

Revision andelstal Juni 2024

Samfällighetens registrerade andelstal

Summa registrerade andelstal hos Lantmäteriet den 30 juni, 2024: 433,5

Nytt totalt antal andelstal efter justering: 452,6 (+19,1)

Från Anläggningsbeslut för GA18 (ärendenummer T016142)

4 Andelstal

Kostnaderna för anläggningens underhåll och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelsförteckningen, aktbil BE2.

4.1 Andelstalens beräkning

Andelstalen ska beräknas utan hänsyn till avstånd fram till allmän väg.

Andelstal ska beakta varje fastighets nytta av väg, gatubelysning, grönområde/park, gång- och cykelbana samt asfaltering.

Nyttan av behovet av väg ska differentieras så att **fritidsboende ska ha halv andel mot permanentboende och obebyggd tomt 30% av ett permanentboende.**

Fördelningen mellan de i andelstalen ingående anläggningsdelarna ska viktas efter beräknad underhållskostnad i enlighet nedan:

Gata/väg	42 %	1,0 andel
Grönområde/park	8 %	0,2 andel
Gång-och cykelbana	8 %	0,2 andel
Asfaltgata	21 %	0,5 andel
<u>Gatubelysning</u>	<u>21 %</u>	<u>0,5 andel</u>
Summa	100 %	2,4 andel

Samfällighetens värdering

Per 30 juni, 2024

Denna modell för värdering av samfälligheten skapades 2015 av
 Värdering gjord av Erik Blohm, NAI Svefa
 Postadress: Box 493, 701 49 Örebro
 Besöksadress: Vasastrand 11
 Telefon: 019-171991 E-post: erik.blohm@naisvefa.se

Avskrivning	Byggår	Ålder (år)	Procent per år	Total avskrivning	Avskrivning	Total avskrivning	Värde som skrivs av	Nuvärde	Markvärde	Värde inkl mark
Grusväg gammal	1950	74	1,43%	105,82%	Grusväg gammal	105,82%	1 974 000 SEK	0 SEK	32 900 SEK	32 900 SEK
Grusväg ny	2004	20	1,43%	28,60%	Grusväg ny	28,60%	1 134 000 SEK	809 676 SEK	18 900 SEK	828 576 SEK
Asfalterad yta	2007	17	2,00%	34,00%	Asfalterad yta	34,00%	3 312 000 SEK	2 185 920 SEK	20 700 SEK	2 206 620 SEK
Lekplats	2005	19	3,03%	57,57%	Lekplats	57,57%	343 000 SEK	145 535 SEK	171 500 SEK	317 035 SEK
Belysning	2005	19	3,03%	57,57%	Belysning	57,57%	1 235 000 SEK	524 011 SEK	0 SEK	524 011 SEK
GC-väg	2007	17	2,00%	34,00%	GC-väg	34,00%	88 000 SEK	58 080 SEK	2 200 SEK	60 280 SEK
					Marknadsvärde					3 969 421 SEK
					Bedömt nuvärde av anläggningen utifrån standard, skick och ålder					3 969 421 SEK

Beräkningen uppdaterad 30 juni, 2024 av Stefan Tidholm
 Avskrivning justerad baserat på ökad ålder.
 Ingen ny markvärdering genomförd. 2015 års värdering är oförändrad.

Värdering vägar: 3.969.421 SEK
 se bilaga (GA18 värdering vägar GA18_Juni 2024)

Tillgångar bank & kassa: 1.652.314 SEK
 (se bilaga Balansrapport_Heimdal-Skogsbacken 2024 06 30)

TOTALT: 5.621.735 SEK

Nytt totalt antal andelstal i samfälligheten: 452,6

Värde per andel: 5.621.735 / 452,6 = 12.420 SEK

Uppgradering av fastighet

När en fastighet uppgraderas från till exempel obebyggd tomt till permanent boende ökar fastighetens andelstal. I och med detta ska fastighetsägaren betala en justerad inträdesavgift motsvarande fastighetens utökade ägarandel i samfälligheten.

Obebyggd tomt blir permanent boende

Värdeökning= inträdesavgift för fastighetsägaren
 (andelstal för fast Bostad – andelstal för Tomt)/totala andelstal i Samfälligheten *
 Samfällighetens värde
 $(1 - 0.3)/452,6 * 5.621.735 \text{ SEK} = 8.695 \text{ SEK}$

Fritidsboende blir permanent boende

Värdeökning= inträdesavgift för fastighetsägaren
 (andelstal för fast Bostad – andelstal för Sommarstuga)/totala andelstal i Samfälligheten *
 Samfällighetens värde.
 $(1 - 0.5)/452,6 * 5.621.735 \text{ SEK} = 6.210 \text{ SEK}$

Fastigheter vid gator som får uppgraderad standard som exempelvis asfalt eller belysning, ska betala motsvarande justerad inträdesavgift
 För asfalt $(0.5/452,6) * 5.621.735 \text{ SEK} = 6.210 \text{ SEK}$
 För belysning $(0.5/452,6) * 5.621.735 \text{ SEK} = 6.210 \text{ SEK}$

Fastigheter föremål för justering av andelstal

	Fastighet	Adress	Nuvarande andelstal	Nytt andelstal	Kommentar
1	Örebro Almby 13:77	Björksoppsv. 3	1,7	1,9	Korrigering av felaktigt andelstal (se kommentar 2)
2	Örebro Almby 13:214	Fårtickev. 23	0,9	1,9	Tillkommande asfalt & belysning (se kommentar 3-5)
3	Örebro Almby 13:251	Fårtickev. 19	1,4	2,4	Tillkommande asfalt & belysning (se kommentar 3-5)
4	Örebro Almby 13:252	Fårtickev. 21	1,4	2,4	Tillkommande asfalt & belysning (se kommentar 3-5)
5	Örebro Almby 13:278	Bläcksvampsv. 17	0,9	1,4	Fritids- till permanent boende (se kommentar 6)
6	Örebro Almby 13:280	Bläcksvampsv. 2	1,4	16,8	Permanent till flerfamiljshus (se beräkning under kommentar 7)
Totalt			7,7	26,8	+19,1

Kommentar 1: Örebro Almby 13:77

Fastigheten på Björksoppsvägen 3 har ett registrerat andelstal på 1,7 vilket justeras till 1,9 baserat på

Permanent boende: 1,0

Grönområde/Park: 0,2

Gång- och cykelbana: 0,2

Gatubelysning: 0,5

Totalt: 1,9

Ingen ytterligare inträdesavgift tillkommer i detta fall då det handlar om en korrigering i Lantmäteriets register och inträdesavgift för övergång från tomt till permanent boende redan är betald.

Kommentar 2-4: Örebro Almbly 13:214, 13:251, 13:252

Fastigheterna är belägna på Fårtickevägen 19, 21 och 23 i Annelundsområdet där gatorna belagts med asfalt och gatubelysning har installerats under 2024. Fastigheterna får därmed ett justerat högre andelstal på 2,4 i enlighet med detta

Asfaltsgata: 0,5

Gatubelysning: 0,5

Totalt: +1,0

En inträdesavgift på 12.420 SEK ska betalas vilket motsvarar fastighetens ägarandel i samfälligheten baserat på det nya andelstalet 2,4 jämfört med det tidigare 1,4.

Justerat andelstal 1,0 x 12.420 SEK = 12.420 SEK.



Kommentar 5: Örebro Almbly 13:278

Fastigheten på Björksoppsvägen 3 övergår från fritids- till permanentboende med ett ökat andelstal med +0,5. Nytt andelstal är 1,4.

En inträdesavgift på 6.210 SEK ska betalas vilket motsvarar fastighetens ägarandel i samfälligheten baserat på det nya andelstalet 1,4 jämfört med det tidigare 0,9.

Justerat andelstal 0,5 x 12.420 SEK = 6.210 SEK.

Kommentar 6: Örebro Almby 13:280

Fastigheten Örebro Almby 13:280 på Bläcksvampsvägen 2 övergår från att vara permanent boende enfamiljshus till en hyresfastighet med 12 lägenheter.

Samfälligheten har beräknat det nya andelstalet på samma sätt som andelstalet för fastigheten Örebro Almby 13:573, Bostadsrättsföreningen Bondhagen.

När denna fastighet inträdde i samfälligheten beräknades andelstalet som andelstalet för motsvarande permanentboende multiplicerat med antalet lägenheter. I fallet Örebro Almby 13:573 fick man då andelstalet $2,4 \times 9 = 21,6$. (Se aktbilaga 1880-1862)

I fallet Örebro Almby 13:280 får vi med samma beräkningsmodell ett nytt andelstal på $1,4 \times 12 = 16,8$. En justering från nuvarande andelstal på 1,4.

En inträdesavgift på 191.067 SEK ska betalas vilket motsvarar fastighetens ägarandel i samfälligheten baserat på det nya andelstalet 16,8 jämfört med det tidigare 1,4. Justerat andelstal $15,4 \times 12.420 \text{ SEK} = 191.268 \text{ SEK}$.