

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Ärendenummer: E256079

Fastighetsbestämning berörande Östra Eneby 9:14-15, 9:23-24 och 9:28, avstyckning från Östra Eneby 9:15 samt anläggningsåtgärd berörande stamfastigheten och styckningslotterna

Datum: 2026-03-06

Kommun: Norrköping Län: Östergötland

Arkivutredare: [REDACTED]

Aktbilaga: UT1

Värdering avseende ersättning med anledning av inträde i gemensamhetsanläggningen Östra Eneby ga:3

Gemensamhetsanläggning

Östra Eneby ga:3

Samfällighetsförening

Knivberga-Blåsviks vägsamfällighet

Bakgrund

Fyra fastigheter för bostadsändamål ska avstyckas från fastigheten Östra Eneby 9:15, fyra parhus, se områdena B och C på kartan nedan. Områdena B och C ska delas i två fastigheter vardera, bebyggda med var sitt parhus. Bygglov för uppförande av byggnaderna har beviljats av Byggnads- och miljöskyddsnämnden i Norrköpings kommun.



Styckningslotterna ska anslutas till gemensamhetsanläggningen Östra Eneby ga:3, som består av väg, enligt 42a § anläggningslagen (1973:1149) (AL).

Gällande andelstal i Östra Eneby ga:3 baseras i grunden på en överenskommelse registrerad 1989-12-18, akt 0581K-40H:4069. Grundprincipen enligt överenskommelsen är att permanentbostäder ska ha andelstalet 2 och fritidsbostäder andelstalet 1. Det bedöms som skäligt att parhusfastigheterna erhåller 2 andelar vardera.

I ett par efterföljande förrättningar har felaktigheter skett vid fördelning av andelstal samt nyanslutning. Dessa felaktigheter avses att rättas till genom en överenskommelse om ändrade andelstal. Det totala antalet andelar i gemensamhetsanläggningen utgår därför här ifrån antalet efter det att denna överenskommelse har godkänts och registrerats.

Det totala antalet andelar i gemensamhetsanläggningen, efter det att styckningslotterna har anslutits uppgår till 74,5.

Ersättningsbestämmelser och principer

I samband med anslutning till en gemensamhetsanläggning ska frågan om ersättning prövas enligt 37 § AL. Det innebär att ägaren till en fastighet som ska inträda ska betala ersättning till övriga delägare för den andel i föreningens överskott som tillförs fastigheten genom inträdet. Enligt 39 § AL ska överskottet, när gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, beräknas som skillnaden mellan föreningens tillgångar (värde av anläggningen, kassabehållning och fonderade medel) och föreningens förbindelser (skulder).

När det gäller vägar uppskattas anläggningens värde främst efter kostnader för utförande samt anläggningens ålder och fortsatta användbarhet. Lantmäteriet har tagit fram en förenklad metod för värdering av olika typer

av gemensamhetsanläggningar, däribland vägar, utifrån schablonkostnader och nedskrivningsfaktorer som kan användas i fall då uppgift om verkliga anläggningskostnader saknas eller då anläggningen är äldre. Denna metod används för att uppskatta värdet på de vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Värdepåverkande faktorer och förutsättningar

Bredd: ca 3,5 m

Längd: ca 1,8 km

Beläggning: Asfalt

Vägens standard: Bra

Ålder: > 52 år

Vägens skick: Normalt

Beräkning

Vägens standard

Vägens standard:	Grusväg, låg standard	Grusväg, bra standard	Grusväg, bättre standard	Belagd väg
Kostnad:	75 kr/m ²	200 kr/m ²	350 kr/m ²	+ 50 - 100 kr/m ²

$$3,5 \text{ m} \cdot 1\,800 \text{ m} \cdot 250 \text{ kr/m}^2 = 1\,575\,000 \text{ kr}$$

Nedskrivning utifrån vägens ålder och skick

Ålder	0-2 år	3-7 år	8-12 år	13-17 år	18-22 år	23-27 år	28-32 år	33-37 år	38-42 år	43-47 år	48-52 år	> 52 år
Vägens/gatans skick	Nedskrivningsfaktorer											
Gott	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,50
Normalt	0,75	0,71	0,68	0,64	0,60	0,56	0,53	0,49	0,45	0,41	0,38	0,38
Sämre	0,50	0,48	0,45	0,43	0,40	0,38	0,35	0,33	0,30	0,28	0,25	0,25
Undermåligt	0,25	0,24	0,23	0,21	0,20	0,19	0,18	0,16	0,15	0,14	0,13	0,13

$$1\,575\,000 \text{ kr} \cdot 0,38 = 598\,500 \text{ kr} \approx 600\,000 \text{ kr}$$

Skälighetsbedömning

I förarbetena till AL framhålls på flera ställen att bestämmandet av anläggningens värde mer är en fråga om en skälighetsbedömning än om en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk bedömning. Det understryks också att den prövning som ska ske enligt 39 § AL ytterst gäller

om det med hänsyn till föreliggande omständigheter kan anses rimligt och rättvist att ersättning utgår vid ändring av delaktighet i en gemensamhetsanläggning (prop. 1973:160 s. 260).

På ett annat ställe framhåller lagstiftaren att hela värderingen går ut på att fastställa i vad mån det med hänsyn till samtliga föreliggande förhållanden framstår som rättvist och rimligt att t.ex. en delägare får "köpa in sig" i en anläggning eller att en utträdande delägare får tillbaka en del av sina investeringar i anläggningarna (prop. 1973:160 s. 140).

Enligt uppgift från vägföreningen finansieras driften av vägen till ca 43 % med bidrag. En inträdande fastighet ska skäligen inte betala mer än denna hade fått göra om fastigheten hade deltagit i gemensamhetsanläggningen från början. Med hänsyn till detta bedöms det som skäligt att ersättningen sätts ned till 57 % av anläggningens värde.

Ersättningen för de anslutande fastigheternas andelar i anläggningens värde uppgår därmed till $(2/74,5) \cdot 600\,000 \text{ kr} \cdot 0,57 \approx 9\,181 \text{ kr} \approx 9\,200 \text{ kr}$ per fastighet.

Därutöver ska ersättning betalas för del i föreningens kassa och fonderade medel, efter avdrag för skulder. Också där görs en reduktion till 57 % av tillgångarna då kassan sannolikt delvis har byggts upp av bidrag.

Slutsats

Ägaren till de anslutande fastigheterna, styckningslotterna, ska betala 9 200 kr per anslutande fastighet för del i anläggningens värde.

Därutöver tillkommer ersättning för styckningslotternas andelar, $2/74,5 \approx 2,7\%$, i 57 % av kassa och fonderade medel, efter avdrag för föreningens skulder. Då dessa poster kan förändras över tid beräknas detta den dag beslutet registreras i fastighetsregistret.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

