

Försäljning av samfälld mark

Informationsmöte den 26 september
2017

Disposition

- Arbetsutskott berättar om det arbetet som hittills bedrivits samt bakgrunden till arbetet.
- Daniel Winge redogör för Sagas erfarenheter och processen kring Sagas värdering av mark samt försäljning av mark.
- Vilken mark kan vara aktuell att sälja för vår samfällighet?
- Värdering av aktuell mark?
- Hur en eventuell försäljning sker.
- Eventuella övriga frågor?

Syftet med mötet

- Att presentera och redogöra för arbetsgruppens arbete.
- Bereda medlemmarna tillfälle att lämna synpunkter på dels arbetet, dels de frågor som styrelsen har att bereda.

För att föreningen ska kunna ta ställning till frågan vid en ordinarie årsstämma eller i samband med en extra inkallad årsstämma.

Bakgrund

- Frågan ställdes i samband med en ordinarie årsstämma för 2-3 år sedan.
- Under våren 2017 påbörjade en arbetsgrupp bestående av Karin Strömdahl, ledamot i styrelsen och boende på JFV 28 och Solmaz Fadai Vikström, boende på JFV 50.
- Arbetsgruppen har tagit reda på vilken mark som vår förening äger.
- Vilken mark som kan säljas.
- Undersökt hur marken kan värderas.
- Knackat dörr för se om det finns ett intresse hos potentiella köpare för att fortsätta bereda frågan.
- Som ett led för att ge övriga fastigheter i föreningen tillfälle att lämna synpunkter och ställa frågor har detta möte förberetts.

Frågeställningar att ta ställning till vid den ordinarie
årsstämma/extrastämma:

- Ska även vår förening sälja av mark?
- Vilken mark i så fall?
- Till vilket pris?

Daniel Winge berättar om Sagas erfarenheter

Frågan om vilken mark som eventuellt ska säljas.

Vilken mark är det föreningen äger? Jfr kartor över området.

Vilka faktorer bör påverka vår bedömning?

-Hur används marken?

-Hur vill vi att den ska användas?

-Detaljplanen:

- Området ska ha en öppen känsla. Vilken mark skulle kunna säljas av utan att göra området mindre öppet?
- Kan mark som är betecknad som g dvs. gemensam säljas?

- Renodla så att vi behåller och underhåller sådan mark som vi idag ser faktiskt används gemensamt; området kring parken.
- Eller mark som är vårt ansvar p.g.a. väg eller som annars av lämplighetsskäl inte kan säljas ex. mot stora vägen (bakom bullerplanket).

Vilken mark kan komma i fråga för försäljning

- Efter övervägande har vi landat i att det rör marken bakom fastigheterna JFV 4 till JFV 26. Mark bakom fastigheterna JFV 36- 40 samt bredvid JFV 36. Marken bakom fastigheterna JFV 48 och 50 samt bredvid JFV 50 samt marken bredvid JFV 52.
- Synpunkter och frågor!?

Argumenten (föreningens del)

För

- Marken skänktes till föreningen av Riksbyggen vid bildandet av föreningen.
- Försäljning innebär pengar in för något som vi inte har betalat för och som föreningen inte kan sälja till någon annan.
- Vi drar ned på nuvarande och framtida underhållskostnader.
- Pengarna kan användas för underhåll av andra gemensamhetsanläggningar eller för att satsa på något som medlemmarna i övrigt vill att föreningen vill satsa på ex. i parkområdet.

Emot

- Behålla status quo!?
- Kan ni se andra argument mot?

Argumenten (fastigheterna som är medlemmar i föreningen)

För

- Väljer föreningen att satsa på något får samtliga medlemmar indirekt nytta av det. Detsamma gäller om vi ökar vår underhållsbuffert eftersom bufferten då kan användas istället för att höja avgifterna.
- För de som får köpa: mark ökar värdet på deras fastigheter.
- För de som inte får köpa: om enskilda fastigheter i området ökar värdet kommer det leda till att kvadratmeterpriset går upp, vilket gynnar samtliga fastigheter i området.

Emot

- Har svårt att se någon nackdel för de fastigheterna i föreningen. Kan ni komma på någon nackdel?

Värderingsfrågan

Vi har talat med två av de mäklare som Saga kontaktade vid sin försäljning. Detta då det är liknande omständigheter och mark som ska säljas.

- Marken var och är svårvärderad. Detta då den mark som kan komma ifråga för en försäljning inte kan värderas som tomtmark i Gamla Uppsala eftersom det i praktiken endast finns en köpare till marken, nämligen de som bor i anslutning till den mark som kan säljas. Marken är dessutom till övervägande del punkprickad enligt detaljplanen för området vilket påverkar värdet av den eftersom det innebär att det i princip råder förbud att bygga sådant som kräver bygglov på den aktuella marken.
- Värdet uppgår till det pris som köparna är beredda att betala för marken efter överenskommelse med samfällighetsföreningen. Samtidigt bör noteras att marken inte är helt värdelös. I synnerhet då den blir "mer värd" så fort den ägs av en privat fastighet istället för en samfällighetsförening.
- I samband med Sagas försäljning skiljde sig värderingen av värdet på marken stort mellan de tre mäklare som värderade den. Den lägsta värderingen låg på 1500 kr/kvm och den högsta på 2 500 kr/kvm. Detta kan dels jämföras med tomtpriserna i Gamla Uppsala som enligt uppgift från samma mäklare ligger på 3 000-5 000 kr/kvm. Det kan dels jämföras med Sagas försäljningspris som landade på 1 000 kr/kvm efter förslag från föreningens styrelse. (De boende önskade köpa marken för 500 kr/kvm).
- Vi har talat med samma mäklare som Saga kontaktade angående marken i vår förening. De understryker att marken är ytterst svårvärderad och tillägger följande: Sagas försäljning gick formellt igenom under december 2016. Samfällad mark har inte samma värdestegring över tid som fastigheter har i övrigt. Detta innebär att 1 000 kr/kvm är det senast jämförbara försäljningspriset av marksnuttar i området.
- Synpunkter?

Processen

- Beslut om försäljning behöver fattas i samband med en årsstämma/extrastämma.
- Beslutet ska avse; vilken mark som ska säljas och till vilket pris.
- För att en omprövning av ga:n ska kunna ske så måste ändrade förhållanden ha inträtt, det måste finnas ett klart behov av omprövning. Det kan t.ex. vara att marken inte används för gemensamt ändamål längre eller att alla deltagande fastigheter är eniga att omprövning ska ske.
- För att kunna överlåta mark till bostadsfastigheterna krävs minst $\frac{2}{3}$ av rösterna.

Processen vid Lantmäteriet om föreningen beslutar om försäljning

- Ansökan om förrättning.
- Ansökan undertecknas av fastigheterna representerade av fastighetsägarna och av representanter för föreningen.
- Det är fastigheterna som kommer stå som sökande för förrättningen- har betydelse för frågan om ersättning till LM.
- LM prövar om det är lämpligt att ompröva fördelningen av mark.
- Vid kontakt med LM har de sagt att de marken bakom JFV 4-26 kan omprövas utan diskussion eftersom det inte står angivet som g i detaljplanen.
- Övrig mark som angivna som i g i detaljplan och där vill dem inte uttala sig.
- Vi noterar att marken som omprövades i Saga var så kallad g-mark.
- Kan avtala om fast pris eller löpande pris.
- Fastigheterna i Saga avtalade om fast pris: totalt 80 000 kr/ fyra fastigheter dvs. 20 000 kr per fastighet. Vi kan dock inte lova samma kostnad för vår del. I förrättningskostnaden ingår handläggningen samt ny utstakning.
- Skulle det bli så att LM anser det olämpligt med omprövning: kommer detta att kommuniceras till berörda fastigheter. Dessa får då möjlighet att begära eller avstå från skriftligt beslut. Avstår man blir det lägre debitering.
- LM har långa handläggningstiderna. Först när förrättningsprocessen är klar sker en formell försäljning. Jfr att Sagas hantering.