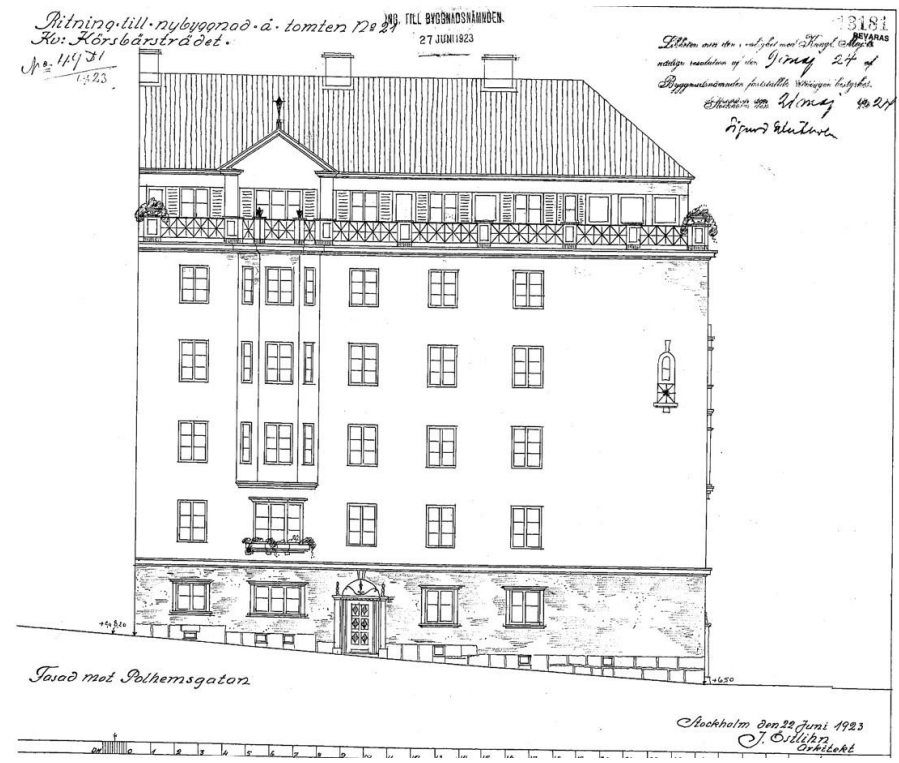
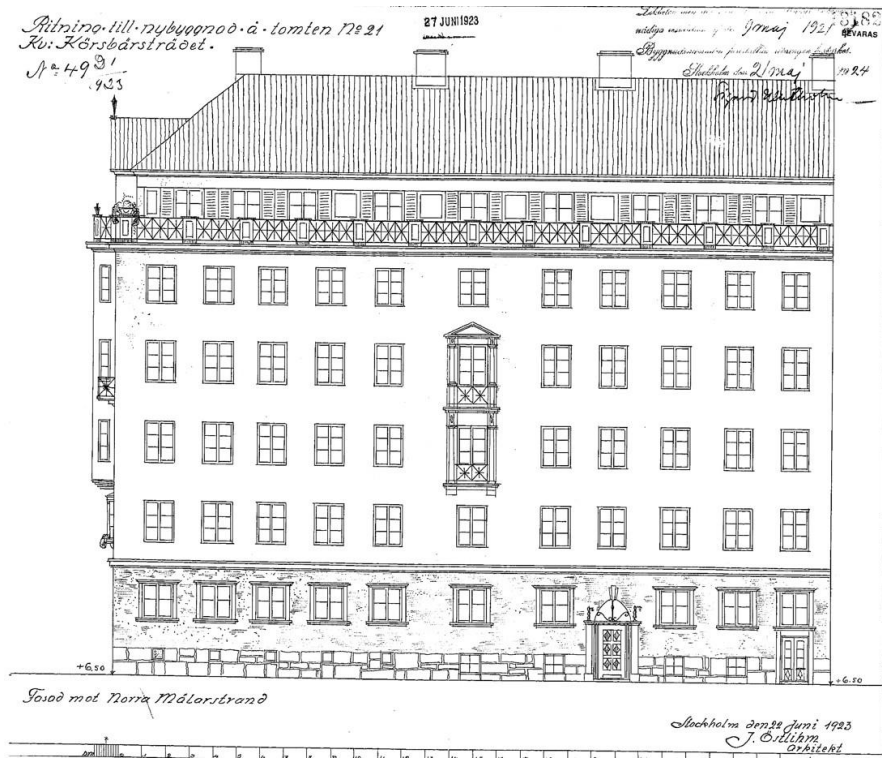


Bigarråträdet 1, 100 år







Norr Mälarstrand 1988

Bigarråträdet 1, 100 år

Området	4
Fastigheten	6
Bostadsrättsföreningen	10
Bildandet av Brf	11
Förvärv av fastigheten	17
Renovering av fastigheten	33

Området

Under 1800-talets senare del bildade Kvarteret Körsbärsträdet (i dag Polhemsgatan, Hantverkargatan, John Ericssonsgatan, Pontonjärgatan.) tillsammans med Kvarteret Päronsträdet (i dag John Ericssonsgatan, Hantverkargatan, Pilgatan, Pontonjärgatan) ett industriområde, som begränsades av Polhemsgatan, Hantverkargatan, Pilgatan och Mälaren.

I detta område var bl.a. Lux verkstäder, Statmos vågfabrik, Per Perssons Väf- och Stickmaskin AB, Elektriska Urfabriken, Elliots Lump- och Skrotlager, Åkerlindska kakelfabriken, Kungliga Fatburen (kungens tvättinrättning) m.fl. industrier belägna.

Norr Mälärstrand fick sitt namn vid namnrevisionen 1885 samtidigt med Söder Mälärstrand på Riddarfjärdens södra strand. Gatan planerades redan 1863–1864 och började mot slutet av 1880-talet anläggas framför dåvarande Karolinska Institutet och Kungliga Myntet. Midsommar 1923 invigdes Stockholms stadshus vid Norr Mälärstrands östra slut.

Som så många andra gatunamn fastställdes namnet Polhemsgatan vid Stockholms stora gatunamnrevision 1885 efter mekanikern och uppfinnaren Christoffer Polhem under kategorin "fosterländska och historiska namn". Före gaturegleringen på 1880-talet motsvarades Polhemsgatan av två äldre gator, Målaregränden för den norra delen och Bergsgränden för den södra delen ner till Hantverkargatan.

Västerbron invigdes 1935. Parkanläggningen vid stranden tillkom 1941–1953, efter ritning av Erik Glemme.



Kungsholmen 1779



Ur Per-Anders Fogelströms: "En bok om Kungsholmen", sid 113:

"Mellan jaktvarvet och sjukhuset (Garnisons- ?) låg länge ett industriområde. En smal och gyttjig gränd ledde in dit från Pilgatan vid nuvarande Pontonjärgatan, den gick senare västerut ner mot stranden. Fabriksgränd eller Fabriksgatan var i någon mån en föregångare till John Ericssonsgatan. - - Kring den smala och smutsiga Fabriksgränden låg omkring sekelskiftet ett stort antal industrier. Där fanns Lux och Stathmos vägfabrik, Perssons stickmaskiner, m fl. Vid Fabriksgränd 3 började Gustaf de Laval 1891 sin fabrikation av ångturbiner. - - Området kring Fabriksgränd hade tidigare begagnats av den åkerlindska kakelfabriken."

På en karta över Stockholm från 1909 kallas hela området nuvarande Hantverkargatan - Pilgatan - N Mälarstrand - Polhemsgatan för Körbärsträdet; här är Fabriksgränd ritad som en smal gatstump.



Fastigheten

Under 1800-talets slut och 1900-talets början moderniserades Stockholm snabbt, nya mer spaciösa bostadshus växte upp på Östermalm, Norrmalm och Vasastaden. Förändringen var kanske inte lika stor på Kungsholmen som fortfarande till större del bestod av små träkåkar och större industrier. Dock skedde en kraftig utveckling speciellt omkring det nya stadshuset som skulle byggas mellan 1911 och 1923 och utmed Norr Mälärstrand. Massiva landutfyllningsarbeten mot Riddarfjärden under början av 1900-talet gav rum för den paradgata som skapades. Nu kunde äntligen moderna hus byggas utmed stranden.

Utmed sträckningen från Kungsholms torg mot Rålambshovsparken hade en byggmästare redan 1924 fått bygglov till en fastighet som skulle uppföras i AB Lux regi. Så började historien om vårt hus.

Byggnaden uppfördes under åren 1924-25 före nuvarande stadsplans fastställande.

Byggherrarna var AB Lux och Fastighets AB Körsbärsträdet.

Byggmästare var Gumpert & Bengtsson.

Arkitekt J Östlin.

Huset byggdes för att tillgodose behovet av bostäder för AB Lux personal, främst tjänstemän.

AB Lux var byggherre men överlät ägandet till Fastighets AB Körsbärsträdet. Huset har under åren varit i flera olika ägares händer. Innan huset köptes av de boende ägdes det av Carl Johan Lundström med flera genom direktör Åke Lundström.



Norr Mälärstrand 1945

Aktiebolaget Lux ansökte om bygglov 25 juni 1923.

13168

Aktiebolaget Lux

ING. TILL BYGGNADSNÄMNDEN
27 JUNI 1923

Stockholm den 25 Juni 1923

No 4951
1923

Horsbåstädets 21
Björnsåkers församling

Till
Stockholms Stads Byggnadsnämnd,
Stockholm.

5/22 avsnitt
Kris Sept.

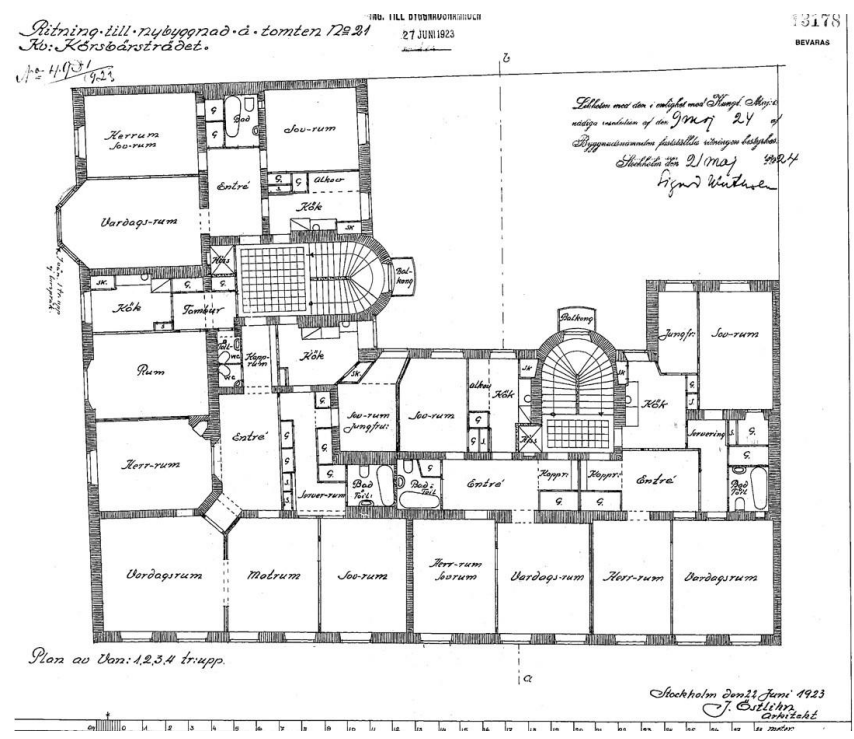
Undertecknad vidtygat.

Nr 16:- bet 27/6-1923

Undertecknade anhålla härmed vördsamt om Byggnadsnämndens godkännande av bifogade sju stycken ritningar (i två omgångar) till nybyggnad å tomt nr. 21, kv. KÖrsbåstadsområdet, här i staden.

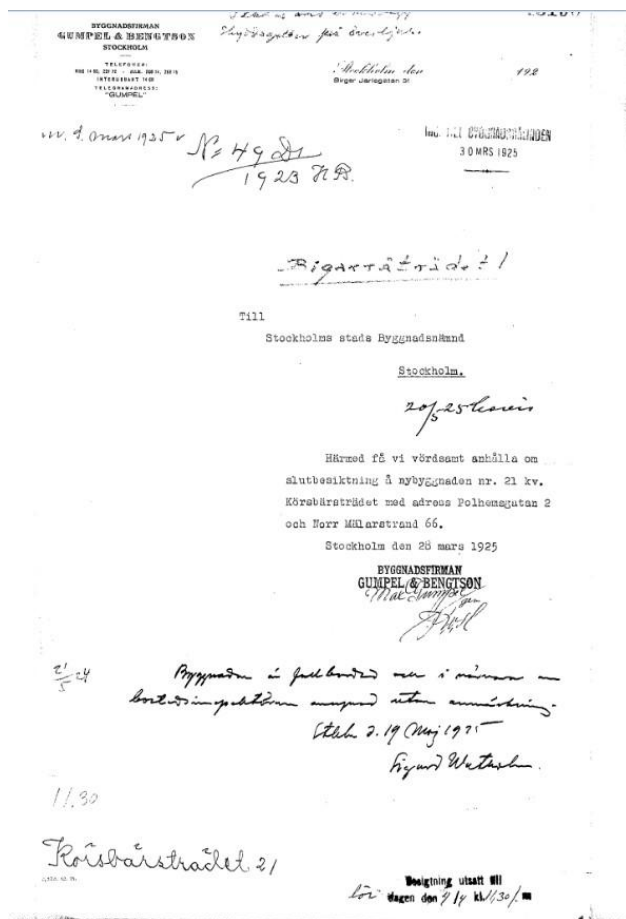
Stockholm som ovan
Aktiebolaget LUX
Anders G. ...

Horsbåstads 21
tomt nr. 7+7 ritn.



Ritning från bygglovsansökan 1923

Byggnadsfirman Gumpel ansökte om slutbesiktning 28 mars 1925. Då var adressen Polhemsgatan 2 och Norr Mälärstrand 66.



Byggnadsfirman Gumpel & Bengtsson byggde fastigheten

Enligt Wikipedia: Max Leonard Gumpel, född 23 april 1890 i Stockholm, död där 3 augusti 1965, var en svensk byggmästare.

Gumpel utbildade sig på Byggnadsyrkesskolan 1907-1910, och blev godkänd byggmästare 1912. Samma år grundade han byggnadsfirman Gumpel & Bengtsson som byggde ett flertal hus i Stockholm, bland annat Norr Mälärstrand 56 (1932), Eden Hotel (Sturegatan 10 / Humlegårdsgatan 22) 1930 och Kollektivhuset på John Ericssonsgatan 6 (1934).

Gumpel hade ett kortvarigt förhållande med Greta Garbo innan hon flyttade till USA. De behöll kontakten resten av livet och när Garbo var på besök i Sverige bodde hon oftast hos honom.

Han var en av stiftarna och tidiga finansiärerna till simklubben SK Neptun, och satt i svenska simförbundets styrelse 1919-1931. Gumpel deltog i olympiska spelen i vattenpolo 1912 (silvermedalj) och 1920 (bronsmedalj).

Max Gumpel var involverad i en spionaffär under andra världskriget med sin vän Eric Erickson. Eric Erickson spionerade under täckmantel som tyskvänlig affärsman, han gav de allierade tillgång till exakta positioner av Tysklands oljeraffinaderier som därmed kunde bombas. Om detta skrevs en bok och gjordes en hollywoodfilm, The Counterfeit Traitor, på svenska Hemlig agent (1962), med William Holden i rollen som Eric Erickson och Ulf Palme i rollen som Max Gumpel.

Gumpel hade ett stort bil- och båtintresse. Han lät bygga motorbåten Laila, ritad av Ruben Östlund 1935, och skärgårdskryssaren - La Liberté 1934, konstruerad av Erik Salander.

Boende 1927 som hade telefon enligt Stadsarkivets från Röda boken.
Då var adressen Norr Mälarstrand 66:

Norr Mälarstrand	
66 Se även Polhemsg. 2.	
Berglund Er. Jur. K.....	K 6087
Claudelin O G	K 1036
Folcker Eivor Fru	K 6637
Gravenius Gust.	K 3418
Hjelm A J Kamr.	K 1462
Hoffman W	K 498
Levin Ephraim	K 4084
Lysholm Er. Leg. läk.	K 7540
Magnusson Ernst J S	K 1048
Palmstierna Kule Frih.	K 6046
Rosengren Therese Frk	K 6581
Sjöcrona Ellen Änkefru	K 2200
Tavaststjerna Gabriella Fru ..	K 7948
Thomson Frank Allan Fil. stud.	K 3993

Polhemsgatan.	
Postadr.: Sth. C.	
Se gatuskiss Agnegatan.	
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;"> Mjölkcentralen Polhems- gat. 4 K 4506 </div>	
Kalk AB Murbruksfabr. o. upp- lag Vid N. Mälarstr. 31088 K 365	
1—3 Se även s. g. 3 & Jakt- varvsgr. 2.	
Tennismassefabr.	33052 K 3800
Terrasit Nya AB	33052 K 3800
2 Se även N. Mälarstr. 66.	
Anderson Fridab. Banktjm. ..	K 4432
Andersson Lauritz Dir.	K 4867
Belfrage Fritz Bankdir.	30239
Billow Elin Fru	K 2795
Braun E Siökrona- Fru	K 4249
Broomé Birgit Fil. K.....	33833
Carlström O Postassist.	K 7750
Eliasson Andreas Hdsres.	K 1373
Friberg Gunb. Frk Lokaltfnist	K 2349
Hultgren Märtha Frk.....	K 4656
Jacobsson Kurt Disp.....	K 4537
Johanson E M Byggm.....	K 6271
Karlsson Karl Ax. Byggm.ing...	K 7628
Lefrén Svea Frk	K 139
Lindberg E Wilh. Tjm.	K 7949
Lundberg Hilda Frk	K 2053
1177	
Nihlén John Aman.....	K 4947
Siökrona-Braun E Fru	K 4249
Stern Osc. D:r ing.	K 1129

Bostadsrättsföreningen

Föreningen bildades den 21 april 1982

Föreningen fick köpa fastigheten Bigarråträdet 1 den 6 november 1985 för 7.290.000 kronor. Fastigheten ägdes tidigare av nio personer, varav sex bodde i huset.

Olle Jäfvert (son till en tidigare andelsägare) utsågs till ordförande den 17 december 1985. Jäfvert ersattes av Claes Nisell den 11 november 1988, då Jäfvert avsåg att sälja sin lägenhet.

Redan i samband med övertagandet av fastigheten stod det klart att betydande upprustningsarbeten var nödvändiga. Ett omfattande utredningsarbete inleddes redan 1986 då Bjerking Ingenjörbyrå i Uppsala anlätades. Därefter har Sören Lundgren Byggkonsult och Brygghuset Arkitekten engagerats.

Betege fick uppdraget att utföra arbetena som påbörjades våren 1989 och som blev klara hösten 1992. Den totala ombyggnadskostnaden låg på närmare 12 miljoner kronor.

Renoveringen av fastigheten, ombyggnad av vind och källare samt sanering runt fastigheten och anläggning av en ny gård krävde betydande arbetsinsatser av styrelsen.



Bild från 1988

Bildandet av Brf

En enkät bland hyresgästerna gjordes 1981-11-09
angående intresset för att bilda en
bostadsrättsförening för att kunna förvärva fastigheten.

TILL HYRESGÄSTERNA NORR MÅLARSTRAND 60 / POLHEMSGATAN 2

Under de senaste 10 åren har antalet bostadsrätter i innerstaden ökat med c:a 10000. Samtidigt har det totala antalet lägenheter minskat med drygt 4000. Var femte lägenhet i innerstaden - dvs 20% - uppläts i dag emot någon form av insats, bostadsrätt, andelsrätt eller liknande. Denna boendeform uppskattas och sanktioneras av såväl stat som kommun. Fastighetsägarna har med hjälp av konsult undersökt förutsättningar och villkor för en ombildning till bostadsrätt och önskar informera hyresgästerna om dessa undersökningar. Om intresse förefinnes planerar man att ha ett informationsmöte i början av december. Vi har bifogat en enkät samt skriftlig information i stora drag vad bostadsrätt innebär. För att undvika spekulationer och oro, vill vi kraftigt understryka att inga åtgärder har vidtagits för att förändra fastighetens status eller ägarförhållande.

ENKÄT

HYRESGÄST: T. ALEXANDERSON

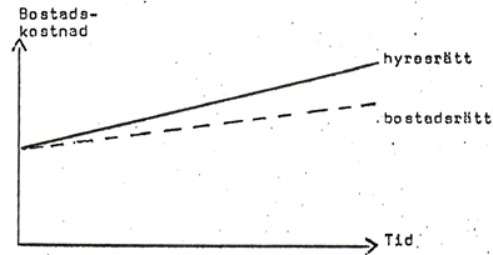
1. Önskar förvärva den egna lägenheten om bostadsrättsförening bildas
JA NEJ
2. Grundavgiften (lägenhetens andel av överlåtelsepriset minus föreningens lån) erlägges
KONTANT MINST 33% KONTANT, RESTEN LÅNAS MOT REVERS PÅ 15 ÅR
Stockholm den / 1981

Denna enkät är ej bindande, den utgör endast underlag för eventuellt fortsatt arbete med bildande av bostadsrättsförening.

Fastighetsägarna - Bigarrträdet nr 1
genom
Åke Lundström
Orrstigen 2 B
182 35 Danderyd
tel: 7559879

Enkät sida 1

Bostadskostnadens utveckling



Anm. Ovanstående figur förutsätter att bostadskostnaden vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt är lika stor som den vid övergången aktuella hyran.

Fastighetens skick

- + stora investeringar gjorda under senare år i fasad- och balkongrenovering
- + fjärrvärme
- + toalett- och badrumsstammar i normalt skick. Inga stora reparationer förutses.
- köksavloppen mer slitna än övriga, men ej speciellt dåliga. Bör successivt bytas i samband med köksrenoveringar (gjort i några lägenheter)

Enkät sida 2

Driftskostnader

(exklusive administration och inre underhåll)

Värme	83.000:-
Vatten avlopp el	16.000:-
Fastighetsskötsel	26.000:-
Renhållning	2.100:-
Försäkring	8.500:-
Hiss, maskiner underhåll skötsel	4.400:-
Övrigt	5.000:-
Totalt	145.000:-

Bostadsrättsföreningens lån

	Belopp	Räntesats	Ränta	Amortering
Lån 1	350.000	7 %	24500	0 till 15/10/82
Lån 2	300.000	10 %	30000	2434/år
Totalt	650.000		54500	2434

Anm. I fastigheten finns för närvarande ytterligare lån. För att erhålla lägsta möjliga bostadskostnad bör räntorna på Föreningens lån vara ungefär lika stora som schablonintäkten på fastigheten (3% av taxeringsvärdet eller 3% x 1.800.000 = 54000:-)

Föreningens övriga kostnader

Fondavsättning	33.000:-
Skatt (1,5% x 1.800.000 x 27,5)	7.425:-
Totalt	40.425:-

Föreningens intäkter

Lokalhyra totalt per år	19.000:-
-------------------------	----------

ERFORDERLIGA AVGIFTER TILL FÖRENINGEN (ÅRSavgift)

Driftskostnader	145.000:-
Räntor	54.500:-
Fondavsättning	33.000:-
Skatt	7.425:-
./.. Lokalhyra (intäkt)	./..19.000:-
Totalt	220.925:-
Tillkommer amortering	2.434:-
Totalt	223.359:-

PER KVM OCH ÅR KRONOR 85:00 (Total lägenhetsyta 2610 kvm)

Enkät sida 4

Enkät sida 3

SAMMANSTÄLLNING

Lägenhetstyp	1:a	3:a	4:a	5:a
Andel (%)	35 kvm 1,34	82 kvm 3,14	98 kvm 3,75	155 kvm 5,93
Kontantinsats 33%	17208	40317	48183	76208
Reverslån 66%	34417	80633	96367	152417
Ränta reverslån 15%	5162	12095	14455	22862
Räntekostnad vid 50% marginalsatt	2581	6048	7228	11431
Räntekostnad vid 70% marginalsatt	1548	3629	4337	6859
Amortering	2294	5376	6424	10161
Årsavgift till föreningen	2975	6970	8330	13175
JÄMFÖRELSE HYRESRÄTT / BOSTADSRÄTT (första året hyra + 5%)				
Hyresrätt- totalt	7060	16720	19740	29590
- per kvm	201	201	201	201
<u>Bostadsrätt</u>				
Allt kontant	2975	6970	8330	13175
- per kvm	85	85	85	85
Reverslån 66% marginalsatt 50% exkl amortering	5556	13018	15558	24606
- per kvm	158	158	158	158
Inkl amortering	7850	18394	21982	34767
- per kvm	224	224	224	224
Reverslån 66% Marginalsatt 70% exkl amortering	4523	10599	12667	20034
- per kvm	129	129	129	129
inkl amortering	6817	15975	19091	30195
- per kvm	194	194	194	194

Räntekostnaderna som påverkar bostadskostnaden vid "reverslån" förutsätter 11 % diskonto.

Enkät sida 5

ERBJUDANDE

Ägarna till fastigheten BIGARRÅTRÅDET nr 1 erbjuder bostadsrättsförening att förvärva fastigheten för kronor 4.500.000:-, vilket sålunda innebär att:

Bostadsrättsföreningens del-lån 650.000:-
 Grundavgift per kvm (2610 kvm x 1475:-) 3.850.000:-
 Grundavgift för:
 1:a 35 kvm 51.625:-
 3:a 82 kvm 120.950:-
 4:a 98 kvm 144.550:-
 5:a 155 kvm 228.625:-

följande villkor gäller:

1. Erbjudandet gäller samtliga hyresgäster som har hyresrätt till lägenhet i fastigheten och ej har förbehåll inskrivet i kontraktet.
2. Minimum 33 % av grundavgiften erlägges kontant. Resten kan lånas mot revers på 15 år med ränta diskontot + (4-5) %.
3. Vid försäljning av bostadsrättslägenhet måste resterande del av reverslån återbetalas.
4. Inkomster från lokal tillfaller föreningen.
5. Fastighetens nuvarande ägare bestrider kostnader (konsultarvodet etc.) som uppkommer fram till det att bindande kontrakt tecknats mellan nuvarande ägare och framtida bostadsrättsinnehavare.
6. Föreningen avgör om befintliga lån i sin helhet skall övertagas eller endast de som är skattemässigt fördelaktigast.
7. Lagfartskostnad erlägges av föreningen.
8. Eventuella inteckningskostnader erlägges av föreningen eller av berörda bostadsrättsinnehavare.

AVSLUTNING

För att ett bildande av bostadsrättsförening skall kunna genomföras krävs att hyresgäster som tillsammans representerar minst 60 andelsprocent är positiva till detta erbjudande. Erbjudandet gäller givetvis hyresgästen i första hand men kan överföras till barn eller barnbarn vilket kan vara skattemässigt fördelaktigt.

Om fastigheten övertas av förening kommer hyran för de hyresgäster som ej förvärvar den egna lägenheten att regleras enligt de regler som gäller för "vanliga" hyreslägenheter.

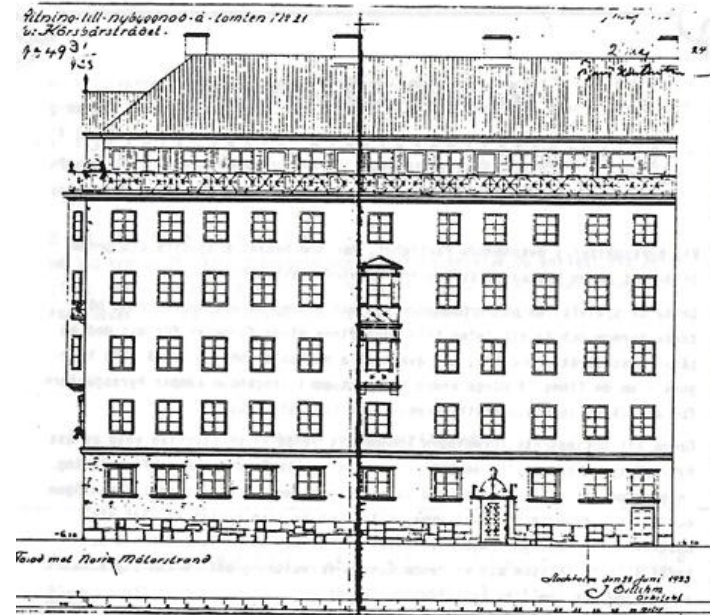
Bifogad enkät önskas ifylld och undertecknad snarast, dock senast fredagen den 20 nov 1981. Den kan sändas till

Åke Lundström
 LUNDSTRÖM FASTIGHETSFÖRVALTNING
 Tulegatan 51
 113 53 Stockholm

Eller läggas i portvakten Kjell Anderssons brevlåda

Enkät sida 6

”Bildar Brf Bigarråträdet 1”, information till hyresgäster
1982-04-21



NORR MÄLARSTRAND 60

+

POLHEMSGATAN 2

”BILDAR”

»BRF BIGARRÅTRÄDET 1«

«UNDER BILDANDE»

- BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BIGARRÅRÅDET 1 -
Norr Mälarstrand 60 / Polhemsgatan 2

Vi, hyresgäster i ovannämnda fastighet, har som bekant erbjudits att genom bildandet av en bostadsrättsförening förvärva fastigheten.

Detta är självfallet ett erbjudande som var och en av oss mycket nogt bör tänka igenom och ta ställning till. Det finns många fördelar för oss med en sådan bostadsrättsförening, men eventuella nackdelar bör vi också söka klargöra - om de finns. I många andra hus runt om i Stockholm kämpar hyresgästerna för att få bilda bostadsrättsförening och köpa sitt hus.

Genom att bostadsrättsföreningen kommer att ledas av en styrelse vald av oss hyresgäster, får vi alla en bättre kontakt och inblick i husets förvaltning. En gång per år hålls årsmöte med samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen och val av styrelse för nästkommande år. Det är idag mycket välkänt att bostadsrättsföreningar skapar en ökad trivsel och samhörighetskänsla hos hyresgästerna. Liksom att vi genom husets förvaltning bättre kan styra valet av kunniga och trevliga hantverkare.

För att vi hyresgäster skall kunna göra en riktig bedömning av huset behöver vi ett mer grundläggande material och uppgifter om husets kondition, behov av framtida större underhålls- och reparations-åtgärder, bedömning av kvaliteten och livslängd på redan utförda reparationer osv.

Därför har vi bestämt oss för att vi gemensamt satsar 300:- vardera per lägenhet, att använda för en av oss anlita byggnadsteknisk konsult. Hans uppgift blir att göra en objektiv värdering av fastigheten samt upprätta en plan för ett åtgärdsprogram - för framtida större underhållsåtgärder och dess tidsplanering. Då vet vi vad vi går in i och ingen behöver tveka på dessa punkter.

I den tidigare utsända kallelsen till mötet den 21 april uppmanade vi till att sända in dessa 300 kronor som medlemsavgift - de skall dock användas som en kostnadstäckning för anlåtande av denna konsult. Därför är det vår förhoppning att alla hyresgäster ställer upp - oavsett om Du säkert vill köpa eller är

mycket tveksam. Den förpliktigar inte till annat än att vi får ett klart program att ta ställning till. Och därför, till Dig som redan betalt ber vi att få framföra ett tack.

Planen för åtgärdsprogram och värderingen av fastigheten kommer vi sedan att redovisa på ett möte för de som betalt kostnadsandelen på 300 kronor.

D I N K O S T N A D S A N D E L

på 300 kronor för åtgärdsprogram och värdering betalar Du enklast via postgirot: postgironummer 4 32 37 61 - 9, Harriet Engelberth. Märk talongen: "Kostnadsandel för besiktningkonsult, Brf Bigarråtrådet 1".

Kommittén
för
bildandet av Brf Bigarråtrådet 1.

GLÖM INTE MÖTET DEN 21 APRIL kl: 19.00

Plats: Familjen Alexandersons våning, Polhemsgatan 2, 2 tr.

Mötet är ett konstituerande möte i blivande Bostadsrättsföreningen Bigarråtrådet 1 i Stockholm. Välkommen!

Se även tidigare separat utsänd kallelse och förslag till dagordning.

H A R D U F R A G O R

kontakta gärna:

Jan Alexanderson	Te1: 85 75 99	arb: 67 03 55
Hans Ekhult	94 28 97	743 76 31
Harriet Engelberth	51 54 37	
Kerstin Engström	53 44 51	
Yvonne Silvéen - Hans-Christer Edborg	54 52 51	- 21 89 97

Protokoll från konstituerande möte 1982-04-21

PROTOKOLL

fört vid konstituerande möte i blivande bostadsrättsföreningen Bigarotrådet 1 i Stockholm, onsdagen den 21 april 1982, i familjen Alexandersons lägenhet.

- § 1 Mötet öppnades
- § 2 Jan Alexanderson och Hans Krister Edborg informerade om bostadsrättsföreningens bildandets för och nackdelar
- § 3 Jan Alexanderson valdes till mötets ordförande
- § 4 Sonja Alexanderson valdes till mötets protokollförare
- § 5 Förteckning över på mötet närvarande (enl bilagd förteckning)
- § 6 Till mötesprotokollets justeringsmän valdes Kerstin Engström och Lars Olof Wennerberg
- § 7 Till styrelseledamöter valdes Lennart Almqvist, Hans Krister Edborg och Torsten Alexanderson, till styrelsesuppleanter valdes Harriet Engelberth och Isidor Blumh
- § 8 Till intern revisor valdes Hans Ekhult och till revisorssuppleant valdes Sigrid Eklund. Till extern revisor valdes Bolins revisionsbyrå
- § 9 Förslag till stadgar lästes upp av Hans Krister Edborg
- § 10 Arvodet till styrelseledamöter och internrevisor bestämdes till 400:- per person och år
- § 11 Mötet beslöt att bilda bostadsrättsföreningen Bigarotrådet i Stockholm och antog samtidigt stadgar enligt - under § 9 - uppläst stadgeförslag
- § 12 Anmälan om medlemskap i föreningen enl bilagd förteckning
- § 13 Beslut om fastighetsköp uppsköts till besiktning av fastigheten utförts
- § 14 Allmän diskussion mellan medlemmarna betr fastigheten
- § 15 Mötet avslutades

Stockholm 1982 05 06

Vid protokollet

Sonja Alexanderson
Sonja Alexanderson

Justeras:

Torsten Alexanderson
Torsten Alexanderson
Styrelseledamot

Kerstin Engström
Kerstin Engström
Justeringsman

Lars Olof Wennerberg
Lars Olof Wennerberg
Justeringsman

BRF BIGARÅTRÅDET 1 I STOCKHOLM

Konstituerande möte onsdagen den 21 april 1982

FÖRTECKNING ÖVER NÄRVARANDE HYRESGÄSTER OCH ANMÄLDA MEDLEMMAR

Lägenhet nr	Namn	Närvaro	Medlem	Noteringar
01	Roland Sundqvist	X	X	
02	Kerstin Engström	X	X	
03	Yvonne Silvé	X	X	
04	Gunilla Eklund	X	X	
05	S. Eklund	X	X	
06	Harriet Engelberth	X	X	
07	Elisabeth Josephson	—	X	
08	Lennart Almqvist	X	X	
09	Birgit Lysholm	—	—	
10	A-G Söderholm	X	—	
11	Echo Finans/	—	X	
12	B.Adams-Kirkpatrick	—	—	
13	Kjell Andersson	X	—	
14	B. Lundström	—	X	
15	Helena Dahl	—	—	
16	Mikael Hagelin	—	X	
17	Dr. I Blumh	X	X	
18	T. Alexanderson	X	X	
19	Anette Samide	—	—	
20	<i>✓</i> L-O Wennerberg	X	X	
21	I Hansson	X	—	
22	A. Bard/C. Widin	—	X	
23	Larissa Bjurgren	—	—	
24	G. Bernard-Byhmar	—	X	
25	Gun Lindegren	X	—	
26	Orest Goldberg	X	—	
27	Eskil Ekhult	X	X	
28	E. Edborg-Andersson	—	—	
29	Dr. Harry Danielsson	X	X	
30	Fru Hult	X	X	

Förvärv av fastigheten

Fastighetsvärderingar AB bedömde 1983-05-09
fastighetens marknadsvärde till 3.600.000 kronor

LENNART LJUNGQUIST 5 (11)
fastighetsvärderingar ab

Bigarråträdet 1

Sammanfattning

Fastigheten Bigarråträdet 1 utgörs av ett äldre bostadshus, attraktivt beläget vid Norr Mälarstrand på Kungsholmen i Stockholm. Fastigheten har en, med hänsyn till åldern, normal standard och bostadslägenheterna är i ett i huvudsak gott skick. Ca 2/3 av lägenheterna har renoverats under senare år. Fastighetens hyresinkomster bedöms understiga lägenheternas bruksvärde.

Med stöd av ovan redovisade beräkningar anser vi, att fastigheten BIGARRÅTRÄDET NR 1, i befintligt skick, har ett marknadsvärde av 3.600.000 kronor.

Lennart Ljungquist
FASTIGHETSVÄRDERINGAR AB

Jan Wejdmärk
Jan Wejdmärk



Capitolbuss från 1959

Besiktningssprotokoll 1984-11-09

Bilaga A

Bilaga A

B E S I K T N I N G S U T L Ä T A N D E

PROTOKOLL

Redovisning av utförd besiktning

Lägenheter

Anmärkningar

- Fönstersnickerier generellt i dålig kondition.
- Radiatorventiler erfordrar generellt översyn och delvis utbyte

Kommentarer

- Många kök har äldre inredningar
- Eldragningar i nästan samtliga lägenheter är gamla
- I många lägenheter finns behov av målning och tapetseringsarbeten

Allmänna utrymmen samt byggnaden i övrigt

Anmärkningar

- Fuktgenomträngning i grundmur i tvättstuga
- VA-anläggning sedan byggnadsåret
- Genomgång av värmeanläggningen erfordras

Utvändigt

Anmärkningar

- Gårdsfasader uppvisar lite putsskador vid takfot
- Översyn av yttertak

B E S I K T N I N G U T L Ä T A N D E

ÖVERSLAGSMÄSSIG KOSTNADSBEDÖMNING

Nedan har förtecknats de åtgärder som efter besiktning bedömts vara angelägna att utföra del akut, d v s inom ca 2 år, dels inom en 5-10 årsperiod

Inom 2 år

Överslagsmässigt bedömd kostnad

- | | |
|--|-------------------------|
| - Fönstersnickerier är allmänt i mycket dåligt skick. Ett delvis utbyte och i övrigt en totalrenovering erfordras av fönstren. | snitt 800-1.000kr/fönst |
| - Utbyte av radiatorventiler | 150 - 175 kr/st |
| - Översyn och genomgång av fjärrvärmeundercentral | 5.000 - 10.000 kr |
| - Lagning av putsskador på gårdsfasad | 20.000 - 30.000 kr |
| - Åtgärdande av fuktgenomträngning i tvättstuga | 30.000 - 50.000 kr |
| - Översyn av yttertakbeläggning | 25.000 - 30.000 kr |
| - Förbättring av sophanteringen, utbyte av sopkärl | ca 10.000 kr |

Inom 5-10 år

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Förstärkning av elnätet i fastigheten. Överdragning av nya stigarledningar | 50.000 - 60.000 kr |
| - Omdragningar av elledningar i lägenheterna | 5.000 - 12.000 kr/lgh |
| - Utbyte av rörstammar för vatten och avlopp | 200 - 300 kr/m ² /ly |

Förbättringsåtgärder

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| - Modernisering av kök | 20.000 - 30.000 kr/lgh |
| - " " badrum | 10.000 - 15.000 kr/lgh |
| - " " hissar | 40.000 - 50.000 kr/hiss |

Stockholm 1984-11-09



Bbrje Söderberg
Byggnadsingenjör/värderingsman

Lillvägen 2, 161 36 Bromma
tel. 08-25 41 84, 20 07 01

Extra föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 1 i Stockholm. 1985-06-10

Protokoll fört vid extra föreningsstämma
den 10 juni 1985 med medlemmarna i Bostadsrätts-
föreningen Bigarrådet 1 i Stockholm.

§ 1

Stämman öppnades av Jan Karlemark.

§ 2

Godkändes dagordning för mötet.

§ 3

Valdes Jan Karlemark till stämmans ordförande.

§ 4

Uppdrogs åt H.Ch. Edborg att föra dagens protokoll.

§ 5

Valdes Torsten Alexandersson och Lennart Almqvist att, jämte ordföranden,
justera dagens protokoll.

§ 6

Förklarades stämman lagligen hållen då kallelse utgått mer än en vecka
före stämman per post till samtliga medlemmar.
Konstaterades också att samtliga medlemmar var representerade på stämman.

§ 7

Fastställdes bifogade närvarolista, bilaga 1, som röstlängd.

§ 8

Föredrogs innehållet i ekonomisk plan för föreningen, vilken var försedd
med intyg enligt Bostadsrättslagen § 4.

Vidare föredrogs besiktningsprotokoll utvisande fastighetens skick.

§ 9

⊗ Beslöts att förvärva fastigheten Bigarrådet 1 för en köpeskilling om ~~6.690.000 kronor.~~ 6.990.000 kronor
För beslutet röstade 21 av de närvarande, som är medlemmar i föreningen
och tillika boende i fastigheten. Då fastigheten har totalt 31 uthyrda
lägenheter konstaterades, att beslutet biträtts med 2/3 av hyresgästerna
i de uthyrda lägenheter, som omfattas av förvärvet.

ⓐ FELSKRIFT

6.690.000 KR. SKALL
VARA 6.990.000 KR ENL
EK.PLAN
850607.

§ 10

Förklarades stämman avslutad.

Vid protokollet:

Hans-Christer Edborg

Hans-Christer Edborg

Justeras:

Jan Karlemark

Jan Karlemark

Torsten Alexandersson

Torsten Alexandersson

Lennart Almqvist

Lennart Almqvist.

Närvarolista vid extra föreningsstämma - Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet,
Norr Mälarstrand 60 - Polhemsgatan 2, Stockholm - måndagen den 10 juni 1985 å
Piperska Kuren, Scheelegatan 14, Stockholm.

Blad - 2-

<u>Norr Mälarstrand 60.</u>			
Namn:	lgh. nr.	Närvarande:	Fullmakt:
- Roland Sundqvist	01	-	-
- Kerstin Engström	02	X	
- Cunilla Eklund	03	X	
- Hans Edborg	04	X	
- Sigrid Eklunds södabo. Repr. av Dir. Rolf af Klintberg Vretaberget, 19190 Södertälje.	05	X	
- Harriet Engelberth	06	X	
- Ove Wurse, andel.	07		X
- Lennart Almqvist	08	X	
- Birgit Lysholm FRU ADAM	09	=	=
Anna Greta Söderholm.	10	X	
Lotta Kyllenstierna, andel	11		X
<u>Polhemsgatan 2.</u>			
Kjell Andersson	13	RÖSTADE NEJ	
Birger Lundström	14		X
Helene Dahl	15		X
Michael Hagelin	16	X	
Isedal Blum	17	-	-
Torsten Alexandersson	18	X	
Annie Samsioe	19	-	-
✓ Lars Ulf Wennerberg	20	X	
Ivar Hansson	21	RÖSTADE NEJ	
Kjell Jävert, andel	22		X
Larissa Bjurgren	23	-	-

Närvarolista vid extra föreningsstämma - Bostadsföreningen Bigarråträdet
Norr Mälarstrand 60 - Polhemsgatan 2, Stockholm - måndagen den 10 juni
1985 å Piperska Kuren, Scheelegatan 14, Stockholm.

<u>Polhemsgatan 2.</u>			
	lgh.nr.	Närvarande:	Fullmakt:
Gösta Benhard	24		X
Gun Lindgren	25		X
Magda Goldberg	26		X
Hans Rudolf Ekhult, andel	27	X	
Eskil Ekhult	28		X
Harry Danielsson	29	-	-
Helga Hult	30	X	
Åke Lundström			X

19 NÄRVARANDE 957
SOM RÖSTADE FULLMÄKTIG
JA
2 NÄRVARANDE
SOM RÖSTADE
NEJ.

SUMMA JA RÖSTADE 2157

Köpekontrakt 1985-06-26

K Ö P E K O N T R A K T

Gustav Eskil Ekhult,	961208-0870,	ägare till	35/2600 delar
Hans Rudolf Ekhult,	260613-0835,	"-	74/2600 "
Jonas Bonnier,	621210-0057,	"-	98/2600 "
Kjell Jäfvart,	330318-0339,	"-	35/2600 "
Anne-Marie Bard,	390810-1268,	"-	452/2600 "
Elisabeth Josephson,	410223-1224,	"-	550/2600 "
Birger Lundström,	460412-1311,	"-	452/2600 "
Carl Lundström,	321024,	"-	452/2600 "
Åke Lundström,	350401-1275,	"-	452/2600 "

av fastigheten Bigarråtrådet nr 1, Kungsholms församling, Stockholms kommun och län, överlåter och försäljer härmed sina respektive andelar av fastigheten Bigarråtrådet nr 1, för en överenskommen köpeskillning om

SJUMILJONERTVÅHUNDRANITTIOFUSENETT HUNDRA / 7.290.100:- / KRONOR

till Bostadsrättsföreningen Bigarråtrådet nr 1, org.nr. 716417-8092 samt på följande villkor i övrigt.

1 §

Fastigheten skall av köparen tillträdas vid det månadskifte som inträffar närmast efter det att köparen erhållit förvärvstillstånd och beslut om att kommunen ej utnyttjar sin förköperätt.

2 §

Köpeskillningen skall erläggas på så sätt att köparen

- A. Övertager på tillträdesdagen betalningsansvaret för fastigheten graverande lån, se bilaga 1. 2.447.067:-
- B. Genom avräkning mot andelsägarnas beräknade upplåtelseavgifter enligt punkt C sista stycket nedan. 300.100:-

C. Erlägger kontant på tillträdesdagen resterande likvid enligt likvidavräkning här utförd med 4.542.993:-

Totalt kronor 7.290.100:-

Andelsägarna enligt nedan överlåter sina respektive andelar till Bostadsrättsföreningen Bigarråtrådet 1 för en köpeskillning som framgår nedan.

Bostadsrättsföreningen ger nämnda säljare genom undertecknandet av detta kontrakt en option till bostadsrätt avseende sina nuvarande enligt andelsavtalet för fastigheten disponerade lägenheter.

Optionen skall utnyttjas och upplåtelse av bostadsrätt skall ske så snart upplåtelse enligt lag kan ske.

Under tiden fram till dess upplåtelse sker disponerar andelsägarna sina respektive lägenheter med oförändrad rätt.

Upplåtelseavgifter

Lägenhet nr 132	J Bonnier	96.820:-
"-	253 E Ekhult	78.022:-
"-	233 K Jäfvart	99.468:-
"-	122 E Josephson	23.790:-
		300.100:-

3 §

Säljarna garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av in-teckningar till ett högre belopp än 2.500.000 kronor, samt att fastigheten i övrigt inte belastas av servitut eller andra nyttjanderätter än vad som framgår av gravationsbevis, hyreslistor och andra handlingar som anges i detta kontrakt.

4 §

Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämrats före den ovan avtalade tillträdesdagen. Faran ligger på köparen, om fastigheten ej tillträtts på grund av köparens dröjsmål.

Säljaren garanterar att fastigheten intill tillträdesdagen är försäkrad genom s k fullvärdesförsäkring.

Skulle ersättningsgill skada inträffa under nämnda tid skall avtalet likväl gälla och skall säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla köparen, som själv svarar för fastighetens återställande.

Fastigheten är försäkrad för all framtid och belastas av en skuld härför uppgående till f n 54.839 kronor.

BE OS SJ R AS W

BE OS SJ R AS W

5 §

Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, i vad de belöpa på tiden intill tillträdesdagen. Från och med nämnda dag åvilar betalningskyldigheten i dessa hänseenden köparen, som äger åtnjuta all avkastning av fastigheten från och med tillträdesdagen.

6 §

Alla med köpet förenade lagfarts- och in-teckningskostnader överstigande lagfartskostnaden avseende 300.100 kronor betalas av köparen.

7 §

På tillträdesdagen skall säljaren mot erhållande av köpeskillingen enligt 2 § ovan och sedan andelsägarna erhållit upplåtelse av bostadsrätt enligt 2 § sista stycket till köparen för hans undertecknande överlämna kvitterat köpbrev avseende fastigheten och övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar. Säljaren skall vidare till köparen överlämna nytt gravationsbevis, eventuellt obelånade in-teckningar/pantbrev, gällande tomtkarta och andra handlingar angående fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

8 §

Säljaren förbinder sig att, i det fall långgivare så önskar, biträda köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen erhållit lagfart.

Köparen förbinder sig att i förekommande fall med säljarens friskrivande teckna personligt betalningsansvar för i fastigheten in-tecknade skuldebrev.

9 §

Skulle köparen icke fullgöra sina åligganden enligt detta kontrakt, äger säljaren häva köpet samt erhålla 10 % av köpeskillingen i skadestånd.

10 §

Säljaren garanterar, att åläggande från hälsövrårdsnämnd eller annan myndighet inte föreligger.

Det upplyses att fastigheten har ett förberett förslag för uppfyllande av nya bestämmelsen om sophantering m m. Ansvaret för nödvändiga åtgärder i dessa hänseenden åvilar köparen.

11 §

Köpare och säljare är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt.

Fastigheten försäljes i nu befintligt och av köparen godkänt skick. Köparen bekräftar att säljaren inte givit några utfästelser om fastighetens skick eller i övrigt genom handling eller underlåtenhet hibringat köparen uppfattning rörande fastighetens skick utöver vad som framgår av detta kontrakt.

Köparen, som besiktigat fastigheten, friskriver säljaren från allt ansvar för fel och brister i fastigheten, vare sig de av köparen bort uppmärksammas eller ej.

12 §

Säljaren åtager sig att på egen bekostnad renovera fastighetens samtliga fönsterpartier utom källarfönster, trapphusfönster och de fönster på framsidan som är bytta, på ett fackmannamässigt tillfredsställande sätt.

13 §

Säljaren fritager sig från ansvar för sådana inskränkningar i rådigheten över fastigheten, vilka beror på myndighets beslut och varom säljaren inte äger vetskap eller har anledning äga vetskap.

14 §

Köparen övertar säljarens rättigheter och skyldigheter enligt alla för fastighetens skötsel ingångna avtal såsom tillhandahållande av vatten, el och värme samt ombesörjande av sotning, renhållning m m.

Köparen övertar vidare de anställningsavtal säljaren träffat med fastighetsskötare.

Parterna skall gemensamt underrätta fastighetsskötare om den planerade överlåtelsen.

15 §

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 1 lämnar i och med undertecknandet av detta kontrakt Anne-Marie Bard, Elisabeth Josephson, Birger Lundström, Carl Lundström och Åke Lundström rätt att hyra ut av dem disponerade lägenheter i andra hand till person som bostadsrättsföreningen skäligen kan godtaga.

BE O SJ F A 7/5/81
W

BE O SJ F A 7/5/81
W

16 §

Detta kontrakt är för köparen bindande under förutsättning att köparen erhåller tillstånd till förvärv enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m m.

Säljare och köpare är vidare medvetna om att Stockholms kommun till följd av detta köpekontrakt äger förköpsrätt till fastigheten.

Det åligger köparen att omgående söka förvärvstillstånd samt hos kommunen efterhöra om kommunen ämnar utöva sin förköpsrätt.

Detta köpekontrakt har upprättats i två originalexemplar varav vardera parten erhållit var sitt. Säljarnas originalexemplar skall till dess köpebrev utfärdats förvaras av Advokatfirman Torgny Hagen AB.

Stockholm den 16/16 1985

Säljare:

Eskil Ekhult
.....
ESKIL EKHULT

Ake Lindström
.....
ÅKE LINDSTRÖM för egen del samt
enl fullmakt för CARL LINDSTRÖM
och ANNE-MARIE BARD

Hans Ekhult
.....
HANS EKHULT

Elisabeth Josephson
.....
ELISABETH JOSEPHSON

Birgit Ekhult
.....
BIRGIT EKHULT

Birger Lundström
.....
BIRGER LUNDSTRÖM

För Jonna Bonnier
S. P. Användare e. f.
.....
JONNA BONNIER

Yvonne Lundström
.....
YVONNE LUNDSTRÖM

Kjell Järfvert
..... enligt fullmakt
KJELL JÄRFVERT

102 03 01 *F A* *78/81*
WU

Ovanstående säljares och säljares äkta makars egenhändiga namnteckningar bevitnas:

Jan Karlsson
.....
JAN KARLSSON
105860

Hans Riberman
.....
HANS RIBERMAN

Köpare:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BIGARRÅTRÄDET 1

Kenneth Samuelson *John Skarlem*
.....

Köparens egenhändiga namnteckning bevitnas:

Magda Goldberg
.....

Sven-Olof Larsson
.....

102 03 01 *F A* *78/81*
WU

Verksamhetsberättelse 1982 – 1985

2

1 (3)

VERKSAMHETSBERÄTTELSE brf Bigarrådet 1, Stockholm

Bakgrund.

Hyresgästerna i fastigheten Bigarrådet 1 erhöll i november 1981 erbjudande att till bostadsrättsförening förvärva fastigheten för ett pris på 4 500 000 kronor. Säljarna inhämtade hyresgästernas synpunkter genom en enkät-skrivelse samt höll ett informationsmöte på Piperska muren i slutet av januari 1982. Här redogjordes närmare för erbjudandet, vilket då prismässigt stigit med 230 000 till 4 730 000 kr.

Vid detta möte uppmanade säljarna samtliga hyresgäster att gå hem och närmare studera den information som lämnats samt ta ställning till ett eventuellt köp inför nästa möte. Detta anordnades den 24 mars 1982 på Piperska muren. Vid mötet åtog sig Jan Alexandersson och Hans-Christer Edborg att förbereda och kalla hyresgästerna till ett konstituerande möte för bildandet av bostadsrättsföreningen (brf) Bigarrådet 1.

Verksamhet under 1982.

Den konstituerande stämman hölls 21 april i familjen Alexanderssons lägenhet på Polhemsgatan 2. Vid stämman valdes styrelse och revisorer, antogs föreningens stadgar samt fick styrelsen i uppdrag att på bästa sätt förhandla fram förvärv av fastigheten.

Valda styrelseledamöter	Torsten Alexandersson Lennart Almkvist Hans-Christer Edborg
Valda suppleanter	Harriet Engelberth Isidor Bluhm
Internrevisor	Hans Ekhult
Revisorssuppleant	Sigrid Eklund
Extern revisor	Bolins revisionsbyrå

Styrelsen kontaktade en besiktningsman (Gunnar Ahlmark SRB), som den 26 maj besiktigade 15 av fastighetens lägenheter samt övriga utrymmen. I oktober erhöll styrelsen ett värdeutlåtande av besiktningsmannen för fastigheten såsom hyresfastighet till ett marknadsvärde av 1,8 - 2 milj kr.

Brf Bigarrådet 1 registrerades vid Länsstyrelsen i Stockholm den 12 juli.

Som första förening i Stockholm ingav vi den 21 juli till tingsrätten intresseanmälan avseende förvärv av fastigheten för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, möjliggjort genom ny lagstiftning (1982:352). Vår ansökan beviljades 1 september.

Under året uttogs 7500 kr av medlemmarna för att täcka löpande kostnader.

Verksamhet under 1983

Under våren diskuterades låneöjligheter mm och efter möte 27 april på SBC kontaktades B. Söderberg på L. Ljunquist fastighetsvärderingar AB som förhandlare. Den 4 juli återkallades B. Söderbergs uppdrag, då det tyvärr visat sig att företaget tidigare haft uppdrag att värdera fastigheten åt motparten.

Kontaktades advokat K.-G. Gripenvik på Malmström & Malmenfeldt att förhandla med säljarna.

Den 21 september ankom brev till Gripenvik att säljarnas ombud 'meddelat mig att ägarna under den gångna sommaren bestämt sig för att sälja fastigheten i andelar i stället för en hel försäljning till bostadsrättsföreningen.

Verksamhet under 1984

Den 20 januari översändes till adv. Gripenvik en kostnadsuppsättning för inköp av ideella andelar.

I maj avslutade adv. Gripenvik sitt uppdrag åt föreningen och Hans-Christer Edborg avsåg sig styrelseledamotuppdraget på grund av bristande tid.

Den 20 juli anlätade styrelsen Trivselhem som förhandlare/ombud för ombildning och köp till bostadsrättsförening.

Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt förnyades av Stockholms tingsrätt den 3 september.

Via Trivselhem besiktigades åter fastigheten den 31 oktober, nu av Börje Söderberg, byggnadsingenjör/värderingsman, enligt protokoll 9 nov.

Under året uttogs ytterligare 18 000 kr av föreningens medlemmar.

Verksamhet 1985

Under första halvåret hölls extra föreningsstämmor/informationsmöten med Trivselhem vid fyra tillfällen, 13 feb, 13 mars, 10 april och 10 juni på Fridhemspans gymnasium och Piperska Muren. Vid stämman den 10 juni beslöt stämman att förvärva fastigheten till ett pris av 6 990 000 kr.

Köpekontrakt undertecknades den 26 juni 1985.

Förvärvstillstånd från fastighetskontoret erhöles 26 september och från fastighetsnämnden den 1 oktober.

Likvidsammanträde ägde rum 6 nov 1985 på Götabanken vid Odenplan.

Härefter avslutade Trivselhem sitt uppdrag och styrelsen anlätade Hans I. Berg fastighetsförvaltning AB. K. Andersson anställdes genom avtal att som tidigare bistå med skötseln.

För viss juridisk hjälp har adv. K.-O. Malmenfeldt anlåtats.

Den 28 nov på styrelsemöte redovisades skrivelse från Hans-Christer Edborg, som återinträdde som styrelseledamot, med begäran att extra föreningsstämma snarast skulle hållas för val av ny ledamot. Extra stämma begärdes även från andra medlemmar.

Styrelsen har kallat föreningen till extrastämma den 12 dec 1985.

Inför detta möte har brf 20 medlemmar, medan 10 lägenheter samt en lokal uthyres.

Stockholm 12 december 1985

Styrelsen



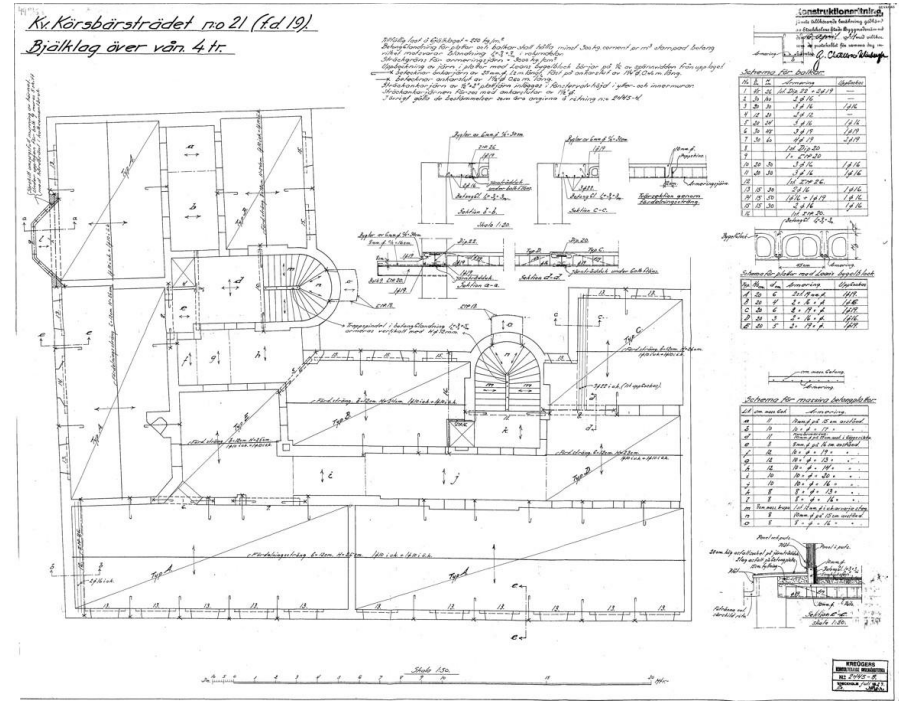
Torsten Alexandersson



Lennart Almkvist



Hans-Christer Edborg



Ritning från bygglovsansökan 1923

Föreningsstämma, information 1987-05-05

Föreningsstämman 1987-05-05

I N F O R M A T I O N

till medlemmarna i Brf Bigarråträdet 1.

På styrelsens uppdrag får jag här närmare kommentera förvaltningsberättelsen för verksamhetsåret 1986 med bokslut samt i övrigt redovisa några frågor som varit aktuella sedan föregående stämma.

1. Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi får bedömas vara god. Det gångna verksamhetsåret har resulterat i ett, i stort sett, 0-resultat (minus 7.309:-). Resultatet har av styrelsen bedömts vara så gott att någon avgiftshöjning ej förelås för 1987.

Ett par poster i bokslutet skall här beröras.

a. Som skuld har i balansräkningen upptagits 368.710,-, vilket belopp utgör en avsättning (reservation) för kommande reparationer av fönstren. Bakgrunden var att i samband med att föreningen övertog fastigheten från föregående ägare åtog sig denne att svara för reparation av fönstren enligt offert från "Bromma Konsultföretag". Med hänsyn till att fönsterbyte måste samordnas med övriga reparationer i fastigheten bedömde styrelsen att det var olyckligt om fönsterreparationerna genomfördes enligt kontraktet. Efter förhandlingar mellan förre ägaren, Bromma Konsultföretag och styrelsen, enades man om att annullera kontraktet, vilket ledde till ovan nämnda nettoresultat.

b. Bland förskott till leverantörer har upptagits Bjerking Ingenjörbyrå AB om 319.446:-. Som tidigare redovisats vid såväl ordinarie stämma som extra föreningsmöte under föregående år har Bjerking haft föreningens uppdrag att göra en grundlig undersökning av fastighetens grundförhållanden, behov av reparationer och möjligheten att bygga till våningar på vinden.

Anledningen till att Bjerking anlätades var att - som bekant - fastighetsunderhållet var starkt eftersatt. Dessutom fanns oro för grunden. Bjerking har genomfört en mycket omfattande och ambitiös kartläggning av fastighetens kondition och reparationsbehoven samt också presenterat preliminärt förslag till vindsinredning. Bl a har klarlagts att grundförhållandena är goda, varför vi inte behöver känna någon oro för att sprickbildningar eller andra sättningsskador skall uppkomma. Beträffande Bjerking's arbete och förslag ber jag också att få hänvisa till den följande redovisningen rörande reparations- och ombyggnadsplanerna.

2. Reparations- och ombyggnadsplaner

Som vi tidigare meddelat behöver vi genomföra omfattande reparationer (ombyggnadsarbeten) i vårt hus. Främst gäller det rörstammar för vatten och avlopp, nya elledningar såväl i lägenheterna som mellan lägenheterna och elcentral samt nya fönster mot Norr Mälarstrand och Polhemsgatan.

Dessutom planerar vi att inreda vinden med minst två nya lägenheter.

Reparationsarbetena och tillbyggnaden på vinden kräver byggnadslov. Vi har fått byggnadslov för reparationerna och kommer förmodligen att få byggnadslov för vinden inom den närmaste tiden. Trots detta verkar det för närvarande som om vi i år inte kommer att kunna genomföra ombyggnadsarbetena. Detta beror främst på att man också måste ha igångsättningstillstånd för omfattande arbeten. Då det är ont om byggnadsarbetare får i första hand nybyggen sådant tillstånd. Detta kan innebära att de stora arbetena måste skjutas till 1988.

Eftersom elledningarna i lägenheterna är i mycket dåligt skick kommer dessa - i erforderlig utsträckning - successivt att bytas under sommaren. Om också "stigarledningarna" från källaren upp till lägenheterna behöver bytas redan i år får avgöras senare.

Då fönstren är i behov av omedelbart underhåll kommer en glasmästare att gå igenom samtliga fönster så att inga skador uppkommer.

Vidare kommer reparationsarbeten i de båda hissarna att utföras under sommaren. För att åstadkomma minsta möjliga besvär kommer reparationerna att göras i en hiss i taget.

Beträffande vindsombyggnaden gäller att den antingen kan ske i "egen regi" eller att föreningen säljer "råvinden" till någon intressent. Stämman bör diskutera lämpliga alternativ, varefter styrelsen bör få i uppdrag att genomföra stämmans beslut.

3. Ny ekonomisk plan och försäljning av lägenheter

I samband med att bostadsrättsföreningen övertog fastigheten uppgjordes en ekonomisk plan enligt vilken 22 lägenheter av 30 betecknades som bostadsrätter. Av dessa 22 såldes 20 såsom bostadsrätter.

De planerade reparations- och ombyggnadsarbetena förutsätter att föreningen kan uppta s k bostadslån med fördelaktig ränta. För att få sådant lån måste förbindelse tecknas med länsarbetsnämnden enligt vilken lediga hyreslägenheter skall ställas till bostadsförmedlingens förfogande. Om och när så sker kan man "riskera" att lägenheterna också under lång tid förblir hyreslägenheter. Styrelsen har därför bedömt det som

angeläget att försöka medverka till att så många som möjligt av de lägenheter som idag ej är upplåtna med bostadsrätt kan försäljas. Styrelsen har därför inlett arbetet på att få en ny ekonomisk plan fastställd. Denna skall omfatta samtliga lägenheter.

Styrelsen har också vidtagit åtgärder för att söka sälja hyreslägenheterna. Till dags dato har en lägenhet (1 rum och kök) försålts (en av de osålda bostadsrätterna) och den nya bostadsrättsinnehavaren har inflyttat in. Ytterligare en lägenhet (1 rum och kök) har preliminärt sålts men köpet kan avslutas först sedan den nya ekonomiska planen föreligger. Beträffande ytterligare 2-3 lägenheter pågår diskussioner.

Det arbete som Bjerking utfört har tjänat som underlag för de beslut styrelsen tagit beträffande årets underhållsreparationer och kommer vidare att vara till stor nytta vid upphandling av reparationsarbetena såvitt gäller avloppsstammar, fönsterarbeten, takreparationer och elledningar samt när det gäller tillbyggnaden på vinden.

Stockholm den 29 april 1987

Styrelsen för Brf Bigarråträdet 1

Claes Nisell
E u



Polhemsgatan 1963

Informationen till extrastämman 1987-12-15

2

Extra föreningsstämman 1987-12-15

I N F O R M A T I O N

Till medlemmarna i Brf Bigarråträdet 1

På styrelsens uppdrag får jag här, som en bakgrund till de frågor som skall behandlas på stämman, redovisa styrelsens arbete sedan föreningsstämman i maj 1987. Styrelsen har under denna tid haft nio protokollförda sammanträden. Därutöver har flera av styrelsemedlemmarna sammanträffat för behandling av akuta frågor.

1. Lägenhetsförsäljningar

Vid den senaste stämman redovisades att vi hade sålt en lägenhet om ett rum och kök. Sedan dess har ytterligare en lägenhet om ett rum och kök försålts och den nye innehavaren har inflyttat. Vidare har överenskommelse träffats med en hyresgäst om att denne förvärvar lägenheten (tre rum och kök) per årsskiftet 1987/88. Preliminär överenskommelse finns dessutom beträffande försäljning av en femrumslägenhet. Vissa formalia återstår men allt tyder på att även denna affär kommer att kunna genomföras. Om samtliga dessa affärer kan genomföras kommer föreningen att ha ett kapital på ca 3,5 miljoner, då har hänsyn inte tagits till eventuell kapitalförbrukning under innevarande år.

2. Redovisning av byggnadslov för vinden respektive ombyggnad

Som meddelats vid den ordinarie föreningsstämman erhöll vi redan under våren byggnadslov för reparationerna. Byggnadslov för inredning av vinden erhölls i slutet av juni. Det senare byggnadslovet förutsätter två lägenheter på vinden och att hissutrymna på vinden skulle friställas. Senare bedömningar visar emellertid att det skulle ställa sig mycket dyrt att helt göra om hissarna och flytta hissmaskinerierna ner i källaren. Detta innebär att vissa ändringar måste göras i nu föreliggande planer och förmodligen en av lägenheterna delas upp i två mindre lägenheter. Enligt underhandskontakter med Stadsbyggnadskontoret kommer man att acceptera ett sådant förslag. Vindsvåningarnas utseende kommer närmare att presenteras på den extra stämman.

3. Försäljning av vinden

Styrelsen har enligt föreningsstämmans uppdrag förberett försäljningen av vindutrymna. Annonsering ledde till att närmare ett hundratal intresserade anmälde sig. Hans Bergh har visat vinden för ett stort antal spekulanter och för närvarande återstår en mindre grupp som vi bedömer som

intressanta. På stämman skall diskuteras huruvida vi skall sälja vinden separat och i särskild ordning göra upphandlingen av ombyggnads- och reparationsarbetena eller om dessa båda affärer skall samordnas. Vilken modell vi än väljer bör ändå genomförandet av reparationen och tillbyggnaden av vinden ske i ett sammanhang.

4. Reparationer och ombyggnad

Bygghuset Cecilia

De reparationsarbeten som är aktuella är följande:

- stambyten inklusive ombyggnad av badrum, toaletter och kök
- nya elstigare samt komplettering av el i lägenheterna
- ombyggnad av källare inklusive ny tvättstuga
- utbyte av fönster
- fasadrenovering
- yttertaksreparation
- upprustning av gården.

För att få ett underlag för upphandling av dessa arbeten - en s k styrd totalentreprenad - har vi anlitat Brygghuset Arkitekter AB. (Vi har sagt upp kontraktet med Bjerking's. Anledningen härtill var dels att vi var missnöjda med det sätt som Bjerking's handlade vårt ärende dels att man förutskickade att det skulle ta lång tid att färdigställa ifrågavarande handlingar.)

En del av det arbete som Brygghuset skall utföra kräver kontakt med lägenhetsinnehavarna. Detta innebär att Brygghuset's arkitekter (Per Hemgren och Cecilia Philipson) kommer att ta kontakt för att diskutera utformningen av badrummen och köken. Cecilia Philipson kommer att under stämman närmare redovisa dels några idéer, som redan föreligger, dels också vilka förutsättningar som i övrigt gäller.

5. Finansiering

Vid föreningsstämman i maj redovisade vi att de statliga bostadslånen, som har en mycket fördelaktig ränta, förutsatte att vi tecknade förbindelse med Länsarbetsnämnden att eventuellt lediga hyreslägenheter ställs till bostadsförmedlingens förfogande. Detta gäller om man avser att finansiera samtliga reparationsarbeten med bostadslån. Om man däremot begränsar bostadslånet till att avse endast de "tyngre" arbetena (stambyten, källare och elstigare) så föreligger inte detta krav. Vi har därför valt att nu förbereda en låneansökan, där vi söker statliga bostadslån endast i begränsad omfattning. För övriga arbeten söker vi s k räntebidrag. Skillnaden är att med bostadslån lånar man pengar till en ränta på 2,6 % och får man räntebidrag så blir den faktiska räntan idag 6,5 %. Den låneansökan som vi räknar med skall kunna ges in före årsskiftet grundas på en preliminär offert vi fått från en byggmästare på reparationsarbetena. Totalt rör det sig om lån mellan 6,5 och 7 miljoner kronor, varav cirka 2 miljoner är lån med räntebidrag.

6. Tidplan

I Stockholmsregionen råder stor brist på byggnadsarbetare. Därför gäller att särskilt tillstånd fordras för att få sätta igång ombyggnads- och reparationsarbeten. Vi tror att vi bör kunna få sådant tillstånd, då vi kan som särskilt skäl anföra att våra rörstammar är i synnerligen dåligt skick och att vi riskerar stora skador på huset om vi inte snarast byter ut rörsystemet. Om denna bedömning är riktig bör vi under våren kunna få besked i lånefrågan och om vi också kan komma överens med lämplig entreprenör bör i bästa fall ombyggnads- och reparationsarbeten kunna inledas under senvåren 1988.

7. Diverse frågor

Tidigare har förutsatts att hissarna endast skall repareras men i övrigt bibehållas oförändrade. Inom styrelsen har förslag väckts att undersöka möjligheten att dra ner båda hissarna till källaren. Tillgängligheten till tvättkällaren respektive de nya förrådsutrymmena skulle därmed väsentligt öka.

Styrelsen har även beslutat att installera ett särskilt takräcke för att förhindra snöoras.

Det har visat sig att återigen har samlats mycket skräp såväl på vinden som i källarutrymmena och vi vill ifrågasätta om det kan vara lämpligt att skaffa en container för att få bort avfallet.

Stockholm den 15 december 1987

Styrelsen för Brf Bigarråträdet 1

Claes Nisell
E u



Foto: Lundh, Gunnar

Nordiska museet

Norr Mälärstrand

Information till medlemmar 1988-05-17

I N F O R M A T I O N

till medlemmarna i Brf Bigarråträdet 1.

På styrelsens uppdrag får jag här redovisa läget, när det gäller reparationer och ombyggnader i vår fastighet.

1. Försäljning av vinden

Vi har ett par spekulanter på vinden. Med hänsyn till att hissmaskineriet skall bli kvar på vindsplanet har nya våningsritningar utarbetats. Vi räknar med att dessa kommer att godkännas i början av juni. För att avsluta försäljningen av vinden krävs också en ny ekonomisk plan som även omfattar vindslägenheterna. En sådan plan kommer att tas fram snarast. Köparen av vinden kommer även att kunna lämna offert på reparationsarbetena i fastigheten. Valet av köpare blir därför beroende av såväl priset på vinden som kostnaderna för ombyggnaden.

2. Reparationer

Reparationsarbetena i fastigheten kommer att finansieras dels genom särskilda (förmånliga) statliga ombyggnadslån, 2,6 %, dels genom "rotlån" som innebär räntebidrag på 5,5 %. För vissa åtgärder kan man erhålla ombyggnadslån medan man för andra kan erhålla endast rotlån.

a. Ombyggnadslån

Ombyggnadslån kan erhållas för

- ombyggnad av källare med förråd och tvättstuga
- elstigare med elcentral
- vissa arbeten i kök och bad/WC.
- *lyft av vattenledningsanläggning*

En grov kostnads kalkyl visar på en total kostnad på drygt 7 miljoner kronor.

Trots att vi är ett förtursfall kommer vi sannolikt ej att få dessa lån i år. Förhoppningsvis 1989.

b. Rotlån

Rotlån kan erhållas för

- fönsterbyte/reparationer
- fasadarbeten
- gårdsarbeten

En grov kostnads kalkyl visar här på en total kostnad om 2,9 miljoner kronor, varav 2,6 miljoner med räntebidrag. Enligt uppgift från länsbostadsnämnden kan dessa arbeten igångsättas när vi själva önskar.

Styrelsens bedömning är att fönsterarbetena skulle kunna utföras under 1988. Den fråga som vi då måste ta ställning till är om vi skall byta fönster eller reparera fönstren. En expert som gått igenom fönstren har förklarat att de kan repareras, vilket innebär utbyte av dåligt trä (i mycket begränsad omfattning), skrapning, ommålning, kittning och tätning. Fördelen med reparationen är att vi behåller de gamla fönstren och får även fortsättningsvis fönster av hög kvalitet. Nackdelen är att vi ej får samma bullertätning som med nya 3-glasfönster. Reparation kan bli något billigare än fönsterbyte.

3. Övriga åtgärder

Vid besök på stadsbyggnadskontoret visade det sig att vi kan sätta upp balkonger mot gårdssidan och även fönster i brandgaveln. Förutsättningen är givetvis att vi kan åstadkomma en enhetlig lösning.

Stockholm den 17 maj 1988

Styrelsen för Brf Bigarråträdet 1

Claes Nisell
E u

Förvaltningsberättelsen 1989

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet nr 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 1989.

Styrelsen

Vid föreningsstämma den 22 maj 1989 valdes följande styrelse

Claes Nisell, ordförande
Lars-Göran Bergström
Hans Ekhult
Kerstin Engström
Liivi Hotz
Kent Hult
Eja Branth - suppleant
Vernon Maurice - suppleant

Revisorer

Följande revisorer valdes:

Ordinarie: Ralf Toresson, Bohlins Revisionsbyrå, Stockholm
Jonas Bonnier

Suppleanter: Jan Nordlöv, Bohlins Revisionsbyrå, Stockholm
Harriet Engelberth

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 1989 avhållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj. Styrelsen har under 1989 avhållit 10 protokollförda sammanträden samt tre protokollförda informationsmöten med föreningens medlemmar.

Medlemsfrågor

Under året har som nya medlemmar antagits Eja Branth (lght 153), Hans Ekhult (lght 253), Ingrid Margareta Lindholm-Hellsing, som dock utträdde under året, (lght 233) och Anita Lundgren (lght 233).

Löner och arvoden

Föreningen har under året ej haft någon anställd. Inga styrelsearvoden har avsatts för räkenskapsåret.

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträtts av Hans i Bergh Fastighetsförvaltningar AB.

Föreningens lån framgår av bilaga till bifogade bokslut per 1989-12-31.

Fastigheten

Efter upphandling uppdrogs åt Betegebyggen AB att svara för ombyggnads- och reparationsarbetena av fastigheten. Till företaget försålles också vindsplanet "på rot". Formell köpare av vinden var AB Thulefastigheter. Byggfirman Sören Lundgren Byggkonsult AB har anlitats som kontrollant.

Ombyggnads- och reparationsarbetena av fastigheten inleddes under senvåren med att källare och vind röjdes ut. Arbetena i lägenheterna genomfördes i etapper med början i augusti. Under hösten "färdigställdes" lägenheterna i uppgången Polhemsgatan samt 3:orna på Norr Mälarstrand. Arbetena i fastigheten beräknas vara avslutade i maj 1990.

Finansieringen av ombyggnadsarbetena har skett dels genom upptagande av lån, dels genom försäljning av hyreslägenheter, dels genom att samtliga medlemmar inbetalat 20 000 kronor till föreningen.

Ställda panter

Fastighetsinteckningar: 2 500 000 kronor. Inga ansvarsförbindelser.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Fastigheten är taxerad till 3 985 000 kronor, varav markvärde 2 080 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets överskott kr 39 717:43 balanseras i ny räkning.

Stockholm i april 1990

Claes Nisell Kerstin Engström

Lars- Göran Bergström Liivi Hotz

Hans Ekhult Kent Hult

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Ralf Toresson Harriet Engelberth

Renovering av fastigheten

Kostnads kalkyl för ombyggnad 1986-12-30



OBJEKT KV BIGARRÅRÅDET NR 1 STOCKHOLM
ARB NR 11153
ARBETE Reviderad finansieringskalkyl II

1

Förutsättningar Kalkylen bygger på att ombyggnaden finansieras helt utan statligt bostadslån.

Kostnader Kostnader för de föreslagna åtgärderna är följande

Åtgärd	Kostnad	Räntebidrag underlag	Energi bidrag
Renovering av hissar	250'	250'	
Utbyte av fönster	696'	493'	49'
Renovering av fönster	30'	29'	
Utbyte btg-pannor	170'	64'	
Rep rötskadade fönster	30'	30'	
Lagning plåttak	150'	150'	
Fasadrenovering	850'	500'	
Omb källare	400'		
Tvättstuga	170'	100'	
Utbyte el-system	600'		
Utbyte VVS-system, inkl 3	575'		
Omb av kök m m			
	6.921'	1.516'	49'
Energi bidrag	49'	49'	
Kostnad/bidrag- underlag	6.872'	1.467'	

Kapitalkostnad Då de befintliga lånen ej kan ingå i något bostadslån blir kapitalkostnaden för dessa 285.840:- fördelat på räntor 237.990:- och amorteringar 47.850:-.

Hyreskrav Kapitalkostnad ombyggnad enl låneberäkning bilaga 1.
(ränta + amort - räntebidrag) 716.930:-
Kapitalkostnad bef lån 285.840:-
Drift- och underhållskostnad enl tidigare 291.800:-
Div intäkter, räntor, hyror m m 111.600:-
Summa årskostnad 1.182.970:-



Bild från 1988

Entreprenadkontrakt med Betege Bygge AB

Entreprenadkontrakt tecknades med Betege-Bygge AB 1989-06-30 med en kontraktssumma på 6.801.000 kronor, se nedan kontraktets första sida

Svenska Teknologföreningens formulär 24/74
upprättat i anslutning till formulär 22/74
(ABT 74) och 20/72 (AB 72)

ENTREPRENADKONTRAKT

FAST PRIS

BESTÄLLARE: Brf Bigarråträdet 1
c/o Claes Nisell
Polhemsgatan 2
112 36 STOCKHOLM

ENTREPRENÖR: Betege-Byggen AB
Att: Lennart Pettersson
S:t Eriksgatan 75
113 32 STOCKHOLM

Mellan beställaren och entreprenören är följande kontrakt upprättat.

Entreprenören åtar sig ett för beställarens räkning bygga om § 1 Omfattning
fastigheten Bigarråträdet 1, Norrmälarsstrand 60/Polhemsg. 2,
Kungsholmen, Stockholm.
Ombyggnaden innefattar fasader, fönster, trapphus, bad/WC,
kök, stammar, VVS-installationer, El-stigare, hissneddragningar,
tvättstuga samt förråd m m i källare, gårdsplan m m enligt
förfrågan.
Vinden köps i samband med entreprenaden för 400 000 kronor
vilket regleras i separat kontrakt.

i överensstämmelse med

01 detta kontrakt

02 ABT 74

03 AB 72

04 tidplan(er) dat. 890313 reviderad 890418 bifogas.

05 betalningsplan(er) upprättas senare

06 beställningskrivelse(r) Byggmöte nr 5, dat. 890509
Byggmöte nr 4, dat. 890418
Byggmöte nr 3, dat. 890404
Byggmöte nr 2, dat. 890320
Byggmöte nr 1, dat. 890309

07 anbudshandlingar anbud dat. 880830, bifogas
Kompletterande anbud dat. 890131, bifogas



Bild från 1988

Sammanställning av kostnader och avgifter 1989-10-09

3

2

FRAMTIDA KOSTNADER OCH AVGIFTER

FÖR BIGARRÅTRÄDEN 1, STOCKHOLM

Totalkostnad

Hittills betalat till entr. enl. betalningsplan	Bet.	1.620.000	} 7.677.000
Kvar att betala till entreprenör inkl. moms 12,87 %	+	6.057.000	
Tillägg enl. faktura	Bet.	22.000	
Putsnedknackning avgår	./.	8.000	
Asbest antages	+	450.000	
Bygglov o.dyl. antages	Bet.	30.000	
Pantbrev	+	90.000	
Byggledning kontroll	Bet.	50.000	
Byggledning kontroll	+	150.000	
Besiktning	+	60.000	
Projektering	Bet.	650.000	
Projektering	+	50.000	
Räntor under byggtiden	+	200.000	
Index, bedöms till	+	657.000	
Vindsförsäljning	./.	400.000	
Kvar som reserv, antages	+	600.000	
	Summa	10.278.000	
Betalt till 1/10 -89		2.372.000	
Kvar att betala		<u>7.906.000</u>	
Totalt		10.278.000	
I kassa 1/10	ca	2.000.000	
Lånebehov	ca	5.906.000	

Finansiering

<u>Statl. lån</u>	3.254.000 + Hissar enl. ansökan 368.000 x 95 % = 3.440.000 (tik 1,18)	
	med tik 1,24, rt 5,25 % för 3.615.000	
<u>RBF-lån</u>	10 år beslut 411.000, tik 1,18	
	med tik 1,24, rt 6,5 % för 432.000	
<u>RBF-lån</u>	20 år beslut 1.300.000	
	avgår fönster, utbyte	./.
	tillk. fönsterrenov.	+ 436.000
	avgår gården	./.
		<u>150.000</u>
		826.000
		tik 1,18
	med tik 1,24, rt 6,5 % för 868.000	
<u>Marknadslån</u>		
	Kvar att finansiera med marknadslån, dvs 12,00 % ränta och ingen amortering => 991.000	
<u>Räntekostnad</u>	3.615.000 x 5,25 %	
	432.000 x 6,5 %	
	868.000 x 6,5 %	
	991.000 x 12 %	
	<u>Summa räntor</u>	+ 393.000

Yta: Lägenheter i dag 2.657 m²
 tillkommer vind ant. 230 m²
 2.887 m²

Ökad kostnad 393 Kkr/2.887 m² = 136 kr/m²

Avgift idag Räntor 80:-/m²
 D/oh 95:-/m²
 175:-/m²

Dessa kostnader slås ut på en större yta, därav en kostnadsminskning om ./.. 10:-/m². Drift och underhåll minskas då huset är nyrenoverat antag ./.. 30:-/m².

Total avgift efter ombyggnad	175:-/m ²	idag
	+ 136:-/m ²	ombyggn.
	./.. 40:-/m ²	ändrad yta +
	271:-/m ²	status

Jämförelse med motsvarande kostnader redovisade i febr. - 89.

Kostnadsläget då augusti -88, nu ingår index till färdigt hus, dvs kostnadsläge maj -90, + 21 månader. Kostnad för detta budgeteras till 650 Kkr.

Asbestsanering tillkommit i mycket stor omfattning, då budgeterat till 100 Kkr, idag till 450 Kkr.



Bild från 1988



Denna skrift är sammanställd maj 2025