

25 år i Målet

För 25 år sedan - hösten 1957 - flyttade de första medlemmarna in i MÅLET. Här följer några minnesanteckningar från de gångna åren. Det handlar mest om reparationer och andra åtgärder. Några lokaler för gemensamma trevligheter har vi ju inte så de glada minnena får väl var och en samla för sig. Men vi har kunnat glädja oss åt god grannsämja och lugna möten sedan väl den lite oroliga inflyttningstiden med ofullbordat bygge och skräpiga omgivningar var över.

1953 Stockholms fastighetskontor kontaktas av en grupp byggfolk angående mark för att i bostadsrättsföreningens form bygga radhus i Vällingby-Hässelby.

1954 Fastighetskontoret reserverade kvarteren Balansen, Kassakvittot och Kontot för projektet. Stadsplaneändring påbörjades eftersom kvarteren var avsedda för friliggande villor.

23/8 hölls konstituerande sammanträde i föreningen som döptes till MÅLET. Namnet har sin grund i att området var målområde i Räcksta skjutbana men ansågs också passa bra för ett projekt med det gemensamma målet att skaffa goda familjebostäder.

Den första styrelsen utgjordes av arkitekt Ingemar Bergmar, ordförande, Jan-Erik Egnell, sekreterare, och Per Lanéus, kassör. Bergmar flyttade sedan till Gotland ungefär samtidigt med att husen blev färdiga och kom därför aldrig att bo i MÅLET.

1955 Stadsplaneändringen blev klar. Det blev två kvarter för radhus.

Skisser till byggnaderna upprättades av flera av de byggnadsprojektörer som var med som intressenter. Ett förslag av arkitekt SAR Carl-Ivar Ringmar (numera välkänd småhusarkitekt) valdes för utförande.

Stort arbete fick nedläggas på att lösa finansieringsfrågan eftersom kraftiga kreditåtstramningar var på gång. Projektet drevs framåt, anbud infordrades, byggnadslov och igångsättningstillstånd söktes. Men...

1956 1/1 trädde chockartat nedskurna lånevillkor i kraft för statliga lån till bostadsrättsföreningar. De nya villkoren skulle innebära att en tidigare beräknad kontantsats på ca 5.000 kronor i ett slag höjdes till ca 50.000.

MÅLET var inte den enda förening som råkade illa ut. Gemensamma uppvaktningar på departementet, vädjanden till bostadsstyrelsen etc tycktes inte leda någon vart. Läget verkade katastrofalt. MÅLET hade 50.000 kronor i skulder för projektering. Olika idéer föddes att överlåta projektet till något företag eller någon organisation som behövde tjänstebostäder. Detta var emellertid inte i överensstämmelse med Stockholms stads avsikter med marken.

Ytterligare komplikationer tillstötte genom att civilförsvarsstyrelsen kom med krav på skyddsrum i båda längorna (senare dispenserat) och bostadsstyrelsens krav på staden att vissa generella tvistefrågor om tomträttsavgälder i Stockholm skulle lösas innan lån beviljades.

Det hela löste sig så småningom genom att regeringen ställde 8 miljoner kronor till förfogande för att förbättra lånevillkoren för sådana föreningar som kommit i kläm mellan gamla och nya låneregler.

De anbud på bygget som kom in visade att insatsen trots de särskilda lånevillkoren skulle komma att röra sig om ca 30.000 kronor. Alla intressenter lämnade föreningen eftersom detta ansågs som en orimlig insats för en radhusbostad.

Styrelsen kämpade vidare för att ro projektet i hamn. Genom besparingar, förenklingar och en särskild, av fastighetskontoret rekommenderad, modell för uppgörelse med den byggmästare som utsågs gjordes försök att minska kostnaderna.

14/9 började byggnadsarbetena.

En ny häxdans med myndigheterna började i och med att bostadsförmedlingen krävde att de som flyttade in skulle ha minst ett barn och lämna ersättningsbostad till förmedlingen - ett krav som flera av de nya intressenter styrelsen lyckats skaffa fram inte kunde uppfylla. Bostadsförmedlingen kom med förslag till nya spekulanter som kunde godtas men dessa drog sig tillbaka inför den höga kostnaden.

Styrelsen övergick nu till att också försöka sig som fastighetsmäklare och bjöd bl a ut husen i annons i Dagens Nyheter. Vi hade upplysningsmöte i restaurang Mitti i Vällingby centrum, bjöd på kaffe och försökte finna spekulanter som var villiga att binda sig för ett hus och betala 20.000 kronor i förskott.

1957 Osäkerheten med spekulanter och bostadsförmedlingen bestod till i maj 1957. Men vid den tiden hade samtliga hus sålts. Det skedde bl a genom att bostadsförmedlingen avstod från vissa krav sedan fastighetskontoret kommit föreningen till hjälp i förhandlingarna.

15/8 skedde första inflyttning (hus 12). Sedan följde inflyttningarna - först i övre längan - undan för undan. I november hade samtliga medlemmar flyttat in. Kvar av initiativtagarna var bara familjerna Egnell och Lanéus. Övriga som flyttade in 1957 och ännu bor kvar: Kerstin Schedin,

- fam. Moberg, Göran Fagerqvist, fam. Siewert, fam. Gannedahl.
- 1958 Månadsavgiften fastställdes till 500 kronor.
Styrelsen ombildades: Sven Moberg valdes till ordförande, Jan-Erik Egnell och Per Lanéus kvarstod.
Kompletteringsarbeten på husen. Trädgårdarna färdigställdes.
- 1959 Slutbesiktning av husen.
- 1960 Trädgårdarna kompletterades med bl a rosenhagtornsträden utmed gatan och berberishäckar på förgårdarna i övre längan.
- 1962 Vissa reparationer av avloppet
- 1963 Reparation av garagedäcket där betongytan blivit skadad av fukt. Övre garagegården övertäcktes med plasttak.
Balkongräckan målades om.
Diskuterades att dela in skyddsrummet i mindre förvaringsbås för varje hus.
- 1964 Diskuterades gemensam skötsel av förgårdar mot gatan, Det ansågs emellertid för dyrt.
En framställning från föreningen om lägre fartgräns på Burträskgatan avsågs.
- 1965 På grund av upprepade inbrott i garaget byttes låsen ut.
Nytt staket sattes upp vid garaget.
- 1966 Månadsavgiften hade stigit till 650 kronor.
Samtliga fönster målades om utvändigt.
Tidursstryrd garagebelysning infördes.
- 1967 Brott på vattenledning utanför hus 13 med uppgrävning. Problem med avloppet föranledde senare ny uppgrävning på samma ställe. Försäkringsbolaget ersatte dessa skador.
Fjärrvärmeanslutning undersöktes men befanns för dyr.
Diskuterades att upplösa föreningen för att övergå till privat ägda hus. Förslaget ansågs inte fördelaktigt och avsågs av stämman.
- 1968 Avloppet utanför hus 8 - 17 rensades och undersöktes. Uppgrävning och tätning av läcka vid hus 15. Konstaterades lätt bakfall mellan hus 15 och 17.
- 1969 Genom läckage från vattenledningen uppstod avsevärda vattenskador på hus 3 och 11. Försäkringsbolaget ersatte men krävde utbyte av hela servisledningen för vatten mellan hus 1 och 17. Detta arbete utfördes under hösten.
Eternittaket reparerades med nya plattor på ett flertal ställen.
- 1970 Nya postlådor sattes upp vid trottoaren på postverkets uppmaning.

- 1974 Ny avloppsledning lades vid hus 15 - 17.
- 1975 Plasttaket över garagegården ersattes med plåttak.
Expansionskärl byttes i samtliga hus där det ej tidigare bytts.
- 1976 Ny asfaltbeläggning på garagetillfarter och garageplan.
Nya sopkärl ovan mark ersatte de tidigare nedsänkta tunnorna.
Plasttak över balkong byttes i hus 12 och 16.
Centralantennerna översågs.
- 1977 Föreningens stadgar ändrades med anledning av att ny bostadsrättslag trätt i kraft.
Tomträttsavgälden höjdes från 7.400 kronor/år till 28.560 kronor/år. Ökningen medförde en höjning av månadsavgiften med 100 kronor så att den blev 1.000 kronor. Det nya tomt-rättsavtalet gäller till 1996.
- 1978 Nya trädgårdsstaket.
Termostatventiler på radiatorerna i samtliga hus.
Hagtornsträden beskars.
- 1979 Paptaket på garaget lades om.
Förstärkning av elservisen påbörjades för att möjliggöra övergång till elvärme. Elpanna i hus 13.
- 1980 Putsen på garagets fasad mot norr reparerades.
Plasttaken över balkongerna byttes i samtliga hus där byte ej skett tidigare.
Samtliga gaspannor byttes mot elpannor. Gasspisar behålls i några hus.
Årsstämman hölls för första gången under lite gemytligare former i Plaisiren vid Hässelby slott. Tidigare hade den alltid hållits i något klassrum i Vällingbyskolan.
- 1981 Radonmätning gjordes av kommunen i två hus. Inga riskabla värden uppmättes.
Läckage konstaterades från värmeledning i källargolv i hus 9 och 10. Reparation påbörjades med stöd av försäkringsbolaget.
- 1982 Kall vinter med tjockt snötäcke på taken och stark isbildning vid takfot förorsakar läckage i ett par hus. Småreparationer utförs. Anbud på omläggning av hela taket infordras.
En kraftig beskärning av släntplanteringen mot parken utfördes. Bl a fälldes fler träd.
Centralantennerna för TV och radio rustades upp.
Månadsavgiften har under året varit 1.350 kronor.

Uth

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Målet, Stockholm

Föreningen har till ändamål att i fastigheterna kv. Balansen nr 1 och kv. Kassakvittot nr 1 åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Beskrivning över fastigheterna m.m.

Belägenhet: Tomt nr 1 i kv. Balansen och tomt nr 1 i kv. Kassakvittot, Vällingby.

Tomtareal: Balansen nr 1 2.954,6 m²
Kassakvittot nr 1 3.511,7 "

Omfattning: Balansen nr 1: 1 radhuslänga med 7 st lägenheter samt 1 varmgaragebyggnad med 17 st garageplatser, 1 biltvättplats, cykelrum och skyddsrum för 73 personer.
Kassakvittot nr 1: 1 radhuslänga med 10 st lägenheter.

Grundläggningssätt: Grundläggning på berg med plintar. Grundmurar av 25 cm betong och 15 cm betong + 10 cm utvändig lättbetongisolering.

Bjälklag: Betong

Ytterväggar: I radhuslängor 25 cm lättbetong med ut- och invändig puts.
I garagebyggnad 20 cm lättbetong med ut- och invändig puts.

Lägenhetsskiljande väggar: Två ½-stens tegelväggar med mellanliggande mineralullsmatta.

Yttertak: I radhuslängor: Trätak med mineralullisolering och täckning med korrugerad eternit. I garagebyggnad: Lättbetongplank med papptäckning.

Golvbeläggningar: Vardagsrum, hall och ett sovrum: Ekparkett.
Övriga sovrum: Linoleum.
Kök och matrum: Vinylplattor.
Kapurum: Tegel.
Badrum: Sintrade plattor.
Hobbyrum: Gran.
Grovkök och övriga källarutrymmen: Stålglättad betong.

Innertrappa: Ek. Smidesräcke.

Köksutrustning: Modern inredning med gasspis och kylskåp.

Grovkök: Rostfri tvättho, diskbänk, gaspanna, plats för tvättmaskin och frysbox.

Badrum: Modern inredning. Helt kakelklädda väggar.
Dörrar: Målade innerdörrar. Entrédörrar av teak.
Balkong: Indragen balkong med korrugerat plasttak.
Övrigt: Tvättställ i ett sovrum.
Centralantenn för radio och television.
Uteplats belagd med cementplattor.

Taxeringsvärde år 1958: Kv. Balansen nr 1:
675.000:-kr varav markvärde 50.000:-kr.
Kv. Kassekvittot nr 1:
775.000:-kr varav markvärde 70.000:-kr.

Brandförsäkring: Balansen nr 1: 937.000:-kr med nuvärdesklausul.
Kassekvittot nr 1: 1.060.000:-kr med nuvärdesklausul.
Försäkring i Allmänna Brand.

Kostnad för fastigheternas förvärv

Byggnadskostnader 1.915.900:-kronor. Härtill kommer 20.400:-kronor för ökade räntekostnader under förvaltningsstadiet på grund av tidsutdräkt med slutgiltig finansiering av byggnadsföretaget.

BOSTADSYTA 160 M² i två plan

Tabell 1

Specifikation över samtliga lägenheter inom fastigheterna

Lgh	Beteckning	Lgh yta m ²	Grund- avg.	Andels- värde	Andels- värde %	Årsavg. exkl. bränsle	I årsavg. ingående fond för inre rep.	Årshyra
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	6 r.o.k	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
2	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
3	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
4	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
5	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
6	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
7	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
8	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
9	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
10	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
11	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
12	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
13	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
14	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
15	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
16	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
17	"	126	22.820	113.900	100/17	6.300	340	
		2142	387.940	1.936.300	100	107.100	5.780	

1 garageplats i gemensam garagebyggnad

Tabell 2

Specifikation över lån mot inteckningar och övriga krediter

Lån o. krediter hos:	Belopp	Säkerhet	Lånetid (år)	Räntesats %	Årligt räntebelopp	Årligt amort. belopp	S:a årliga kapital kostn.	Beräknad ränteftergift
Sthlms Stadshypoteksförening	740.000	int.	St.	5,1	37.740		37.740	11.840
Sthlms Stadshypoteksförening	58.000	"	"	5,1	2.960		2.960	
Sthlms Bostadskreditförening	171.800	"	40	5,95	10.230	1.230	11.460	3.190
Sthlms Bostadskreditförening	26.700	"	40	5,95	1.590	190	1.780	
Sthlms Sparbank	180.000	"	30	6,25	9.470	6.000	15.470	3.410
Kungl. Bostadsstyrelsen	56.800	"	40	4,0	2.000	1.420	3.420	
Kungl. Bostadsstyrelsen	315.000	"	40	3,0	8.330	7.880	16.210	
Grundavgifter	387.940							
Kontant	60							
	1.936.300 ¹⁾				72.320	16.720	89.040	18.440
							<u>./18.440</u>	
							70.500	

1) Häri ingår kreditivtillägg med 20.400

Ränteutgifterna är räknade som ett medelvärde av de tio första åren.

Tabell 3

Beräknade löpande utgifter, som ej utgöres av räntor,
amorteringar, fondavsättningar och bränslekostnader.

Skatter	4.900
Försäkringar	800
Fastighetsförvaltning	2.600
Vattenförbrukning	2.000
Garagebyggnad: Elförbrukning	300
Bränsle	2.800
Renhållning	1.000
Sotning	200
Sophämtning	1.400
Förbrukningsartiklar	400
Reparationer som ej åligger bostads- rättshavarna	4.000
Tomträttsavgäld	3.700
	24.100

Tabell 4

Sammandrag över beräknade inkomster och utgifter

<u>Beräknade inkomster</u>		<u>Beräknade utgifter</u>	
Årsavgifter	<u>107.100</u>	Räntor och amorteringar	70.500
	<u>107.100</u>	Löpande utgifter	24.100
		Fond för inre reparationer	5.780
		Reservfond	1.920
		Dispositionsfond	<u>4.800</u>
			<u>107.100</u>

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Ytterligare bostäder kommer ej att anslutas till denna förening.
2. Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt utgår ej.
3. Uppvärmning av bostadslägenhet sker individuellt med gaseldade pannor.
Uppvärmning av garagebyggnaden sker med särskild gaspanna.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Vällingby den 6 april 1959

(Sven Moberg)

(Jan-Erik Egnell)

(Per Lanéus)