

Gårdsbladet

MARS 2018

Sommartidens vara eller inte vara utreds inom EU, men sådant tar ju tid och tills vidare har vi det som vanligt. Så ännu en säsong får vi stiga upp klockan fem fast vi tror hon är sex och dricka tre-kaffet klockan fyra. Härliga förvillelser, snart är det dags!

Årsmöte 13 mars

Missa inte årsmötet tisdag 13 mars 19.30 i Hammarby servicehus! Viktiga frågor står på dagordningen. Det avgörande beslutet om nya stadgar ska tas. Dessutom ska beslut klubbas om vi ska friköpa tomten eller inte – läs mer i ämnet på baksidan! Se även informationen i årsredovisningen.

Välkommen som valberedare!

Annette och Inga-Lill slutar som valberedare efter tre år. Så nu behöver föreningen två nya. Det är ett viktigt uppdrag som innebär att man hjälper till med att rekrytera medlemmar till styrelsen. Valberedare väljs för ett år i taget. Välkommen, du som vill eller känner dig manad!

Trista gåtor

Vad är det som går och går och aldrig kommer fram till dörren? Inte tvättstugans klocka i alla fall, den gick nämligen *ut* genom dörren och försvann. Och sedan tog moppen samma väg. Därefter försvann lyktorna fram och bak från en rullator i ett trapphus. Vart tog de vägen? Och med vem eller vilka? Styrelsen välkomnar alla svar som kastar ljus över dessa trista gåtor.

Låsta vindsluckor

Det är förbjudet att beträda taket. Skälet är uppenbart: man kan ramla ner. Det är därför som stegen till vindsluckan hållits inlåst. Ändå händer det att folk tar sig ut på taket, så nu har styrelsen gått ett steg längre och försett vindsluckorna med lås.

Vad gör folk på taket?

Ett uppenbart ärende har varit att montera parabol. Det finns fyra stycken däruppe nu, ditsatta under diskretion. Ett av besluten på årsmötet gäller deras fortsatta vara eller inte vara. Kom och säg vad du tycker!

Kö till garagen

Det börjar bli kö till garagen. Därför vädjar vi till er som "har ett över" att ställa det till förfogande. Låt oss slippa skapa regler i stil med "en bil, ett garage eller p-plats". Vi påminner åter om förbudet mot att använda garaget som förråd eller verkstad.

Klotterbekämpning

Huset har utsatts för klotter på norra gaveln, som ni kanske sett. Sånt är tråkigt. Vi kommer nu att ta in anbud på blästring och målning av väggen samt ordna med klotterskydd – både där och på baksidan av kallgaraget/miljöboden.

Fräschare element

Veckorna 10 och 11 får vi nya termostater och ventiler på våra element. Temperaturen blir därmed jämnare i huset och ingen ska behöva frysa. Ca 23 grader blir maxvärmnen inomhus och ca 16 i garagen.

*Nu blir det kattlös
och videung och vilda
bäckar av sol. Mars.*

Expeditionen är som vanligt öppen helgfria måndagar kl. 18-19.

Så här bestämdes priset för vår tomt



På årsmötet den 13 mars ska vi avgöra om föreningen ska friköpa tomten eller inte. Priset är 11,5 miljoner kr. Ingen vet hur hög kostnaden, och därmed markhyran, kommer att vara när vårt tioåriga avtal går ut 2023. Vi måste bestämma oss utan facit, men vad bestämmer priset?

Rykten kontra fakta

Hur kommer man fram till vad tomten är värd? Rykten går om att politikerna sätter priser som passar när kommunens kassa är skral. Stämmer det? I ett försök att kasta ljus över frågan vänder vi oss först till Eva Lennqvist, som är handläggare på Västerås stads fastighetskontor.

– Nej, så fungerar det inte, försäkras hon. Vi går på marknadsvärden och praxis från domstolar.

– Intresset för att friköpa har varit stort de senaste åren, tillägger hon. Det är frivilligt att fråga och frivilligt för oss att sälja, men hittills har vi inte sagt nej till någon förening. Alla fullföljer inte, men under 2017 såldes fem tomter och under januari i år såldes sex tomter.

– Av ett hundratal tomträtter för flerfamiljshus i Västerås tillhör de flesta bostadsrättsföreningar, de övriga disponeras av bland andra Mimer.

De värderade vår tomt

Fastighetskontoret anlitar företrädesvis Forum Fastighetsekonomi AB när det gäller värdeutlåtanden. Den så kallade värdetidpunkten för vår tomt var oktober 2017. Det var alltså då man kom fram till priset 11,5 miljoner kr, vilket är tomtens marknadsvärde. Detta definieras som ”det

mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden”.

Hur man kom fram till priset

Värderingen gjordes av civilingenjören Victoria Tatti, som är auktoriserad fastighetsvärderare. När Gårdsbladet talar med henne betonar hon följande:

– Politikerna har beslutat att tomtaffärer ska ske till marknadsmässiga priser men de har inget inflytande på själva processen.

Så här gick processen till, i stora drag:

- En ortsprisanalys gjordes.
- Tomtens läge i orten är klassad i kategori B på en A–C-skala, där A i grova drag är dyrast/närmast centrum och C billigast/mera perifert belägen. Man konstaterade att annonserade lägenheter på Vetterstorp under det senaste året hade sålts till ett genomsnittligt pris om 17 400 kr per kvm. Detta jämfördes med genomsnittet för tio år sedan, som låg på 7 800 kr/kvm. Ökningen har viss inverkan på tomtens pris.
- Ett ortsprismaterial sammanställdes, där man listade köpeskillingen vid 16 enskilda markaffärer i olika områden (A till C) i Västerås de senaste två-tre åren.
- Slutligen gjordes en sammanvägd bedömning och ett pris räknades fram.

– Det är en komplicerad process med klara regler, avslutar Victoria Tatti.

Roger



Polstjärnegatan

Gårdsbladet

EXTRA

mars 2018

Nyheter från årsmötet

Föreningens årsmöte blev inte så välbesökt som vi hoppats, 26 medlemmar kom och ett par fullmakter hade lämnats in. Viktiga punkter fanns ju på dagordningen, särskilt frågan om att friköpa tomten. En annan gällde om vi ska tillåta parabolerna på huset. Och sist, men inte minst, röstade vi om de nya stadgarna.

Nedan kan ni läsa om utfallet. Årsmötesprotokollet i dess helhet finns som vanligt anslaget utanför tvättstugan.

Tomten ska friköpas

Stämman beslutade närmast enhälligt att friköpa tomten för 11,5 miljoner kr. Den fortsatta gången är att köpeavtalet ska undertecknas, varpå vi faktureras beloppet och ordnar med lånet på Handelsbanken. Lånelöfte har vi redan. Affären ska sedan formellt godkännas i Fastighetsnämnden. Allt beräknas vara klart i sommar.

Parabolerna förbjuds – de som finns på taket tas bort

Stämman beslutade att inte tillåta parabolerna. De fyra som redan finns på taket kommer att monteras ned på föreningens bekostnad. Åtgärdande av eventuella skador på taket eller efter kabelfästen på fasaden debiteras dock parabolens ägare. Nedmonteringen sker med hjälp av Mark någon av de närmaste veckorna. Kontakta styrelsen om du är berörd av beslutet och vill behålla din utrustning, annars forslas den bort.

De nya stadgarna antogs

Stadgarna är inte helt nya utan bygger på de gamla med vissa tillägg, t.ex:

- Vid uthyrning i andra hand – som alltid måste godkännas av styrelsen – har föreningen rätt att ta ut en årlig avgift på upp till maximalt 10 % av prisbasbeloppet (som f.n. är 45 500 kr).
- Bostadsrättshavarnas skyldigheter och rättigheter har preciserats bättre (§ 32).
- Kommunen och landstinget kan aldrig nekas att förvärva en bostadsrätt.

De nya stadgarna börjar gälla när de registrerats hos Bolagsverket, vilket kan ta några veckor. Därefter delar vi ut dem i brevlådorna. De finns också på vår hemsida: www.vetterstorp1.se

Kontaktuppgifter bifogas

Vi bifogar kontaktuppgifter till styrelsens medlemmar. Spara dem och använd dem gärna vid behov!

Mvh
Styrelsen