

Angående inlämnad motion och vad en försäljning av mark kan innebära för föreningens medlemmar

- Den 16 december 2017 lämnade fastighetsägarna till fastigheterna på Jan Fridegårdsväg 4-26, 48- 52 en motion till extra föreningsstämman den 23 januari 2018 angående försäljning av mark.
- Sista dagen för att lämna in motioner till stämman var den 17 december 2017.
- Styrelsen har den 7 januari 2018 per e-post till delar av föreningens medlemmar bemött motionen enligt följande:

Del av styrelsen som ej är motionsställare rekommenderar att motionen avslås, då vi anser att markens värde är 1500 kr per kvadratmeter. Det värdet är baserat på den lägsta värderingen som har utförts av mäklare. Vi anser även att en eventuell markförsäljning skall vara av godo för både köpare och säljare.

- Information rörande motionen och styrelsens bemötande lades ut på föreningens hemsida den 9 januari 2018.

Med anledning av vad som står i styrelsens bemötande vill vi fastighetsägare som skrivit motionen föra fram följande:

Frågan om en försäljning är av godo för föreningen

Motionen rör ytor som endast används av förbipasserande djur och människor. Vi fastighetsägare som bor intill dessa ytor har träffats vid flertal tillfällen för att bl.a. diskutera processuella frågor och värdering av marken.

Vi är måna om att en lösning ska vara till godo för föreningen och dess medlemmar.

Som styrelsens arbetsutskott underströk vid informationsmötet den 26 september 2017 innebär en försäljning en ”win-win situation” för alla berörda.

Enligt arbetsutskottets utredning har mark i anslutning till fastigheter inget egentligt värde i sig.

Sådan mark ökar inte heller i värde på samma sätt som tomtmark gör över tid. Marken kan inte heller säljas till någon annan än till den fastighet som ligger intill den.

Vid mötet framkom dessutom följande:

- Marken skänktes till föreningen av Riksbyggen när föreningen bildades.
- Försäljning innebär att föreningen får betalt för mark som föreningen inte har betalat för och som föreningen inte heller kan sälja till någon annan än till fastigheter som ligger intill marken.
- Föreningen kan använda pengarna för att sänka avgiften, spara till framtida underhållskostnader eller satsa på de ytor som faktiskt används av föreningens medlemmar.
- En försäljning bidrar till att föreningen slipper nuvarande och framtida underhållskostnader för marken.

Angående inlämnad motion och vad en försäljning av mark kan innebära för föreningens medlemmar

Frågan om värderingen av marken

När det gäller värderingen har vi motionärer beaktat den information som styrelsens arbetsutskott lämnade till medlemmarna vid informationsmötet. Styrelsen presenterade då att den hade kontaktat samma mäklare som vår grannförening Saga kontaktade vid sin försäljning. Vid mötet framfördes i huvudsak följande:

- Marken var och är mycket svårvärderad. Detta beror på att den mark som kan säljas inte kan värderas som tomtmark och därmed jämföras med tomtmarkspriserna i Gamla Uppsala eftersom marken inte är tomtmark. Marken är dessutom till övervägande del punktprickad enligt detaljplanen, vilket påverkar värdet av den eftersom det innebär att det i princip råder förbud att bygga sådant som kräver bygglov på den aktuella marken. Även det att marken endast kan säljas till en köpare påverkar värderingen av marken.
- Dessa förhållanden medför att värdet egentligen uppgår till det pris som köparna är beredda att betala för att få extra gräsytor till befintliga fastigheter efter en överenskommelse med föreningen. Samtidigt bör noteras att marken inte är helt värdelös. I synnerhet då den blir ”mer värd” så fort den ägs av en privat fastighetsägare istället för en samfällighetsförening.
- Inför Sagas försäljning hämtade den föreningen in en värdering från tre mäklare. Den värdering som lämnades skiljde sig stort och låg mellan 1 500 kr- 2 500 kr/kvm. I Saga var det endast fyra fastigheter som kunde köpa mark. Dessa ägare ville först få marken gratis eftersom den även där hade skänkts till Saga från Riksbyggen. När föreningen inte gick med på detta motionerade dessa ägare om att få köpa marken för 500 kr/kvm. Styrelsen i Saga föreslog efter den nämnda värderingen att marken skulle säljas för 1000 kr/kvm. Sagas försäljning gick formellt igenom i december 2016.

Som nämndes på informationsmötet har styrelsens arbetsutskott talat med två av de tre mäklare som Saga anlätade för sin värdering. Dessa mäklare har understrukit att marken i området är ytterst svårvärderad och tillagt följande:

- Samfällid 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 aktuell mark i området. Med hänsyn till att det är fråga punktprickad samfällid mark som ligger i anslutning till fastigheter finns det inte heller utrymme för att argumentera för att vår förening bör lägga till en procentuell värdeökning på det försäljningspris som Saga sålde för och som är det senast jämförbara priset i området. Mycket talar därför för att föreningen bör kunna lägga sig på 1 000 kr/kvm.

Denna information har medfört att vi motionärer har bedömt att 1 000 kr/kvm är ett rimligt pris för såväl oss som föreningen och dess övriga medlemmar. Vi vill också i sammanhanget påtala att Boverket under senhösten 2017 påtalade att marknaden har gått ned. Om det nu skulle ha funnits någon värdestegring, vilket det inte gör enligt styrelsens

Angående inlämnad motion och vad en försäljning av mark kan innebära för föreningens medlemmar

arbetsutskott, så menar vi att marknadsläget talar för en minskning i värde överlag. Vi har ändå valt att lägga oss på samma försäljningspris som Saga för att vi vill att försäljningspriset ska vara av godo för alla.

Vad kan en försäljning om 1 000 kr/kvm innebär för föreningen resp. föreningens medlemmar

Den enda motion som har lämnats till stämman avser en försäljning till 1000 kr/kvm. Vi fastighetsägare har varit öppna för en dialog och förhandling med styrelsen bl.a. beträffande pris innan motionstiden gick ut.

Styrelsen har dock via ordföranden framfört att sådan diskussion inte kommer föras utan alla som önskar köpa mark får motionera om det och ange det pris som de önskar köpa marken för så får föreningen ta ställning till detta. Vi har respekterat detta önskemål från styrelsen.

Vi har med hänsyn till den utredning som styrelsens arbetsutskott presenterat och som även finns på föreningens hemsida, efter diskussion landat vid att 1 000 kr/kvm är det pris vi 15 fastigheter maximalt kan betala för att få extra grösytor till våra fastigheter.

Avslutningsvis vill vi understryka att en försäljning innebär följande:

1. Kvartalsavgiften i GA 18 är 1 300 kr. Styrelsen har meddelat att pengarna kommer att användas inom GA 18. Samtliga fastigheter är medlemmar i denna GA. Om föreningen väljer att sälja marken för 1 000 kr/kvm och t ex. sänker avgiften innebär detta att samtliga fastigheter skulle kunna avgiftsbefrias för GA 18 i ca fyra år. Men pengarna kan förstås användas till annat som föreningens medlemmar bedömer lämpligt.
2. Nuvarande underhållskostnader minskar eftersom ansvaret för skötseln övergår till oss fastighetsägare.
3. Vi köpare ökar värdet på våra fastigheter eftersom vi får större tomter om Lantmäteriet godkänner försäljningen.
4. De fastigheter som inte har möjlighet att köpa samfällad mark för att det inte finns mark som föreningen kan sälja till dem har också att vinna på en försäljning. För om våra enskilda fastigheter ökar i värde leder detta till att kvadratmeterpriset går upp för samtliga fastigheter i området, vilket gynnar alla.

Martin Jansson, enligt uppdrag och i samråd med motionärerna i den insända motionen till extra föreningsstämman.