

# Informationsmöte 22/10

FRIKÖP AV TOMTER I VRÅNGABÄCKEN

Vrångabäckens Markägare

# Agenda

- Bakgrund / Absoluta förutsättningar
- Arbetsgruppen
- Diskussionspartner
- För och nackdelar
- Värdering / kalkyl
- Fördelning andelstal inkl. förslag
- Förslag till underlag stadgar
- Frågor och synpunkter
- Summering av arbetsgruppens förslag.

# Bakgrund / Absoluta förutsättningar

- Kommunens uppdrag är inte att äga tomter för fritidshus
- Kommunen vill sälja all tomtmark + grönytorna till arrendatorerna
- Tomter i vårt område får/kan enligt detaljplan inte bilda egna fastigheter, - dvs ingen kan få äga sin egen tomt!
- Inte aktuellt att ändra detaljplanen för närvarande
- Enda möjligheten till friköp är att bilda en ekonomisk förening som kan äga marken
- Nu gällande arrendeavtal tas över av köparen
- Samfällighetsföreningen kan inte vara den ekonomiska föreningen.

# Arbetsgruppen

## Anders Larsson

- Ordförande samfälligheten
- Arbetar med IT-relaterad tjänsteutveckling Postnord
- F.d Banktjänsteman
- Alingsås
- Badstugevägen 21 A

## Johnny Svenningsson

- Sekreterare samfälligheten
- Pensionär – aktiv god man och förvaltare
- F.d. journalist och teknikchef
- Varberg
- Badstrandsvägen 34

## Anders Nilsson

- Ledamot samfälligheten
- Redovisningskonsult
- Egen företagare
- Varberg
- Badstrandsvägen 29A

# Diskussionspartner

- Varbergs kommun
- Styrelsen Vrångabäckens samfällighetsförening
- Varbergs Sparbank
- Lars Bjerling, LRF konsult (stadgefrågor)
- Bengt Bengtsson, f.d. fastighetskontoret (fastighetsbildningsfrågor).

# Fördelar / Nackdelar köp av markområdet

## Fördelar

- Påverka arrendekostnaden
  - Vårt mål – lågt arrende
  - Nuvarande ägares mål – maximera avkastningen
- Ta del av ev. värdeökning
- Möjlighet till belåning av stugan
- Långsiktiga mål – ändra detaljplan.

## Nackdelar

- Kräver en engångsavgift (medlemsinsats) som investering
- Medlemskap innebär del i föreningens skuldsättning – men ansvaret begränsat till medlemsinsatsen
- Betydande administration och ekonomiskt ansvar belastar föreningen som hanteras av kommunen idag.

# Värdering av tomtområdet - Svefa

- Inte helt enkelt att värdera området inkl. grönområden
- Inte helt enkelt att hitta jämförbara objekt
- Noggrann och väl underbyggd värdering
- 22400 m<sup>2</sup> tomtyta, 4800 m<sup>2</sup> grönyta – 27200 m<sup>2</sup> totalt
- Kommunen avser att följa värderingen avseende totalbeloppet.

# Tidigare försäljningar / värderingar av kommunalt ägda tomter

- 2013 – ca 10 tomter sålda
  - Byggrätt 75 m<sup>2</sup> 950,000
- 2015 – ca 40 tomter sålda
  - Byggrätt 35 m<sup>2</sup> 700,000 – 750,000
  - Byggrätt 75 m<sup>2</sup> 900,000 – 1,400,000
- 2016 – 141 tomter som fått erbjudande
  - Byggrätt 45 m<sup>2</sup> 800,000 – 1,000,000
  - Byggrätt 75 m<sup>2</sup> 1,100,000 – 1,300,000.



# Skillnad för Vrångabäcken

- Inte egen fastighet per tomt
- Köpa både tomtmark + grönområden
- Övertagande av arrendeavtal – begränsning avseende intäkter till föreningen som i sin tur påverkar priset.

# Värdeutlåtande

- 16,800,000:- inklusive grönområden
- 76 stugor, 77 tomter
- Pris per tomt 221,000:- inkl. grönområden
- Pris per tomt EJ att jämföras med insats i ekonomisk förening eftersom fortsatt arrende kommer att gälla. Förslag på insats till den ekonomiska föreningen är 35,000 – 40,000:-

# Ekonomisk kalkyl Vrångabäckens Markägare

## Vrångabäckens Markägare

Beräkning av anskaffningskostnad och resultat

Antal tomter 76

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Totalt	Per tomt	Totalt	Per tomt	Totalt	Per tomt	Totalt	Per tomt	Totalt	Per tomt
Anskaffning	16 800 000									
Lagfart 4,25%	714 000									
Inteckning 2%	336 000									
	17 850 000	234 868								
Medlemsinsats 15%	-2 677 500	35 230								
Lån	15 172 500		15 052 500		14 932 500		14 812 500		14 692 500	
<b>Intäkter / Kostnader</b>										
Arrende	706 800	<b>9 300</b>	782 800	<b>10 300</b>	782 800	<b>10 300</b>	851 200	<b>11 200</b>	706 800	<b>9 300</b>
Förv.kstn	-75 000		-75 000		-75 000		-75 000		-75 000	
Ränta 3%	-455 175		-451 575		-447 975		-444 375		-440 775	
Fast.skatt	-30 400		-30 400		-30 400		-30 400		-30 400	
<b>Ber resultat</b>	<b>146 225</b>		<b>225 825</b>		<b>229 425</b>		<b>301 425</b>		<b>160 625</b>	
<b>Likviditet</b>										
Arrende	706 800		782 800		782 800		851 200		706 800	
Förv.kstn	-75 000		-75 000		-75 000		-75 000		-75 000	
Ränta	-455 175		-451 575		-447 975		-444 375		-440 775	
Fast.skatt	-30 400		-30 400		-30 400		-30 400		-30 400	
Amortering	-120 000		-120 000		-120 000		-120 000		-120 000	
	26 225		105 825		109 425		181 425		40 625	
<b>Ber banksaldo</b>	<b>26 225</b>		<b>132 050</b>		<b>241 475</b>		<b>422 900</b>		<b>463 525</b>	

← För medlemmar!

OK från  
banken

Vrångabäckens Markägare

# Fördelning andelstal – Hur göra rättvist?

Stora tomter  
skall betala  
mer

Läget skall  
avgöra priset

Jag har  
parkering på  
min tomt

Jag har  
parkering  
utanför  
tomten

Jag har ingen  
väg till min  
tomt

Jag har redan  
betalt för mitt  
läge

Jag har redan  
betalt för min  
tomtstorlek

Vi kunde inte  
påverka  
tomtens  
storlek

# Förslag på fördelning andelstal

- Arrendet fördelas idag lika per tomt
- Samfällighetskostnaden fördelas idag lika per tomt
- Oerhört svårt att hitta en rättvisande fördelningsmetod
- Förslag är att andelen i den ekonomiska föreningen delas lika per tomt
  - Insats
  - Löpande kostnader
  - Upplösning / försäljning.

# Synpunkter?

- Beloppet för medlemsinsats i den ekonomiska föreningen?
- Fördelning av andelstalen?

# Förslag till stadgar

- Medlemmar kan vara arrendetagare inom aktuellt markområde i Vrångabäcken
- Medlemskap skall beviljas arrendetagare
- Medlemskap följer försäljning / förvärv av stuga och arrenderätt
- 1 röst per stuga / arrenderätt
- Tomtstorlekar och gränser fastslås enligt tidigare framtagna tomtkartor
- Kostnader / Insats / Försäljning / Upplösning fördelas lika för alla tomter
- Medlemsinsats ca 35,000 – 40,000 kr i samband med köp av markområdet
- Högre medlemsinsats vid senare inträde i ekonomisk förening som räknas upp årligen
- Incitament för medlemskap
  - Rabatt på arrendekostnad ges till medlemmar. Arrendet kommer att justeras upp som innan för icke medlemmar
  - Möjlighet att pantsätta arrendekontraktet.

# Synpunkter?



# Summerat förslag från arbetsgruppen

- Vi bildar en ekonomisk förening för att köpa markområdet
- Namnet föreslås vara Vrångabäckens Markägare, ekonomisk förening
- Tar fram stadgeförslag i samarbete med Lars Bjerling baserat på dagens presentation
- Förhandlar vidare med kommunen
- Tar hjälp av Bengt Bengtsson för att bevaka fastighetsbildningen
- Informerar löpande
- Kallar till nytt möte i samband med att ekonomisk förening bildas
- Troligt datum för förvärv 2017 kvartal 2
- Intresseanmälan (ej bindande nu, medlemsansökan vid bildande av ek. för.).

[www.vrangabacken.se](http://www.vrangabacken.se)

KOMMER FÖRHOPPNINGSVIS INOM KORT...

Vrångabäckens Markägare