

Partsdeling

Test af principper

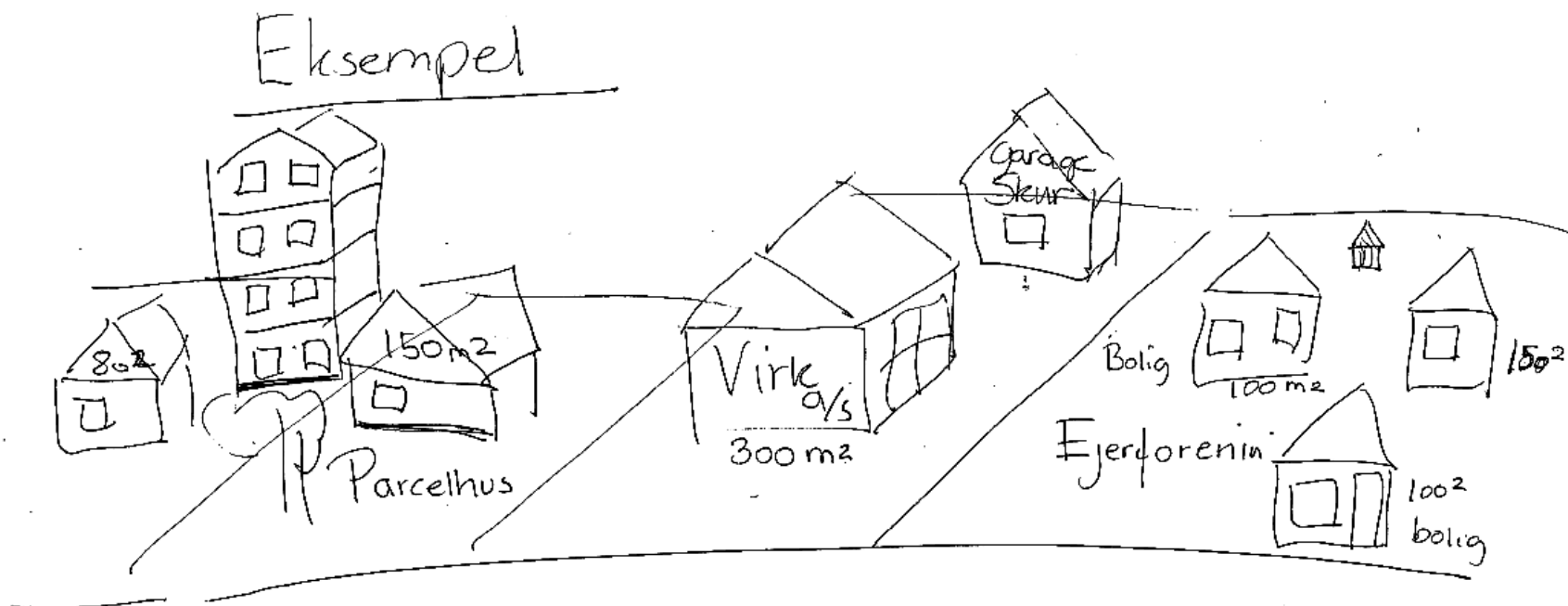
Materiale til drøftelse med
kystsikringslaget
17.August 2017/wml



Test

I det følgende er de parametre, som ønskes testet og muligvis ændret i den nuværende partsmodel markeret med rødt og i højre side af planche.

Forskellige bygninger



Beregning

Antal partsdele = $A \times B \times C + E$, (+ D, hvis kælder)

Ejendommens andel beregnes med følgende faktorer:

A Vægtet klimapoint fra Klimatilpasningsplan ud fra bygningens anvendelse fra BBR.

B Bygningens grundareal - antal bebygget m².

C Oversvømmelsesrisiko for ejendommen; kote-værdi (1 eller 2)

D Tillæg hvis der er kælder , $4 \times B \times C$

E korrektion for maks. 70.000 kr. og minimum 500 kr. i samlet betaling

Testes med nye parametre

Ejendommens andel beregnes med følgende faktorer:

A ~~Vægtet~~ klimapoint fra klimatilpasningsplan ud fra bygningens anvendelse fra BBR.

B Bygningens grundareal - antal bebygget m².

C Oversvømmelsesrisiko for ejendommen; 5 nye graduerede koteværdier

D Tillæg hvis der er kælder , $2 \times B \times C$

E korrektion for maks. 70.000 kr./boligenhed og minimum 500 kr./år/ejendom

12 Principper i partsmodel (testes)

1. Part ved sikringshøjde i kote 2,2 m (DVR90) (OK)
2. Oversvømmelsesrisiko, 2 koter (flere trin testes)
3. Bebygget areal i m2 fra BBR og flere etager (etager og boligenheder)
4. Bygningens anvendelse fra BBR (OK)
5. Værdisætning af ejendomme fra Klimahandlingsplan(OK+ kælder værdi ændres)
6. Vægtning af værdisætning fra Klimahandlingsplan (Test - uden vægt)
7. Maksimum egenbetaling på 70.000 kr. per bolig (testes)
8. Minimumbetaling på 500 kr. (OK, per år)
9. Småbygninger (OK. Skal evt. udgå)
10. Kælder (OK, faktisk m2 og ny vægt)
11. Ubebyggede grunde(OK, ny min. værdi)
12. Drift 300 kr./ år

Princip 1

Part, når ejendom oversvømmes

Ejendommen udpeges som berørt part, hvis koten for hele eller dele af matriklen/grunden ligger under terrænkote 2,2 meter (= sikringshøjden)

1.100 ejendomme med 1.700 bygninger.

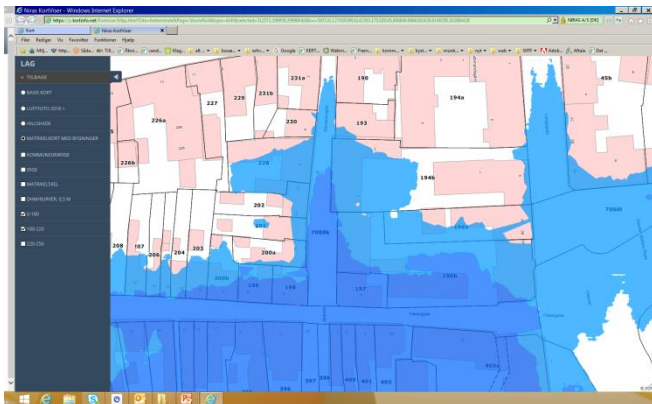
229 ejendomme i kote 2,2-2,5 er ikke medtaget som part, da de ligger over sikringshøjden.

OK – ingen ændringer



Princip 2 – Oversvømmelsesrisiko,

2 grupper for vandstand over
0-180 cm og 180-220 cm over
normale vande



Anvendt risikotillæg i model	Antal	Vægt
Kote		
0-180	1234	2
180-220	918	1
220-250	229	0

Test

5 nye undergrupper / trin for
vandstand 0-220 cm over
normale vande

Anvendt risikotillæg i testmodel	Antal	Vægt
Kote	?	
0-140	?	2
140-160	?	1,75
160-180	?	1,5
180-200	?	1,25
200-220	?	1
220-250	229	0

Princip 3

Bebygget areal i m2 fra BBR og flere etager

Nu

Beregning med bebygget areal i m2 fra BBR, hvis hus er helt eller delvis oversvømmet. Bygninger og matrikler udpeges med nationalt kortgrundlag, Danmarks Højdemodel.

Høj sokkel medtages ikke. Data er ikke tilgængeligt.

Regning kun til juridisk ejer og/eller administrator af lejlighed i grundplan – ejere af etager over medtages ikke. Giver forskel mellem eje- og lejeboliger.

Test

Etager medtages og alle boliger

Det medfører at regning for bygningen/ejendommen deles mellem alle ejere af grundplan og etager ovenover efter grundplans m2 for 32 etageboliger, og flere ejerforeninger med flere bygninger på samme ejendom. Skal forebygge "skæv rabat" ved max.-grænse på boliger på 70.000 kr.


fx 3 etager/3 lejligheder/33 % til hver ejer. Eller 100 % til 1 ejer, som udlejer 3 lejligheder.

Princip 4. Bygningens anvendelse

Bygningens anvendelse fra BBR

Fx bolig, erhverv, forsyning,
produktion, institution,
handel, garage, fritidsformål,
helårsbeboelse, landbrug,
industri, transport, handel, el-
, gas-, vand- eller varmekværk,
etagebolig-bygning, rækkehus,
kælder m.m.

Ok – ingen ændringer

	KERTEMINDE KOMMUNE ERHVERVSAFDELINGEN	BBR-Meddelelse (Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)
<small>Afsender KERTEMINDE KOMMUNE ERHVERVSAFDELINGEN BYCENTRET 302, 5330 MUNKEBO</small>		<small>Kommune nr.: 440</small>
<small>Modtager:</small>		<small>Ejendoms nr.: 6118</small>
		<small>Udskrift dato: 20-02-2017</small>
		<small>Ejendommens beliggenhed: Langegade 5 (vejkode: 373), 5300 Kerteminde</small>
<hr/>		
<p align="center">BBR-Meddelelse rekvireret via OIS</p>		
<small>Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via hjemmesiden WWW.KERTEMINDE.DK, e-mailadressen kommune@kerteminde.dk eller telefonnr. 65151515.</small>		
<hr/>		
Oplysninger om grunde		
Adresse: Langegade 5 (vejkode: 373), 5300 Kerteminde		
<small>Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab</small>		
Vand & afløb		
<small>Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)</small>		
<small>Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningsrensplanlægning</small>		
Bemærkninger for grund		
<small>Matrikelnr. 194b</small>	<small>Ejerlav KERTEMINDE BYGRUNDE</small>	

Bygningstyper – nuværende model

	Antal	Antal parter	Kroner	%
Fritliggende enfamiliehus(parcelhus)	289	874.460	5.1 mio.kr.	18
Etagebolig-bygning	32	91.441	0,5 mio.kr.	2
Række-, kæde-, eller dobbelthus	312	708.342	4.1 mio. kr.	14
Sommerhus	109	35.764	0,2 mio.kr.	>1
Anden bygning til fritidsformål	88	7.611	0,1 mio.kr.	>1
Erhvervsmæssig anvendelse	82	707.433	3.4 mio.kr.	12
Institutioner (plejehjem m.m.)	4	134.288	0,8 mio.kr.	3
Forsyning og teknik	20	974.934	5.6 mio.kr	20
Bygning, idræt, klubhus, o. lign.	18	93.544	0,5 mio.kr.	2
Ubebygget matrikel	536	33.730	0,3 mio.kr.	>1
Garager	132	260.115	1.5 mio.kr.	5
Udhuse	337	405.836	2.3 mio.kr.	8
Vigtige veje	flere	282.915	1.6 mio.kr.	6
(afrundingsfejl, sum ikke 100 %)				

Bygningstyper – med test model

	Antal	Antal parter	Kroner	%
Fritliggende enfamiliehus(parcelhus)	289			?
Etagebolig-bygning	32			?
Række-, kæde-, eller dobbelthus	312			?
Sommerhus	109			?
Anden bygning til fritidsformål	88			?
Erhvervsmæssig anvendelse	82			?
Institutioner (plejehjem m.m.)	4			?
Forsyning og teknik	20			?
Bygning, idræt, klubhus, o. lign.	18			?
Ubebygget matrikel	536			?
Garager	132			?
Udhuse	337			?
Vigtige veje	flere			?
(afrundingsfejl, sum ikke 100 %)				

Princip 5

Værdipoint af ejendomstype fra Klimahandlingsplan

Test af ændret værdi ~~4~~-2 for kælder

Værdipoint af ejendomme fra Klimahandlingsplan angiver den samfundsmæssige værdi af ejendommen, og risiko for uønsket højt værditab udover den direkte økonomiske skade på området.

Prioriteringen er vedtaget politisk i 2014.

(Værdipoint kan ikke sammenlignes med offentlig ejendomsværdi)

Anvendelserne er værdisat efter følgende værdier:

Hovedgruppe	Anvendelse	Datakilde (Se kap. 1)	Enhed	Point pr. enhed
Bebyggelse	Særlige risiko bygninger	Bygninger	m ²	1.000
	Fredede bygninger	Bygninger	m ²	10
	Offentlig service	Bygninger	m ²	9
	Fjernvarmecentral	Bygninger	m ²	1.000
	Beboelse	Bygninger	m ²	8
	Fritidshuse	Bygninger	m ²	4
	Resterende bygninger	Bygninger	m ²	3
Landbrug	Særlig værdifuld landbrugsområder	Marker	m ²	2
Forsyning	Hovedstationer	Forsyning	m ²	1.000
	Koblingsstationer	Forsyning	punkt	1.000
	Netstationer	Forsyning	punkt	1.000
	Kloak pumper	Forsyning	punkt	1.000
Natur	Særlig værdifuld natur	Natur	m ²	1
Transport	Motorvej	Transport	m ²	6
	Vigtige veje	Transport	m ²	6
Fortidsminder	Fortidsminder	Fortidsminder	punkt	30

Tabel 3 – Værdikortets værdier. (Se bilag 1 for detaljer)

Princip 6 Vægtning af værdipoint fra klimaplan

Vægtet fordeling

33 % Realdania

13 % Kommune

20 % forsyning og teknik

34 % Borger/virksomhed

Test - Ikke vægtet fordeling

33 % Realdania

17 % Kommune

25 % forsyning og teknik

25 % Borger/virksomhed

Princip 6 Vægtning af værdipoint fra klimaplan

Risikotillæg	Vægt	VærdiFordeling point sfaktor	sum
<u>Kælder</u>	0,5	8m2	4
<u>Bygningens anvendelse</u>			
Anden bygning til fritidsformål	0,2	4m2	0,8
Anden bygning til helårsbeboelse	3	8m2	24,0
Anden bygning til landbrug, industri etc.	1,5	10m2	15,0
Anden bygning til transport, handel etc.	1,5	10m2	15,0
Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	0,8	3m2	2,4
Bygning i forbindelse med idrætsudøvelse (klubhus, idrætshal, svømmehal o. lign.)	0,8	9m2	7,2
Bygning til anden institution, herunder kaserne, fængsel o. lign.	0,8	9m2	7,2
Bygning til biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke o. lign.	1	9m2	9,0
Bygning til daginstitution	0,8	9m2	7,2
Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v.	1,5	10m2	15,0
Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, råstofudvinding o. lign	1,5	10m2	15,0
Bygning til ferieformål m.v., bortset fra sommerhus (feriekoloni, vandrehjem o. lign.)	1,5	4m2	6,0
Bygning til hospital, sygehjem, fødeklinik o. lign.	0,8	9m2	7,2
Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed	1,5	10m2	15,0
Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration	1	10m2	10,0
Bygning til parkering- og transportanlæg i tilknytning til boliger,	0,8	3m2	2,4
Bygning til undervisning og forskning.	0,8	9m2	7,2
Carport	0,8	3m2	2,4
Døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem)	0,8	9m2	7,2

Liste vægtning fortsat

El-, gas-, vand- eller varmekærk, forbrændingsanstalt m.v.	0,8	1000m2	800,0
El-, gas-, vand- eller varmekærk, forbrændingsanstalt m.v. Vandtårn	1,5	10m2	15,0
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (vandret adskillelse)	1,5	8m2	12,0
Fritliggende enfamiliehus (parcelhus)	3	8m2	24,0
Garage med plads til et eller to køretøjer	0,8	3m2	2,4
Kollegium	0,8	8m2	6,4
Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne).	3	8m2	24,0
Sommerhus	1	4m2	4,0
Transport- og garageanlæg (fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning, parkeringshus). Garage med plads til et eller to køretøjer registreres med anvendelseskode 910	1,5	3m2	4,5
Udhus	0,2	3m2	0,6
Ubebygget matrikel	1	1	1,0
<u>Manuelt tilføjede</u>			
Vigtige veje	0,5	6m2	3
Netstation QD0003, Fiskergade, Koblingsstation, matrikel 397	0,8	1000m2	800
Netstation TN05049, fjord og Bæltcenteret, ABB Modulet 4/6, matrikel 1a	0,8	1000m2	800
Netstation, TN0066, sygehuset, matrkel 23a, type Bygning	0,8	1000m2	800
Netstation, TN05200, Fjordly, ABB CSS-SC, matrikel 14g	0,8	1000m2	800
NetstationTN0215, Kertemindehallen, ABB Modulet 4/6, matrikel 26 mæ	0,8	1000m2	800
Teknik, 10 spildevandspumpestationer i kote 0-180 a 2 m2	0,8	1000m2	800
teknik, 7 spildevandspumpestationer i kote 180-220 a 2 m2	0,8	1000m2	800
Teknik, 293 stk Antennestander a 1 m2	0,8	1000m2	800
Teknik, trykforøger, spildevandspumpestationer i kote 0-180 a 2 m2	0,8	1000m3	800

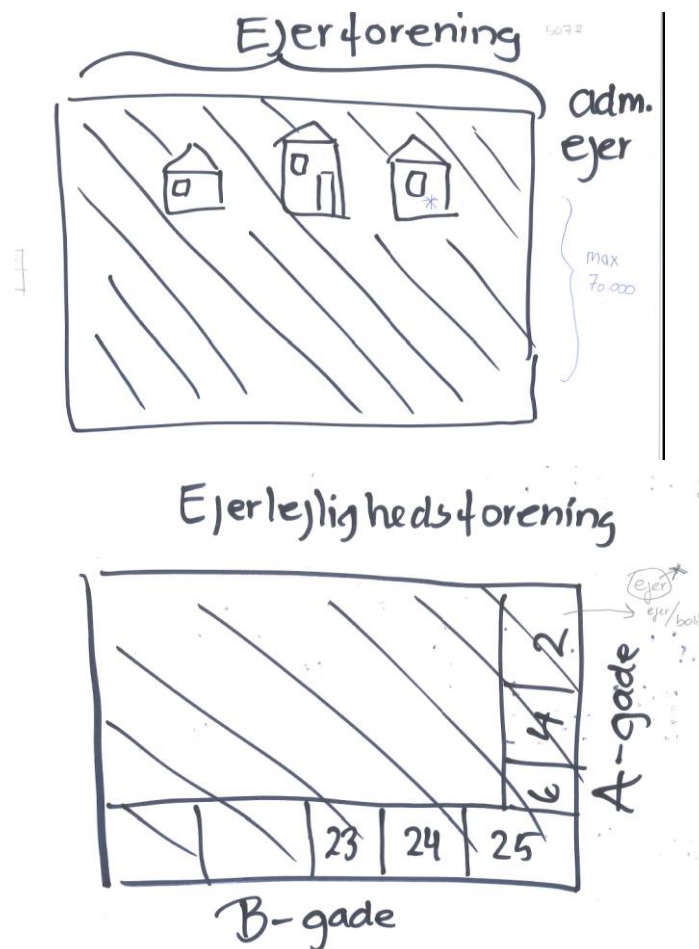
Princip 7

Max egenbetaling på 70.000 kr. for privat bolig

Er beregnet per ejendom i seneste liste.

Test - Politisk er det ønsket, at det beregnes per bolig/lejlighed.

- også ved flere boliger på samme ejendom.



Princip 8

Minimumbetaling på 500 kr.

Nu

Minimum 500-
kr./ejendom

Fx grund med 2 småhuse
beregnet til 120 kr. og 67
kr. eller ubebygget grund
med 1 partsdel

Nu 500- kr. i alt

Test

Minimum 500 kr./år/
ejendom = max i alt
12.500 kr.

Princip 9

Småbygninger

Nu

Test minimumsbetaling

Småbygninger medtages
og beregnes efter m²
størrelse

Fx carport, udhus,
badehus, klubhus m.m.

Princip 10 Kælder

Nu

Kælder medtages som fuld kælder under hele bygning.

Krybekælder medtages ikke. Data ikke tilgængelig i BBR.

Tillæg hvis der er kælder:
 $4 \cdot \text{bygning m}^2 \cdot \text{kote}$

Test

Kælder medtages som faktisk antal m²

Krybekælder medtages ikke.

Beregningsfaktor 2 ,
svarende til værdi for kotetrin 0-140 cm

Princip 11 Ubebyggede grunde

Ubebyggede grunde/matrikler medtages med 1 partsdel og minimumbetaling.

Test minimumsbetaling

Grunde med højtliggende bygninger, som ikke oversvømmes, beregnes som ubebygget grund.

Ubebyggede grunde medtages for at sikre mulighed for tinglysning og betalingspligt ved senere udstykninger. Gælder fx for havnearealer og ubebyggede byggegrunde

Princip 12 Drift

Drift 300 kr./ år per ejendom, svarende til 325.000 kr. og 0,8 % af anlægssum. Drift kan reguleres årligt.

Ok – drift kontrolleres senere – er måske for lav