Fastigheter som skall få ändrat andelstal enligt 43 a § AL

Vägföreningens anläggningsvärde enligt utredning V=	25 418 525 kr	Daterad 2022-11-18, (se bilaga)
I föreningen befintligt andelstal **B**=	1004,0	Justeras vid datum då LM beslut vinner laga kraft.
Föreningens övriga tillgångar **T**=	0 kr	Justeras vid datum då LM beslut vinner laga kraft. (Bankkonton)
Föreningens skulder **S**=	0 kr	Justeras vid datum då LM beslut vinner laga kraft. (Banklån)
Nya andelstal anslutande fastighet =	**N**	Nytt - Gammalt, Andelstal för drift och underhåll är lika.
Ersättning för att ansluta =	**E**	(V+T-S)*N/(B+N)=E Att betala till övriga delägare (Föreningen)
Lantmäteriets kostnad för registrering tillkommer		Lantmäteriet besslutar kostnaden och beslutar hur den skall fördelas.

Totalt andelstal efter ändring **1 007,2**

						Andelstal			Preliminär
						Drift/Utförande			Ersättning
Nr.	**Fastighet**	**Belägenhet**	**Ägare**	**%**	**Anledning**	**Gammalt**	**Nytt**	**N**	**E**
1	ÖVERBY 6:41	Överbyslingan 59	Lars Holmström	100	Permanentbostad	0,8	1,0	0,2	5 062
2	ÖVERBY 1:77	Överbyslingan 73	Karin Wallenskog	100	Permanentbostad	0,8	1,0	0,2	5 062
3	ÖVERBY 2:117	Tre Fiskares Väg 8A	Bo Fredrik Wahlenberg	50	Nybyggnad Permanentbostad	0,2	1,0	0,8	20 238
			Ebba Wahlberg	50					
4	Överby 2:120	Tre Fiskares Väg 10A	Anna Viktoria Wikström	100	Nybyggnad Sommarbostad	0,2	0,8	0,6	15 181
5	YTTERBY 4:128	Ytterbyuddsvägen 20	Karl-Erik Oskar Hagstedt	50	Nybyggnad Permanentbostad	0,8	1,0	0,2	5 062
			Anne-Charlotte Söderlund Hagstedt	50					
6	ÖVERBY 13:2	Dalstigen 30	Jörgen Larsson Sandberg	50	Används som Permanentbostad	0,8	1,0	0,2	5 062
			ÅseSandberg	50					
7	Ytterby 4:867	Stenvägen 5	Mats Lindh	50	Nybyggnad Permanentbostad	0,2	1,0	0,8	20 238
			Sophie Lindh	50					
8	Överby 1:147	Lövuddsvägen 44	Erik Eberhardsson	100	Används som Permanentbostad	0,8	1,0	0,2	5 062
9	Överby 2:35	Tre Fiskares Väg 18	Jessica Hermansson Langels	100	Används som Permanentbostad	0,8	1,0	0,2	5 062
						Summa N		**3,2**	86 031

Enligt beslut vid föreningsstämma 2026-03-12

Styrelsens framställan vid stämman 2026 om ändrade andelstal för fastigheter med ändrat utnyttjande enligt §43a AL (Anläggningslagen)

Som medlem av RVF är man delägare i den förmögenhet som RVF besitter dvs värdet av anlagda vägar och belysningsanläggning. I slutet av 2022 uppgår värdet i RVF till ca 25 miljoner kronor (Ca 20 milj. kr för väg samt 5,0 milj. kr för belysning). Om andelstalet ändras så ökas/minskas medlemmens del av föreningens förmögenhet.
Vid ändrat utnyttjande av en fastighet, tex obebyggd tomt blir bebyggd med permanentbostad så skall andelstalet ändras från 0,2 till 1,0. I RVF

Ny lagstiftning trädde i kraft den 1 juli 2022. I anläggningslagen infördes en ny paragraf §43a AL.
Enligt framställan från styrelsen vid stämman 2023 beslutade stämman att i framtiden så långt möjligt i huvudsak tillämpa § 43a AL vid andelstalsförändringar i Resarö Vägförening.

Vid tillämpning av §43a AL vid andelstalsförändring så skall medlemmen vid ökat/minskat andelstal kompensera/as för sin förmögenhetförändring i föreningen, i ovanstående fall således betala 20 000 kr till övriga medlemmar (föreningen).
Om ett sommarboende övergår till permanentboende så ökas medlemmens delaktighet i förmögenheten med 0,2 andelar och för detta får medlemmen betala
25 milj. kr/1000*0,2 dvs ca 5 000 kr.
Beräkningen blir i verkligheten något mer komplicerad då man också skall ta hänsyn till föreningens kassabehållning och skulder samt exakt totalt andelstal men principen är densamma.

Vid tillämpning av § 43a AL, skall styrelsen upprätta ett förslag som presenteras för årsstämman. I förslaget skall ingå föreslagna ändrade andelstal och ersättningar, förslaget kan naturligtvis omfatta fler fastigheter. Om förslaget godkänns av Årsstämman med 2/3-dels majoritet så skall förslaget skickas till Lantmäteriet för fastställande. LM debiterar berörda medlemmar en avgift för sin medverkan. Storleken på avgiften är oklar men skall vara skälig. Vägföreningen skall inte stå för kostnaden.

Vid minskat andelstal kommer pengar att återbetalas enligt samma princip. Andelen i förmögenheten minskas ju och för detta utgår ersättning.
I specialfall kan andelstalet ändras enligt andra paragrafer i anläggningslagen men ersättningsprincipen är densamma.

Om Årsstämman 2026 mot denna bakgrund finner att para §43a AL i huvudsak skall tillämpas, ombeds Årsstämman att godkänna det av styrelsen utarbetade förslaget för fastigheter som står i tur att få ett ändrat andelstal vid en andra omröstning.

Lista på fastigheter med ändrat utnyttjande och som skall ha ändrat andelstal finns på hemsidan under fliken “Ordinarie Stämma 2026”.

Normer för andelstalsberäkningen

2004-10-29

Ärendenummer
AB012959

Förrättningslantmätare
Birger Nilsson

Ärende Anläggningsåtgärd avseende omprövning av Ytterby ga:2 (Resarö vägförening)

Kommun: Vaxholm Stockholms län

Andelstalet för en fastighet skall avspegla dess nytta och användning av anläggningen (d.v.s. vägen, vägnätet). Andelstalen ligger till grund bl.a. för fördelning av gemensamhetsanläggningens driftskostnader.

Andelstalet grundas främst på den vikt i ton som trafiken från fastigheten bedöms belasta vägen med under ett år. För vissa vanliga fastighetstyper, t.ex. bostadsfastigheter och obebyggda tomter finns vedertagna schablonvärden. Hänsyn tas inte till använd väglängd förutom för fastigheter med utfart direkt mot allmän väg/kommunal gata.

En fastighet anses som permanentbostad då någon person är folkbokförd på fastigheten eller om det på annat sätt framgår att fastigheten bebos stadigvarande.

Andelstalsberäkningen har grundats på följande värden:

Trafikslag	Sort	Andelstal/st
Permanentbostad (enbostadshus eller lägenhet) med utfart mot vägförenings väg	St	1,0
Fritidsbostad (enbostadshus eller lägenhet) med utfart mot vägförenings väg	St	0,8
Permanentbostad eller fritidshus (enbostadshus eller lägenhet) på ö som använder vägföreningens väg	St	0,4
Permanentbostad eller fritidshus (enbostadshus eller lägenhet) med utfart direkt mot allmän väg eller kommunal gata	St	0,2
Obebyggd fastighet med utfart mot vägförenings väg	St	0,2
Obebyggd bostadsfastighet med utfart direkt mot allmän väg eller kommunal gata	St	0,1
Båtplats på varv, sommar[1)]	St	0,1
Båtplats på varv, vinter[1)]	St	0,1

Upplysningar

Skador som uppkommer på vägen till följd av trafik under de tider på året då vägbanans bärighet är nedsatt eller till följd av arbete med traktorer, motorredskap eller dylikt skall repareras på bekostnad av den eller de fastighetsägare för vars räkning transporten eller arbetet utförts.

Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering.

Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen (48 a § anläggningslagen). Blir det tvist om ersättningsbeloppets storlek skall talan väckas hos fastighetsdomstolen. Till ledning för att bestämma storleken på ersättningsbeloppet kan ett "tillfälligt andelstal" beräknas i enlighet med normerna för andelstalsberäkningen, aktbilaga BE 2.

Birger Nilsson

Ersättningsutredning

2022-11-18

Ärendenummer
AB221399

Förrättningslantmätare
Hanna Joelsson

Ärende	Fastighetsbestämning och avstyckning från Överby 2:36 m.fl. samt anslutning till Ytterby ga:2 enligt 42a § anläggningslagen. Kommun: Vaxholm Län: Stockholm
Sammanfattning	Ersättning som ska utgå för att ansluta en styckningslott till Ytterby ga:2 beräknas enligt uträkning angiven på sidan 5.
Bakgrund	Genom avstyckning från Överby 2:36 bildas en ny fastighet, blivande Överby 2:116. För att tillgodose styckningslottens behov av väg har det ansetts nödvändigt att ansluta Överby 2:116 till intilliggande gemensamhetsanläggning för väg Ytterby ga:2. Aktuell värdering grundas på tidigare värdering i avstyckningsärende registrerat 2021-05-05, akt. 0187-2021/21.
Syfte	Syftet med denna värderingsutredning är att bedöma ersättningen avseende den nybildade fastigheten Överby 2:116s inträde i Ytterby ga:2. Utredningen utgör underlag för ersättningsbeslutet i denna lantmäteriförrättning.
Föreningsförvaltning	Resarö vägförening förvaltar Ytterby ga:2. Resarö vägförening har genom kassören Kjell Jansson samt aktuell balansräkningsrapport meddelat att föreningens ekonomi är i balans.
Andelstal	**Nytt andelstal** Den nybildade fastigheten är obebyggd och ska anslutas med andelstalet 0,2. Beräkningen av det nya andelstalet är gjord enligt normerna i anläggningsbeslutet, akt. 0187-04/31. **Befintliga andelstal** Vid värderingsutredningens upprättande har Ytterby ga:2 befintliga andelstal uppgående till 988,1 andelar.
Värdetidpunkt	Med värdetidpunkt avses den tidpunkt till vilken bedömningen/värderingen av ersättningen ska hänföras. Ersättningsbedömningen sker således utifrån de förutsättningar som gäller vid denna tidpunkt. Värdetidpunkten är enligt praxis dag för ersättningsbeslut.

Då beslutsdagen i aktuellt fall är oklar är värdetidpunkten dagen för ersättningsutredningens upprättande.

Lagregler, definitioner

Lantmäteriet får i samband med en fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet skall anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning, enligt 42 a § AL. Vid en anslutning ska Lantmäteriet bestämma andelstal och pröva frågan om ersättning enligt 37 § AL. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening företräder föreningen delägarna vid förrättningen.

Enligt 37 § AL kan fastighetsägare vars fastighet inträder i en bestående gemensamhetsanläggning förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för det överskott som tillförs denne på grund av anslutningen.

Överskott och underskott definieras i 39 § AL. När gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening är överskottet respektive underskottet skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. Med tillgångar avses värdet av anläggningen, föreningens kassabehållning och fonderade medel. Med förbindelser avses föreningens skulder.

Värderingsmetod

I första hand bör den faktiska kostnaden för anläggandet av vägen användas när denna är känd. Vid avsaknad av den faktiska kostnaden används schabloner istället.

Lantmäteriet har tagit fram en förenklad metod för värdering av väg[1]. Denna går i korthet ut på att kostnaden för att anlägga väg beräknas.

De parametrar som nyttjas vid uppskattningen av vägens värde i den framtagna schablonmetoden är: *vägens standard, avskrivning efter ålder samt vägens fortsatta användbarhet.*

Se tabell nedan

Anläggningskostnad

Vägens standard	Grusväg, låg standard	Grusväg, bra standard	Grusväg, bättre standard	Belagd väg
Kostnad	75 kr/m²	200 kr/m²	350 kr/m²	+50-100 kr/m²

I svårare terräng eller där vägsträckan är kortare än 200 m bör kostnaden höjas med 50 procent. För oljegrus ökas kostnaden med 50 kr/m².

Avskrivning utifrån vägens ålder

Ålder	< 5 år	5-14 år	15-24 år	25-35 år	> 35 år
Faktor	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6

[1] Se Lantmäteriets värderingshandbok, avsnitt 3.4.2.

Avskrivning utifrån vägens fortsatta användbarhet (skick)

Vägens skick	Gott	Normalt	Sämre	Undermåligt
Faktor	1,00	0,75	0,50	0,25

Bedömning

Anläggningskostnad

Standard

Vägar i tätort som servar permanentbebyggelse och därför har relativt hög trafikintensitet bör i normalfallet klassas som bättre, medan landsbygdsvägar som servar fritidshusbebyggelse bör klassas som bra. Vägnätet bedöms sammantaget ha bra standard.

Största delen av vägen har ett ytskikt med oljegrus, medan små delar är belagda med asfalt.

Oljegrus uppskattas ha en anläggningskostnad på 400 kr/kvm. Asfalt uppskattas ha en anläggningskostnad på 450 kr/kvm. Grus uppskattas ha en anläggningskostnad på 350 kr/kvm.

Vägens area

Uppdaterad information om vägens längd och bredd har inhämtats från vägföreningen, se aktbilaga 13. Medelbredden på vägen är cirka 3,7 meter.

Vägbeläggning	Väglängd (meter)	Area (kvm)
Oljegrus	20 942	77 485
Asfalt	4 306	18 441
Grus	400	1 480

Avskrivning utifrån vägens ålder

Gemensamhetsanläggningen Ytterby ga:2 bildades år 1956, se akt, 01-ÖST-2525:I. Enligt uppgifter från vägföreningen är de asfalterade sträckorna gjorda under 2021-2022. Därav skall dessa delar skrivas ned med faktor 1,0. Då vägens övriga delar bedöms vara äldre än 35 år avskrivs värdet för dessa delar med faktor 0,6.

Avskrivning utifrån vägens fortsatta användbarhet (skick)

Besiktning av vägen har inte gjorts ute i fält, utan uppgifter från föreningen och översiktlig okulär besiktning med hjälp av Google Street View har ansetts räcka.

Skicket på själva vägbanan ser ut att vara relativt god. Det är inte fritt från träd och sly överallt inom två meter från vägbanan. De diken som finns är grunda. Vägen är belägen nära bostadshus och tål en låg hastighet. Potthål och spårbildning förekommer. Vägens skick bedöms vara normalt utefter kriterierna i Värderingshandboken. Vägens värde avskrivs därför med faktor 0,75.

Värderingsberäkning väganläggning

Vägens värde beräknas enligt formeln:

(Vägens area) * (Vägens standard) * (Avdrag för ålder) * (Avdrag för vägens fortsatta användbarhet) = (Vägens värde enligt schablonmetod)

Med ovan angivna ställningstagande bedöms anläggningens värde vara:

Vägbeläggning	Area (m²)	Kostnad kr/ m²	Anläggningskostnad
Oljegrus	77 485	400	30 994 000
Asfalt	18 441	450	8 298 450
Grus	1 480	350	518 000

Anläggningskostnaden för hela vägnätet är 39 810 450 kr.

Med ovan angivna ställningstaganden bedöms respektive del av väganläggningen ha värdet:

Oljegrus: 30 994 000 * 0,6 (Avdrag för vägens ålder) * 0,75 (Avdrag för vägens fortsatta användbarhet) = 13 947 300 kronor

Asfalt: 8 298 450 * 1,0 (Avdrag för vägens ålder) * 0,75 (Avdrag för vägens fortsatta användbarhet) = 6 223 837 kronor

Grus: 518 000 * 0,6 (Avdrag för vägens ålder) * 0,75 (Avdrag för vägens fortsatta användbarhet) = 233 100 kronor

Väganläggningens sammanlagda värde: 13 947 300 + 6 223 837 + 233 100 = 20 404 237 kronor

Väganläggningen värde uppgår alltså till cirka 20,4 miljoner kronor enligt schablonmetod, avseende vägar.

Värdering av belysningsanläggning

Till gemensamhetsanläggningen hör en belysningsanläggning som till största del anlades 2015 och som totalt har kostat 6 724 936 kr.

Utökningar av anläggningen har gjorts och enligt föreningen kostat följande:

År	Kostnad
2015	3 971 179 kr
2016	1 980 740 kr
2017	371 538 kr
2018	100 806 kr
2019	260 961 kr
2021	39 712 kr

Enligt Lantmäteriets förenklade metod (Dnr LM2020/007978) för värdering av gemensamhetsanläggningar används en linjär avskrivningstid på 25 år för belysningsanläggningar. Värdet beräknas enligt nedan:

Införskaffningskostnad – (Införskaffningskostnad * Antal år sedan investering/Avskrivningstid) = Anläggningens värde

3 971 179 – (3 971 179*7/25) = 2 859 248.88

1 980 740 – (1 980 740*6/25) = 1 505 362.4

371 538 – (371 538*5/25) = 297 230.4

100 806 – (100 806*4/25) = 84 677.04

260 961 – (260 961*3/25) = 229 645.68

39 712 – (39 712*1/25) = 38 123.52

2 859 248.88 + 1 505 362.4 + 297 230.4 + 84 677.04 + 229 645.68 + 38 123.52 = 5 014 287.92

Belysningsanläggningen värderas därmed till

5 014 287.92 kr

Ersättningsberäkning

Gemensamhetsanläggningen har totalt 988,3 andelar efter anslutning.

Väganläggningens värde är cirka 20,4 miljoner kronor enligt schablonvärderingsmetoden.

Belysningsanläggningen beräknas idag ha ett värde på cirka 5 miljoner kronor.

Värdet som ska ersättas vid anslutning till Ytterby ga:2 beräknas utifrån anläggningarnas sammanlagda värde plus förvaltande samfällighetsförenings övriga tillgångar minus samma samfällighetsförenings skulder.

Det beräknade värdet multipliceras sedan med kvoten mellan anslutande andelstal och det totala andelstalet.

Följande formel ger vilken ersättning som ska utgå för att ansluta **EN** styckningslott:

Anläggningens Värde = V = 20 404 237 + 5 014 287.92 = **25 418 525** kr

Föreningens övriga Tillgångar = T

Föreningens Skulder = S

Befintliga andelstal = B = 988,1

Nya andelstal till anslutande fastigheter = N = 0,2

Ersättning för att ansluta = E

$$(V + T - S) * \frac{N}{B + N} = E$$

Exempel på ersättnings-beräkning

I detta exempel så ansluts en fastighet med två andelstal till en väg som förvaltas av en förening.

Exempel Anläggningens Värde = V = 1 600 kr

Exempel Föreningens övriga Tillgångar= T = 400 kr

Exempel Föreningens Skulder = S = 200 kr

Exempel Befintliga andelstal = B = 4 st

Exempel Nya andelstal till anslutande fastighet = N = 2 st

Exempel Ersättning för att ansluta = E

$$(V + T - S) * \frac{N}{B + N} = E$$

$$(1600kr + 400kr - 200kr) * \frac{2}{4 + 2} = 600kr$$

Enligt detta exempel så blir det 600 kr i ersättning för att ansluta till gemensamhetsanläggningen.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Hanna Joelsson