

2023-03-15

Information gällande förrättning om lika andelstal Nordviks SFF

Under årsstämman 2016 beslöts att föreningen skulle ansöka om förrättning gällande lika andelstal. Ansökan som skickats in går att läsa på vår hemsida (nordvik.nu). Det drog ut på tiden innan det blev dags för lantmäteriet att ta upp vårt ärende och när det äntligen blev aktuellt utbröt Coronapandemin och alla förrättningar pausades.

Nu har lantmäterimyndigheten startat upp förrättnings arbeten igen och vår förrättning gällande lika andelstal står på tur. Dock har förutsättningarna ändrats sedan ansökan gjordes 2016. Största förändringen är att vi inte kan ändra andelstal utan en ekonomisk justering av ägarskapet i gemensamhetsanläggningen. Dvs om man äger tre andelar idag skall man kompenseras ekonomiskt för den del i gemensamhetsanläggningen som överläts till de som idag har 2 eller 1 andel.

Värdering och beräkning av en andels värde idag:

Ammenäs Ga:1 värde enligt schablonberäkning 2019: 5 558 625 kr

Kassa 2022-12-31: 655 020 kr

Underhållsfond 2022-12-31: 200 493 kr

Totalt värde av tillgångar: **6 414 138 kr** (5 558 625 + 655 020 + 200 493)

Totalt antal andelar: 639

Värde per andel idag: **10 038 kr** (6 414 138/639)

Ekonomisk justering lika andelstal:

En ekonomisk justering av ägarskapet i gemensamhetsanläggningen vid införande av lika andelar skulle avrundat till hela kronor se ut ungefär enligt nedan. Reservation för schablonberäkningen av anläggningens värde som gjordes 2019 samt hur vi hanterar special fastigheterna med 5 andelar (*i denna beräkning får alla medlemmar samma andelstal*).

Vi är totalt 250 medlemmar och med lika andelstal skulle detta innebära ett värde per andelstal om **25 656,55 kr** (6 414 138 kr/250 andelar).

13 medlemmar med 1 andel betalar vardera 15 619 kr (10 038–25 656) *obebyggd tomt*

91 medlemmar med 2 andelar betalar vardera 5 581 kr (20 075–25 656) *fritidshus*

143 medlemmar med 3 andelar kompenseras med 4 457 kr vardera (30 113–25 656) *året runt*

3 medlemmar med 5 andelar kompenseras med 24 532 kr vardera (50 189–25 656) *special fastighet*



Förändring av uttaxering/årlig avgift lika andelstal (idag 800 kr/andel):

Lika andelar ger en uttaxering om 2045 kr/andel.

13 medlemmar med 1 andel får en ökad uttaxering om 1245 kr

91 medlemmar med 2 andelar får en ökad uttaxering om 445 kr

143 medlemmar med 3 andelar får en minskad uttaxering om 355 kr

3 medlemmar med 5 andelar får en minskad uttaxering om 1955 kr

Justering av andelstal som det hanteras idag:

Medlem i föreningen är ägare till fastighet eller därmed jämställd egendom, som har del i Samfälligheten Ammenäs Ga:1. Idag är varje medlem skyldig att informera styrelsen vid förändring av fastighetens nyttjande. Ex. om man avser att nyttja ett fritidsboende som året runt boende och andelstalet ska justeras från 2 andelar till 3 andelar. Denna justering kan föreningen mot avgift själva göra hos lantmäterimyndigheten. Viktigt att tillägga är att vid en sådan justering får inte föreningen begära ekonomisk kompensation för det ökade delägarskapet i gemensamhetsanläggningen.

Styrelsens rekommendation:

Med avseende på det nya kravet om ekonomisk justering av ägarskapet i gemensamhetsanläggningen tror styrelsen att förrättningen kommer bli tidskrävande och med en osäker utgång. Förrättningskostnader betalas av sökande i detta fall Nordviks SFF och det kan bli kostsamt om förrättningen drar ut på tiden. Nordviks SFF nuvarande styrelse rekommenderar därför att ansökan tas tillbaka. Styrelsen kan inte besluta om återkallande av denna begäran om förrättning om lika andelar utan ärendet måste tas upp på årsstämman och godkännas av densamma innan det kan verkställas.

Styrelsen

Nordviks Samfällighetsförening