

## Kostnads- och intäktsanalys för avstyckning av fyra tomter från Utveda 1:7

### Bakgrundsinformation

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Utveda 1:7
<b>Total landyta</b>	160,3 ha
<b>Total tomtmark idag</b>	43,9 ha
<b>Område för tänkt för avstyckning</b>	0,81 ha (8128,18 m <sup>2</sup> )
<b>Tomtmark efter avstyckning</b>	44,71 ha (43,9 + 0,81)
<b>Område för avstyckning (%) av totala landytan i Utveda</b>	0,5 %
<b>Antal fastigheter i Utveda idag</b>	192 (ursprungligen planerat för 196)
<b>Ökning (%) med ytterligare 4 fastigheter</b>	2,1 %

De fyra tomter som är tänkta att avstyckas, ingick under hela detaljplanearbetet, men lyftes ut ur detaljplanen innan denna trädde i kraft då det fanns en osäkerhet var bron till Vätö skulle förläggas.

Årsstämman 2021 beslutade att styrelsen skulle påbörja processen med avstyckning av tomterna. Styrelsens avsikt med avstyckningen var att stärka föreningens ekonomi för att möta framtida kostsamma investeringar, som annars skulle belasta medlemmarna i form av höjda årsavgifter.

Motion inkom sedan till årsstämman 2022 med förslaget att styrelsens skulle avbryta avstyckningen. Röstresultatet blev 50 % för och 50 %, kanske främst för att många saknade en mer detaljerad budget. Därmed fann styrelsen ingen majoritet för att avbryta processen med avstyckningen.

Första steget, efter stämmans godkännande 2021, var att ansöka om förhandsbesked om bygglov från kommunen. I ett sådant ärende skall bland annat påvisas att:

- tomterna är lämpliga att bygga på
- det går att ordna avlopp
- fastigheterna kan försörjas med vatten

Mycket av ovan och mer besvarades redan i detaljplanearbetet 1972.

Styrelsen gav Skogssällskapet uppdraget att göra en VA utredning och upprätta en ansökan om förhandsbesked om bygglov (*BoM 2022-001210*) hos bygglovsenheten.

Utredningar har visat att det är möjligt att anordna enskilda avloppsanläggningar på de tänkta tomterna och att dessa enkelt kan anslutas till vårt gemensamma vatten.

Vår vattenkapacitet bedöms räcka gott och väl för en ökning med fyra fastigheter. Mätningar av våra borrhål nr 1, 2 och 4 har påvisat en dygnskapacitet på 150k<sup>3</sup>m och med borrhål nr 3 i drift beräknas det ge oss en total dygnskapacitet för samtliga borrhål på över 200 k<sup>3</sup>m. Vår maxförbrukning brukar ligga på omkring 60k<sup>3</sup>m/dygn dagarna kring midsommar.

Idag har vårt reningsverk en dygnskapacitet på 360kbn så vattenverket utgör inte längre en flaskhals och styrelsen arbetar aktivt med byte av utrustning enligt underhållsplan.

Styrelsen inväntar nu svar från Kommunen på förhandsbeskedet om bygglov, eller med andra ord, om bygglov kommer att godkännas av kommunen efter en avstyckning. Vid ett positivt förhandsbesked är nästa steg att ansöka om lantmäteriförrättning som normalt sett tar mellan 9-18 månader.



Tidslinjen för ovan är beroende på när myndighetsbeslut vunnit laga kraft, varför inga datum anges.

### Intäcks- och kostnadskalkyl

Intäkter	Tkr	Tot
Försäljning tomter/tomt	600-850	2,4 – 3,4 Mkr
Anslutning vatten/tomt	40	160 tkr
<b>Summa</b>		<b>2,6 – 3,6 Mkr</b>

Kostnader	Tkr	Kommentar
Utredning, förhandsbesked	27,5	
<b>Lantmäteri-förrättning</b>	Ca 150-300	Beroende på eventuella överklagande eller annat kan denna siffra bli högre
Startbelopp	6,5-18,5	
Timdebitering	0.8-1,6	Faktureras löpande efter var 10:e upparbetad timme
<b>Entreprenader, mtrl samt massor</b>	200-250	Entreprenader ej upphandlade
<b>Försäljning</b>	120	Mäklarkostnad
<b>Summa</b>	<b>0,7 Mkr</b>	

Av ovan tabell kan vi se att beräknad vinst före skatt är 1,9 - 2,9 miljoner (skatt 27%).

Under en period kommer föreningen främst ha kostnader, först Lantmäterikostnader och i ett senare skede Entreprenadkostnader. Om dessa då inte ryms inom budget, föreslås att samfälligheten tar ett lån för att täcka dessa.

De nya fastigheterna kommer att ha andel i Väg, Vatten samt Mark och Sjö vilket ger en årlig intäkt.

### Osäkerhet i budget

Det finns naturligtvis en del osäkerhetsfaktorer såsom slutligt försäljningspris och att uppskattade kostnader ej är baserade på offerter. Även inflation, ränteläge, tidsfaktor och eventuella juristkostnader kommer att påverka kalkylen.