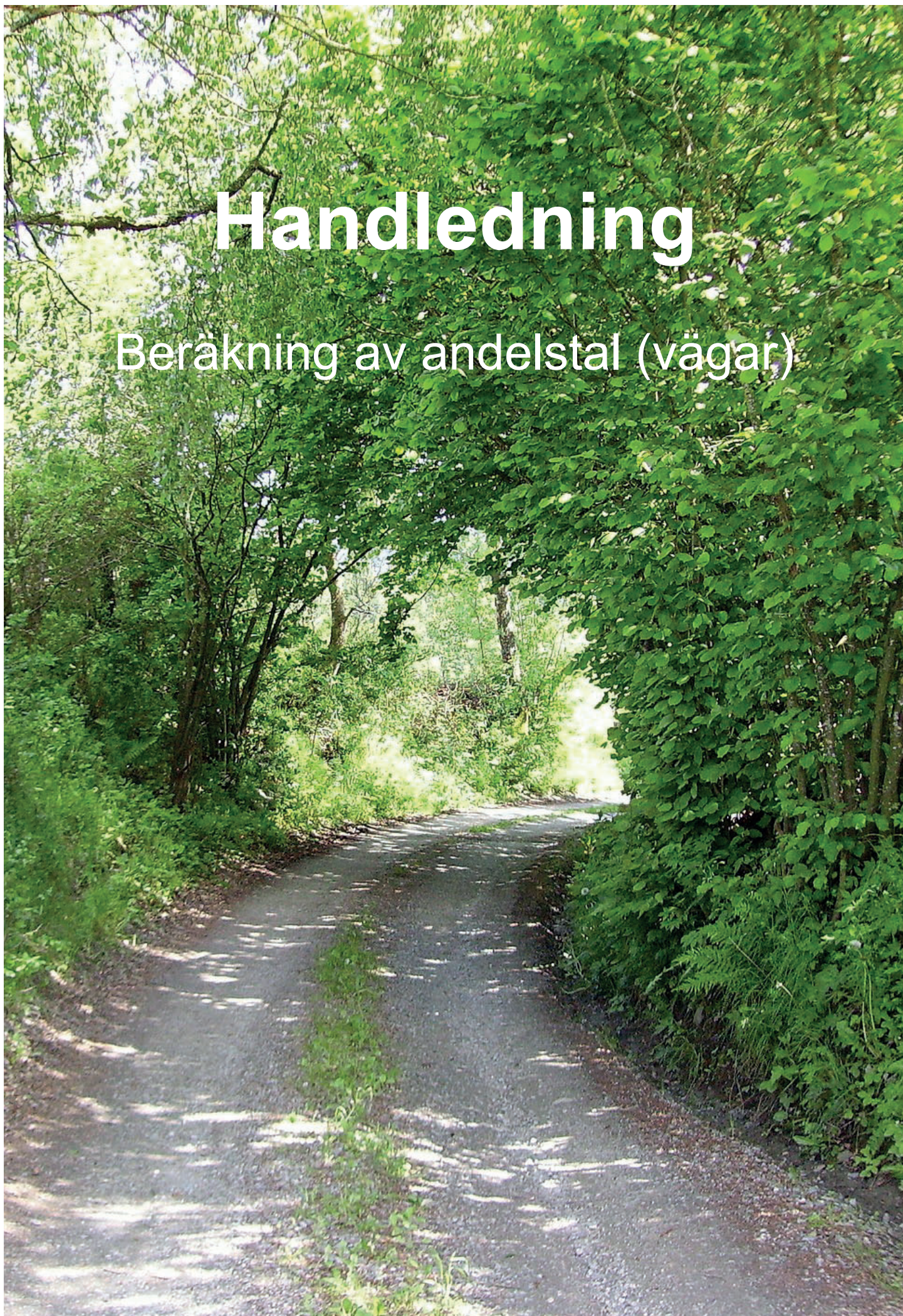


Handledning

Beräkning av andelstal (vägar)





När flera fastigheter delar på anläggningar som till exempel vägar, vatten och avlopp kan det vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning. Vid bildandet bestäms vilka tekniska lösningar eller objekt som ska höra till gemensamhetsanläggningen, vilka fastigheter som ingår (och med vilket andelstal) och vilka servitut som ska bildas till förmån för anläggningen.

Det anges också om anläggningen redan finns eller ska byggas och eventuella kompletterande bestämmelser. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en lantmäteriförrättning.

När gemensamhetsanläggning bildats kan man antingen fortsätta med s k delägarförvaltning eller också bilda en samfällighetsförening.

Delägarförvaltning

Delägarförvaltning innebär att alla medlemmar måste vara överens om ett beslut för att beslutet ska vara giltigt. Om en av medlemmarna har en annan uppfattning kan inte majoriteten "köra över" denna enda medlem.

Delägarförvaltning används oftast när det är fråga om få deltagande fastigheter.

Samfällighetsförening

Om det är ett större antal medlemmar i gemensamhetsanläggningen (fem och uppåt) är det lämpligt att bilda en samfällighetsförening. Det räcker med att en av delägarna i gemensamhetsanläggning ansöker om att bilda samfällighetsförening så ska sammanträde hållas.

Ansökan ställs till Lantmäteriet. Om det i ansökan finns önskemål om att någon annan än Lantmäteriet ska hålla i sammanträdet för bildandet av föreningen ska lantmäterimyndigheten pröva om personen kan anses

lämplig. Om myndigheten anser personen lämplig fattar myndigheten ett beslut om att förordna personen som sammanträdesledare.

Fördelarna med samfällighetsförening är:

- a) stadgar upprättas, föreningen får ett organisationsnummer och blir en juridisk person.
- b) samfällighetsföreningen kan få lån från bank eftersom bankerna har en mycket god säkerhet för lånet.
- c) röstning i frågor sker antingen med enkel majoritet (mer än 1/2 av rösterna) eller, om röstningen gäller beslut om ekonomiska frågor, med kvalificerad majoritet (mer än 2/3 av rösterna). Röstning med kvalificerad majoritet genomförs enbart om någon av delägarna begär det.
- d) om någon medlem inte betalar sin medlemsavgift kan föreningen ansöka om utmätning hos Kronofogden som då driver in beloppet. Denna fordran har då förmånsrätt framför andra eventuella fordringar som finns på fastigheten.

Om det finns en samfällighetsförening bildad för gemensamhetsanläggningen håller föreningen normalt sett föreningsstämma varje år där det bl a ska finnas förslag till debiteringslängd (hur mycket varje medlem ska betala till föreningen) om styrelsens förslag till budget röstas igenom.

I samband med detta kommer beräkningen av andelstalen som beskrivs nedan att ligga till grund för uttaxeringen.

Beräkning av andelstal enligt tonkilometermetoden

När gemensamhetsanläggning för väg/vägar ska bildas ska andelstalet för varje fastighet beräknas. Man använder sig då ofta av den sk tonkilometermetoden. Denna metod används främst för enskilda vägar på landsbygden, där det finns både fritids- och permanentboende, lantbruk, åker- och skogsmark eller andra markslag.

Det kan också finnas naturreservat eller andra områden där staten (exempelvis Naturvårdsverket eller Läns-

styrelsen) eller kommunen ska vara med och svara för del av underhållet av vägen.

[Läs mer om tonkilometermetoden \(Lantmäteriet\)](#)

Beräkningen görs enligt följande steg:

1. Definiera det sk båtnadsområdet

Båtnadsområdet är den mark som kommer att få in- och utfarer från vägen där gemensamhetsanläggningen ska bildas. Rita in båtnadsområdet på en karta som innehåller:

- hus
- fastighetsgränser
- fastighetsbeteckningar
- eventuella ledningsrätter
- gemensamhetsanläggningar
- servitut
- vägar
- markslag (exempelvis skog, åker, äng m fl)

En registerkarta i färg, som kan köpas av Lantmäteriet, innehåller all nödvändig information. Även kommunen/regionen där vägen är belägen kan ha lämpliga kartor.

Skalan på kartan bör vara minst 1:10 000 och gärna större. Dokumentformatet blir då A1, A2 eller liknande. Tänk på att det är bra om du lätt kan mäta avstånd genom att kartan har t ex skalan 1:2 000, 1:4 000, 1:5 000 eller 1:10 000.

2. Gå igenom området med hjälp av kartan

Tillsammans med någon som är välbekant med området går du igenom:

- om hus används permanent eller är fritidshus
- om det finns hus som används för andra ändamål än boende
- vilka områden som används som åkermark, betesmark, skogsmark eller är impediment (mark som är olämplig för skogs- eller jordbruk)

På Lantmäteriets registerkarta finns alla hus redovisade som permanenthus, fritidshus, uthus och eventuella andra hus som kan lokaliseras i en flygbild. Åker, skog och övrig mark och detaljer som vattendrag, större elledningar, fornlämningar m m visas i olika färger. Övrig mark är mark som varken används som åker, skog eller betesmark, exempelvis impediment.

3. Upprätta tabeller för alla värden

Upprätta tabeller för de värden som ska anges på alla fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Ett bra hjälpmedel är ett kalkylprogram som t ex Excel där du kan skapa kolumner för olika kategorier som:

- fastigheter
- fritids- eller permanentus
- namn på ägare
- adresser
- ägarandelar
- markslag (åker-, betes- och skogsmark m m)
- antal eller areal (antal för hus och areal för mark)
- ton/enhet
- väglängd
- utnyttjandegrad
- beräknat andelstal
- fastighetens andel av det totala andelstalet beräknat i procent
- debitering

I ett kalkylprogram kan du också skapa beräkningsformler så att du enkelt kan räkna fram vad varje fastighetsägare ska betala beroende på hur stor utdebitering

som ska ske inom gemensamhetsanläggningen.

Exempel på rubriker finns i slutet på dokumentet.

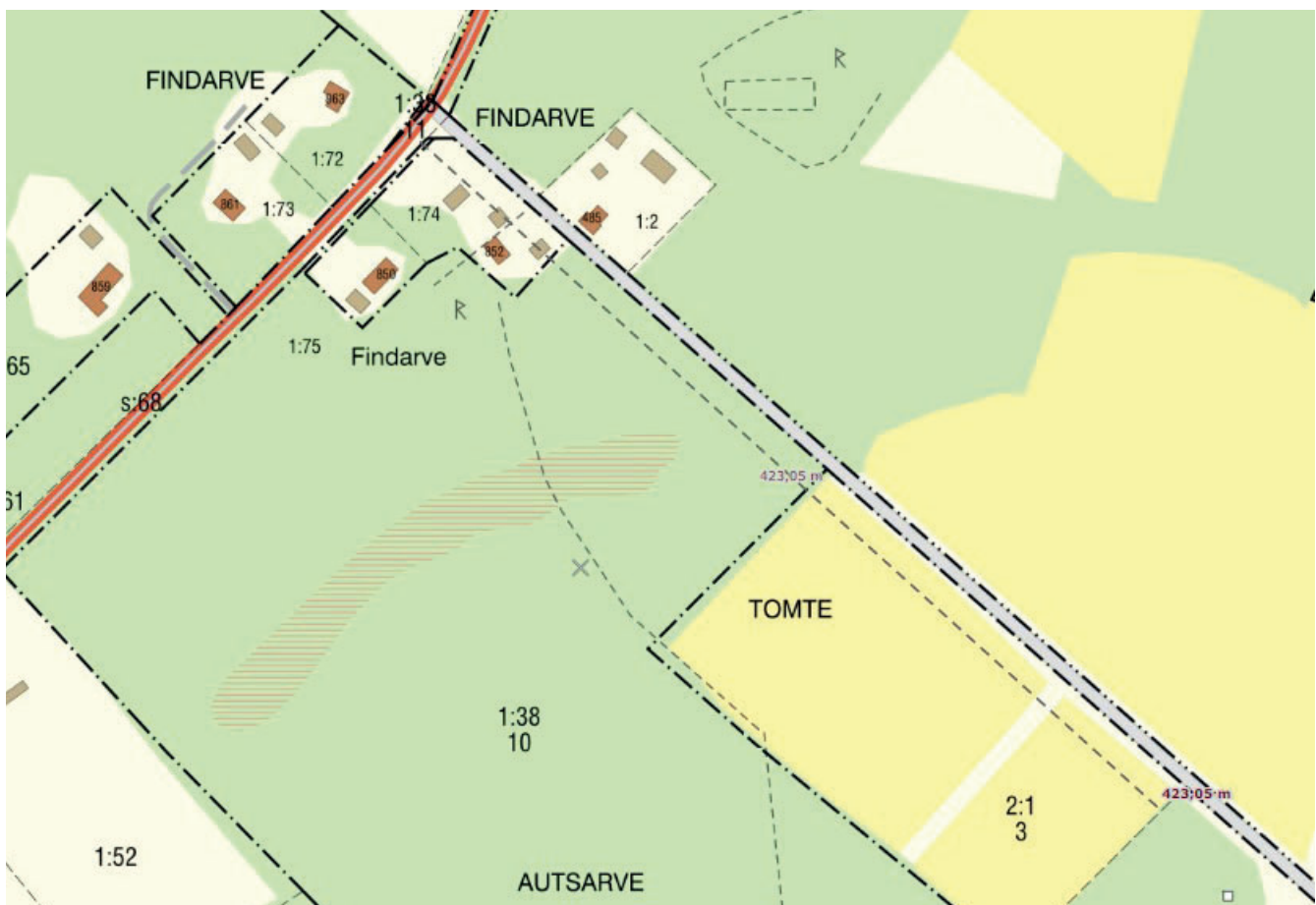
4. Beräkna areal

Beräkna arealen för de olika områdena så att samtliga markområden som har in- eller utfart till den aktuella vägen blir arealberäknade.

I en vanlig karta kan det vara svårt att beräkna arealen. En bra digital karttjänst finns på lantmateriet.se där du under "Kartor och geografisk information" väljer "Kartor" och sedan "Min karta". Där kan du med hjälp av mätverktyget peka ihop en areal. Du kan också under "Välj bakgrund" ändra så att du ser en flygbild, ett s. k ortofoto (medför att du alltid ser bilden vinkelrätt uppifrån) vilket är till stor hjälp vid arealberäkning av olika markslag.

5. Beräkna längd

Beräkna längden från den punkt där vägen börjar (där den ansluter till statlig väg eller annan enskild väg) fram till varje hus eller markområde som har en utfart till vägen. Om ett markområde gränsar mot den enskilda vägen så beräknar du längden fram till den plats som är längst



bort på respektive markområde. Fastighetsägaren har då möjlighet att köra in på sin mark längsmed hela området. Genom detta förfarande blir det samma princip som gäller för alla fastigheter.

Längder kan beräknas direkt i den utskrivna kartan eller med hjälp av karta på internet. Det går dels att nyttja Lantmäteriets "Min karta" enligt ovan (Beräkna areal) men Lantmäteriet har också en karttjänst som heter "Kartsök och ortnamn". Fördelen med denna är att när man söker efter en fastighet så redovisas fastighetens alla skiften med blå färg. Även här kan du ändra till att bakgrunden utgörs av en flygbild.

6. Schablontal

Lantmäteriet har tagit fram schablonvärden för olika typer av mark och bostäder som används i samband med bildande av gemensamhetsanläggningar. Vid beräkningar ska dessa schablonvärden användas i första hand. Avvikelser bör endast ske när resultatet blir orimligt och en noggrann motivering för avvikelserna ska då anges.

6.1 Schablontal för bostäder:

- 6.1.1 För permanentbostad för en familj rekommenderas transporttalet 2 100 ton/år.
- 6.1.2 För fritidsbostad finns rekommendationerna uppdelade i:
 - Normalt nyttjande: 700 ton/år (1/3 av permanentbostad)
 - Lågt nyttjande: 350 ton/år (1/6 av permanentbostad)
 - Intensivt nyttjande: 1 400 ton/år (2/3 av permanentbostad).
- 6.1.3 För flerfamiljshus rekommenderas 1 260 ton/lägenhet.

6.2 Schablontal för jordbruksfastigheter:

- 6.2.1 För utfart från permanentbostad rekommenderas 2 100 ton/år.
- 6.2.2 För interna jordbrukstransporter mellan brukningscentrum och åker-/betesmark rekommenderas för områden på Gotland 170 ton/år för åker och 50 ton för betesmark.

6.2.3 För mjölktransporter bör tontalet beräknas individuellt, beroende på om mjölkbilen har släp eller inte, och beroende på hur ofta hämtning sker. Som en schablon, som bygger på hämtning varannan dag och genomsnittsvikten 35 ton per transport, så kan värdet 6 500 ton/år användas.

6.2.4 För utfart från skogsmark rekommenderas på Gotland 24 ton/år.

6.2.5 För utfart från impediment rekommenderas på Gotland 3 ton/år.

6.2.6 Om det finns så kallade "hästfastigheter" (fastigheter som används som ridskola, uthyrning av stallplatser eller liknande) inom båtnadsområdet så finns även här rekommendationer för beräkning av andelstal. Ta kontakt med Lantmäteriet eller annan sakkunnig för information om vad som gäller.

7. Alternativa vägar

Ibland kan alternativa vägar finnas som gör att man kan komma till ett markområde på mer än ett sätt. Det handlar om att det går att använda en annan väg än den väg för vilken gemensamhetsanläggningen ska bildas eller att bara en del av denna vägsträcka används.

I sådana fall kan man sätta ner utnyttjandegraden till mindre än 100 %.

8. Areal, längdvärde och schablontal

Nu har du för varje bostad eller markområde:

- en areal för området (för bostad är det enheten 1 som gäller),
- ett värde på längden (angiven i km) från vägens början till markområdets "bortesta" punkt (längs med vägen),
- ett schablontal för vad bostaden eller markområdet används till.

9. Räkna fram andelstalet

Multiplitera dessa tre tal (ovan) med varandra. Om du har ett lägre nyttjandetal än 100 % så tar du det framräknade värdet och räknar med det lägre procenttalet.

Du har nu fått fram ett andelstal för den aktuella bostaden eller markområdet. Observera att jordbruksfastigheter ofta har flera åkrar, betesmarker, skog eller impediment som har utfart på vägen. Dessa andelstal ska då summeras för respektive fastighet.

10. Kontrollera

Kontrollera nu att andelstalet verkar rimligt! Några siffror kan behöva justeras så att andelstalet bättre speglar respektive fastighets nyttjande av vägen. Eventuellt kan också någon felaktig siffra ha smugit sig in i kolumnerna.

11. Summera

Nu tar du fram andelstalet för respektive fastighet som berörs (som alltså ligger inom båtnadsområdet). När andelstal är beräknade för samtliga fastigheter summerar du dessa. Du har nu ett andelstal för varje fastighet som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och du har också det totala andelstalet för hela anläggningen.

Lämpligen antecknar du summan av andelstal längst ner i "andelstalskolumnen". Du har nu fått fram en andelstalslängd som kan användas av Lantmäteriet då de bildar gemensamhetsanläggningen.

Räkna procentandel och debitering

Du har nu fått fram en lista med ägare och andelstal som den blivande gemensamhetsanläggningen även kan använda vid utskick av kallelser till sammanträden och liknande.

Vid beräkningar för att få fram det procenttal som varje fastighet har i den blivande gemensamhetsanläggningen dividerar du respektive fastighets andelstal med det totala andelstalet. Summan av procenttalen ska bli 100 % längst ner i "procentkolumnen".

Varje år ska de deltagande fastigheternas ägare hålla ett möte och i samband med det ska en budget beslutas för hur mycket pengar som ska debiteras totalt. Multiplicera då varje fastighets procentuella andelstal med den totala utdebiteringen så får du fram hur mycket var och en ska betala.

Har du lagt in allt detta i ett exceldokument kommer du, om du lagt in formler för beräkningen, enkelt att få fram hur mycket var och en ska betala. Du kan ändra summan och då räknas debiteringen om för alla.

Exempel på rubriker i ett dokument

- | | | |
|--------------|--------------------------|--------------|
| • Kategori | • Andel/Ägande | • Tonkm/år |
| • Fastighet | • Antal (st) eller areal | • Andelstal |
| • Namn | • Ton/enhet och år | • Procent |
| • Adress | • Väglängd i km | • Debitering |
| • Postnr Ort | • Utnyttjande i % | • Trafikslag |

Beskrivning av beräkningsexempel för tonkilometermetoden och användning av Excelmall för beräkning av andelstal

Rekommendationer för bedömning av transportvärdena finns beskrivet i Lantmäteriets *Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden* som är bra att ha som hjälp.

Vägen, Strandvägen i exemplet, är en 500 meter lång väg mellan Allmänna vägen och Havet. För enkelhetens skull har bara fastigheter på ena sidan vägen ritats in. Följande överväganden har gjorts för de olika fastigheterna och sedan har värdena förts in i Excelmallen.

Fastigheten 1:1 skifte 1: Åkermark med ett bostadshus och ekonomibyggnader. Till infarten till bostadshuset är det 100 meter och det så kallade transporttalet (ton/km) för permanentbostad är 2 100 som förs in i beräkningssmallen. Utfart till åkern intill sker direkt från gården (= brukningscentrum) vilket medför att det i detta fall inte blir något andelstal för jordbrukstransporter. Det är dock flera saker som kan göra beräkningarna komplicerade. Om mark brukas på annan plats som nås genom att nyttja Allmänna vägen och man alltså nyttjar 100 meter av Strandvägen för att nå den så skall dessa transporter tas med. Är det exempelvis en mjölkgård skall även dessa transporter (mjölkbil) räknas med. Mer om detta finns beskrivet i Lantmäteriets rekommendationer enligt ovan.

Fastigheten 1:1 skifte 2: Åkermark, areal 10 ha, väglängd från brukningscentrum på skifte 1 till skifte 2:s borte gräns är 250 meter och transporttalet 170 för åkermark förs in i mallen.

Fastigheten 2:1: Skogsmark, areal 10 ha, väglängd 250 meter och transporttalet 24.

Fastigheten 3:1: Betesmark och impediment, total areal 12,5 ha, 2/3 är betesmark = 8,25 ha och 1/3 impediment = 4,25 ha. Gränsen mellan marktyperna går enligt skissen, väglängden beräknas då för betesmarken till den gränsen = 425 m och för impedimentet till fastighetens borte gräns = 475 meter. Transportvärdena är 50 respektive 3 för dessa marktyper.

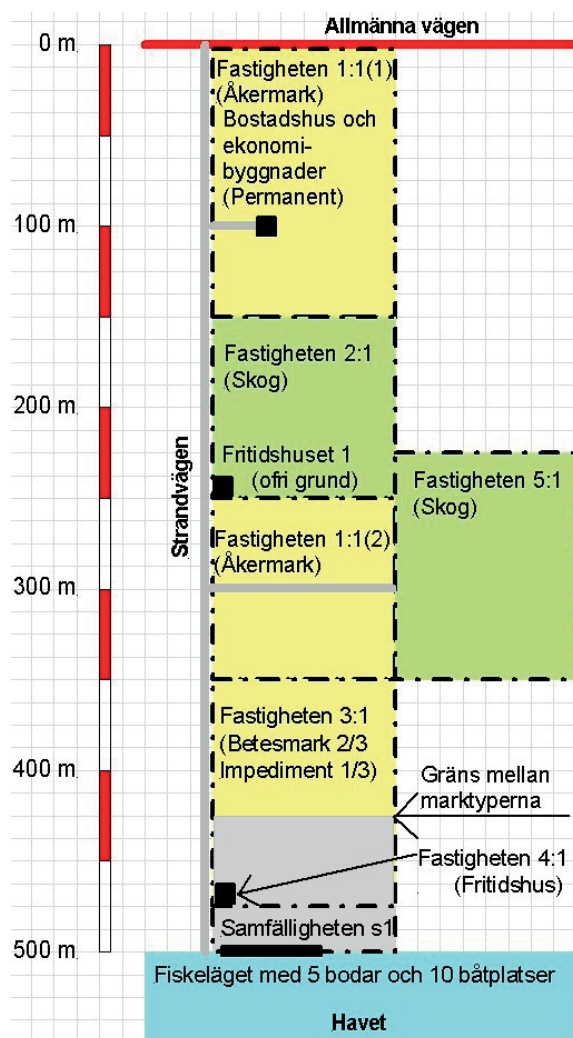
Fastigheten 4:1: Är ett fritidshus på liten avstyckad tomt från fastigheten 3:1 och med 2 delägare. Vid normalt nyttjande är transportvärdet 700 och väglängden är 475 meter. Dessa värden förs in på en rad i mallen sammanslaget på båda ägarna. Se även Lantmäteriets rekommendationer för bedömning av transporttalet.

Fastigheten 5:1: Skogsmark 12,5 ha och infart över fastigheten 1:1 (2), väglängd 300 meter. Vägen över 1:1 (2) får hanteras dessa ägare sinsemellan. Transportvärdet är 24 ton/år.

Fritidshuset 1: Har ingen egen tomt utan står på ofri grund. Transportvärdet är 700 och väglängden 250 meter. Antingen kan debiteringen ske på ägaren till fritidshuset eller ägaren till fastigheten 2:1 – arrendemark.

Samfälligheten s:1: Är belägen vid havet och är en släketäkt för alla fastigheter längs vägen. Eftersom den är så liten med många delägare och lågt transportvärde blir andelen så pass liten att den oftast inte utdebiteras.

Fiskeläget: I slutet av vägen ligger ett fiskeläge med 5 bodar och 10 båtplatser. Här får en bedömning göras av vilken status och storlek det är på bodar och båtar. Vid ett typiskt gotländskt fiskeläge kan det t ex se ut och bedömas så här: bodarna är av mindre storlek 15-20 kvadrat och det finns ingen elektricitet, värde 200 ton/år. Båtplatserna är för mindre båtar, ca 5 meter = 50 ton/år. Även här är det lämpligt att se Lantmäteriets rekommendationer.



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
1	Tonkilometerberäkning för Strandvägen till Havet																	
2																		
3													10 000 kr					
4																		
5	Kategori	Fastighet	Namn	c/o	Adress	Postnr Ort	Andel Ägande	Antal st	Ton/lenhet och år	Väglängd (km)	Tonkm/år	Andelstal	Procent	Debitering	Trafikslag		Beräkningshjälp	
6								Areal ha									Totalt andels-tal	Total ut-debitering
7	Permanentboende						100	1,0	2100	0,100	210	210	9,44 %	944 kr	Permanentboende		2225	10 000 kr
8	Jord- och skogsbruk						100	10,0	170	0,250	425	425	19,10 %	1 910 kr	Jordbrukstransporter/Aker		2225	10 000 kr
9	Jord- och skogsbruk						100	10,0	24	0,250	60	60	2,70 %	270 kr	Skogsbruk		2225	10 000 kr
10	Jord- och skogsbruk						100	8,3	50	0,425	175	175	7,88 %	788 kr	Betesmark		2225	10 000 kr
11	Jord- och skogsbruk						100	4,3	3	0,475	6	6	0,27 %	27 kr	Impediment		2225	10 000 kr
12	Fritidsboende						50	1,0	700	0,475	333	333	14,95 %	1 495 kr	Fritidsboende		2225	10 000 kr
13	Fritidsboende						50				0	0	0,00 %	- kr			2225	10 000 kr
14	Jord- och skogsbruk						100	12,5	24	0,300	90	90	4,05 %	405 kr	Skogsbruk		2225	10 000 kr
15	Samfällighet						100	0,5	3	0,500	1	1	0,03 %	3 kr	Gammal släketåkt		2225	10 000 kr
16											0	0	0,00 %	- kr			2225	10 000 kr
17	Fritidsboende						100	1,0	700	0,250	175	175	7,87 %	787 kr	Fritidsboende		2225	10 000 kr
18	Övrigt						100	5,0	200	0,500	500	500	22,48 %	2 248 kr	Strandbodar		2225	10 000 kr
19	Övrigt						100	10,0	50	0,500	250	250	11,24 %	1 124 kr	Bälpplatser		2225	10 000 kr
20											0	0	0,00 %	- kr			2225	10 000 kr
21										Summa andelstal	2225	2225	100,00 %	10 000 kr			2225	10 000 kr

För att beräkna den debitering som skall göras på varje fastighet anges det belopp som skall utdebiteras totalt i cell N3

Förklaring av kolumnerna och deras användning:

Kolumn A-F är grunduppgifterna för aktuell fastighet

Kolumn G används som upplysning när det är flera delägare till en fastighet, ägarandelen anges i %. OBS! Belastningsuppgifterna förs dock in på bara en av delägarna. Angivet %-tal påverkar inte beräkningarna.

Kolumn H anger fastighetens storlek i hektar. För mindre tomter och bostadshus anges antal.

Kolumn I anger den transport (tonkilometer) som fastigheten skall ha enligt riktlinjerna

Kolumn J anger väglängden i kilometer från vägens startpunkt till aktuell fastighets bostesgräns eller aktuellt hus/tomt

Kolumn K anger det beräknade transporttal (tonkilometer) som fastigheten får OBS! Beräknas automatiskt

Kolumn L anger det beräknade andelstalet fastigheten får. OBS! Beräknas automatiskt

Kolumn M anger den beräknade %-andelen fastigheten får. OBS! Beräknas automatiskt

Kolumn N anger den debitering i kronor som fastigheten skall erlägga. Beloppet beräknas automatiskt med utgångspunkt från det totalbelopp som angetts i cell N3

Kolumn O här anges det trafikslag man bedömt att andelstalet skall beräknas i förhållande till

Kolumn R och S är hjälpberäkningskolumner OBS! Ändras ej, de uppdateras automatiskt.

Viktigt vid användning av mallen:

I de grämarkerade kolumnerna K,L,M,N och R,S får inga ändringar göras, de innehåller formler och resultat för den automatisk beräkningen.

Vid utökning av antalet rader i mallen = fler fastigheter skall formulerna infogas i dessa rader. Glöm inte kolumnerna R och S.

OBS! Viktigt att kolla att det fungerar = beräknar rätt

