Friggebod/Komplementhus UTAN inkopplad VA.

Då bör det bli så här:

Servisledning (V,S) 2 st: 85% 49 574 kr (vid DF +15%)

FP avgift V: 30% + S: 50% 30 892 kr (vid DF +20%)

Lägenhetsavgift V: 30% + S: 50% 43 158 kr (vid DF/DG +20%)

Tomtyta 2000 á 66,43 kr Avgiftsprocent 80% 106 288 kr (vid DF/DG +20%)

Summa avgift 229 912 kr dvs ingen avgift för tillkommande lägenhet om Attefallshus saknar VA.

### Fall 3, Antag följande:

1 st fastighet (1 familj)  
Inget dagvatten  
2000 m<sup>2</sup> stor fastighet  
1 st Attefallshus/Friggebod/Komplementhus med inkopplad VA.

Då bör det bli så här:

Servisledning (V,S) 2 st: 85% 49 574 kr (vid DF +15%)

FP avgift V: 30% + S: 50% 30 892 kr (vid DF +20%)

Lägenhetsavgift V: 30% + S: 50% 43 158 kr (vid DF/DG +20%)

Tomtyta 2000 á 66,43 kr Avgiftsprocent 80% 106 288 kr (vid DF/DG +20%)

Avgift Attefallshus? Ja dvs 43 158 kr

Summa avgift= 229 912 + 43 158 kr = 273 070 kr

**Fall 4, Antag följande:**

2 st fastighet (2 familjer), 2 bostadshus som i ex ett parhus

Inget dagvatten

2000 m2 stor fastighet

1 st Attefallshus/Friggebod/Komplementhus med inkopplad VA.

Då bör det bli så här?

Servisledning (V,S) 2 st: 85% 49 574 KR (vid DF +15%)

FP avgift V: 30% + S: 50% 30 892 KR (vid DF +20%)

Lägenhetsavgift V: 30% + S: 50% 43 158 KR (vid DF/DG +20%)

Tomtyta 2000 á 66,43 kr Avgiftsprocent 80% 106 288 KR (vid DF/DG +20%)

Avgift Attefallshus: 43 158 kr

Avgift Extra fastighet/bostad: 43 158 kr

Summa avgift 229 912 + 2\* 43 158 kr. Det blir totalt 3 lgh dvs summan 316 228 kr

**Fall 5, Antag följande:**

1 st fastighet (1 familj)

Inget dagvatten

2000 m2 stor fastighet

1 st Attefallshus/Friggebod/Komplementhus utan inkopplad VA.

1 st Garage med inkopplat Vatten. Ingen avgift om den inte kan klassas som bostadsdel.

Då bör det bli så här:

Servisledning (V,S) 2 st: 85% 49 574 kr (vid DF +15%)

FP avgift V: 30% + S: 50% 30 892 kr (vid DF +20%)

Lägenhetsavgift V: 30% + S: 50% 43 158 kr (vid DF/DG +20%)

Tomtyta 2000 á 66,43 kr Avgiftsprocent 80% 106 288 kr (vid DF/DG +20%)

Avgift Attefallshus? 0

Avgift Extra Garage? 0

Summa avgift 229 912 kr

Observera att det alltid är taxan för året då det faktiskt ansluts som gäller. Ovanstående siffror är 2021 års taxa. Taxan rör sig upp och ned. Ibland höjs anläggningsavgiften, ibland inte, utan bara brukartaxan som höjs. Eftersom Nacka köper vatten från Stockholm påverkas tex Nackas brukartaxa av den taxa Stockholm tar ut.

Räknas all mark när man beräknar avgiften (fastighetens storlek spelar ju stor roll)?

Tyvär räknas även prickad mark in i anläggningsavgiften, det kommer säkert komma lättnader på skyddad mark i samband med att VA byggs ut. Att vi även tar betalt för prickad mark mm. beror på att tomtytan påverkar hur långt våra ledningar behöver dras för att komma förbi en fastighet och fram till nästa fastighet. Denna parameter i va-lagen är en av de s.k. nyttoparametrarna och är till stor del teoretiska och de slår inte rättvist sett till vissa fastigheters utformning eller om de angränsar till väg med VA.

Endast areal på land räknas dock med.

Svaren har lämnats av NVOA och önskas ännu mer utförliga svar så kontakta [anslutning@nvoa.se](mailto:anslutning@nvoa.se)