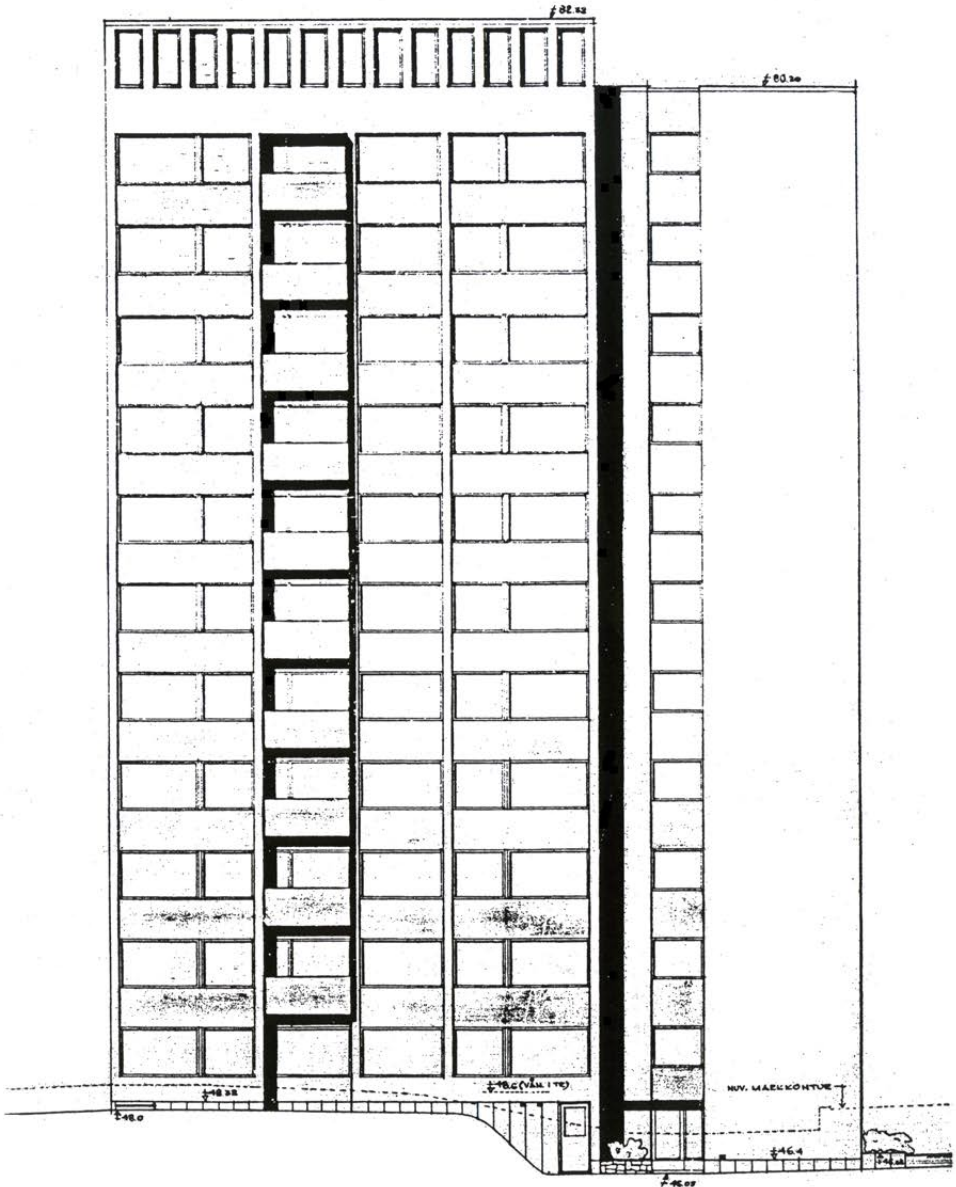


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GARM

En historik



FASAD ÅT VÄSTER.



Segerstedska villan. Målning av Ingrid Holmberg

Förord

Det har nu gått fyrtio år sedan vårt hus på Övre Fogelbergsgatan stod färdigt. På ett styrelsemöte nämnde en av ledamöterna att det kunde vara dags att dokumentera Garms historia. Själv hade jag funderat i samma banor och åtog mig gärna styrelsens uppdrag att sätta samman en liten skrift om husets tillkomst och vad som hänt under åren. Protokoll från förenings- och styrelsemöten och föreningens årsredovisningar har varit mina huvudsakliga källor. Vad som föregått föreningens bildade stod det inget att läsa om i protokollen. Jag blev därför mycket glad när Ingrid Segerstedt Wiberg nappade på idén om skriften och åtog sig att skriva en inledning om hur det hela började. Ingrid Holmberg är också värd ett särskilt tack. Vi har fått lov att använda hennes målning av den Segerstedtska villan som en illustration. Det är också hon som har försett oss med det trevliga fotografiet på alla barnen kring julgranen.

Det är styrelsens och min förhoppning att innehållet i detta häfte skall väcka intresse och bidra till gemenskapen i huset.

Göteborg i mars 2000

Lars Wigart



Anders Wiberg

Så började vi

Under lång tid levde vi på 40- och 50-talet i krigets skugga. På något sätt vande vi oss vid allt det ohyggliga som fanns runt omkring, våra liv hade för alltid förändrats. Men också i denna tid var det vardagens problem som tog största delen av vår uppmärksamhet. Trevande sökte vi leva vidare som livet trots allt var sig likt. Man orkar inte alltid tänka på de stora frågorna. Det är lättare att gå vidare i livet om man tar sig an vardagen.

Anders Wiberg njöt i stora drag när det blev klart att ett nytt hus skulle byggas på tomten Övre Fogelbergsgatan 3. Det var en vacker villa min man Anders Wiberg och jag övertagit efter Torgny Segerstedts död 1945. Villan mitt i parken var trivsamt, grönska, fåglar och lugn satte sin prägel på hela omgivningen. Även om jag gärna drömde mig tillbaka till gamla tider, och allt upplevt i villan så kunde jag inte stoppa utvecklingen, jag måste acceptera fakta: villan var enligt nutida mått alltför stor att leva i och sköta om. Det innebar ingen trevnad att äga den, utan den bistra verkligheten var att vi tvingades ägna varje söndagsförmiddag åt storstädning och vardagligt underhåll.

Sakta accepterade jag och familjen att villan måste säljas. Och sakta förstod jag: vi hade kommit till höghusens tid och bristen på lägenheter pockade på snabba ryck! Den planering som pågick skulle leda fram till Miljonprogrammets förverkligande. Själv insåg jag att det var bättre att bostäderna placerades mitt i stan istället för ute i periferin med långa avstånd och dyra transporter för stans innevånare.

För min man som var en praktisk handlingsmänniska innebar förändringen i vårt liv en utmaning. Han nådde snabbt kontakt med Nils Einar Eriksson, och runt dem samlades en grupp som utarbetade förslag till ett hus med elva våningsplan. Samtidigt bildades en förening som skulle verkställa bygget och lösa alla de problem som sammanhängde med detta. Jag kände mig själv lite desorienterad och övergiven, men smittades så småningom av gruppens arbetsglädje.

Anders blev ordförande i föreningen som uppkallades efter Torgny Segerstedts grand danois, Garm, han som hållit vakt i villan mot alla suspekta individer under krigsåren. Ansökningar kom snabbt om medlemskap i föreningen och på kort tid var i stort sett alla lägenheter uthyrda. Inträdesavgifterna var stora och kom att lägga grunden till den framtida finansieringen, de månatliga avgifterna skulle täcka de löpande utgifterna.

Under byggnadstiden hade Anders vid sin sida Per Persson, då chef för Park Avenue Hotel, rektor Harald Ryfors och Carin Birgitta Almerfelt. Under lång tid därefter tog husets skötsel mycket tid för Anders som var oerhört road av att skapa trevnad för alla, han blev nästan en hustomte. Till de ivriga föreningsmedlemmarna hörde utan tvekan också Astrid Wranger som höll ordning och reda på blomsterrabatterna och i övrigt vakade över husets trevnad och skötsel. Huvudansvaret för blommorna i entrén hade jag. ”-Hon har för mycket att göra i riksdagen”, var den förklaring som husets barn serverade om någon undrade varför blommorna var vanvårdade.

Åtskilliga av hyresgästerna som var med vid starten bor fortfarande kvar i huset vilket säger något om den trivsel som alltid funnits här. Ett par av de traditioner som hållits vid liv under de gångna fyrtio åren är att vid varje jul skall husets invånare smycka granen och dricka julglögg tillsammans.

Slutligen vill jag nämna att Anders Wiberg såg till att entrén försågs med konstverk av hög kvalitet, i blickfånget en fresk av Torsten Billman.

Ingrid Segerstedt Wiberg

Tjänstemannastaden och Fogelberget

Den första stadsplanen för området kring Föreningsgatan och Övre Fogelbergsgatan utarbetades omkring 1872. En ny gata kallad Trädgårdsgränd (från 1882 Föreningagatan) drogs fram. Planen fastställdes 1877 och omkring 1880 stod området klart med drygt 20 villor. Ägarna var framför allt högre tjänstemän i stan. Villorna präglades i stor utsträckning av den fornnordiska träarkitektur som bl a skapades av stadsarkitekten Viktor von Gegerfelt.

”Tjänstemannastaden” blev genast en av stadens sevärdheter och arkitekturen väckte uppmärksamhet även internationellt. In på 1930-talet var detta ett exklusivt bostadsområde och bland de senare ägarna märks direktören vid Götaverken Hugo Hammar och direktören H G Turitz. Villan vid Övre Fogelbergsgatan 3 ägdes på 1920-talet av direktören Christoffer Carlander och övertogs 1927 av Torgny Segerstedt.

På 1950-talet började en större förnyelse av området att diskuteras och 1958 fastställdes en ny stadsplan för området kring Övre Fogelbergsgatan. Nio av de gamla villorna och två bostadshus med villakarakter finns dock alltså kvar av den ursprungliga bebyggelsen.

Av handlingarna i stadplaneakten kan följande utläsas. Tidigare föreskrifter upptog en bebyggelse i två våningar. Sedan fastighetsägare inom området begärt en ny plan med högre exploatering, studerade stadsplanekontoret möjligheterna att förlägga en höghusbebyggelse kring Övre Fogelbergsgatan. Stadsplanekontoret fann en högre byggrätt motiverad av den stora efterfrågan på centralt belägna bostäder och områdets ”nära gång- och trafikförbindelser med city”.

Förslag till ny stadsplan lades fram i november 1957. I handlingarna noteras att en höghusbebyggelse skulle synas från olika håll i stan. Särskild uppmärksamhet hade därför ägnats åt den silhuettkonstruktion, som en sådan bebyggelse skulle få. Bl a med hänsyn till detta föreslogs en bebyggelse med 5 punkthus med upptill 11 våningars höjd och en lamellhuslänga i 4 till 6 våningar. ”Förutom att punkthusen lättast anpassar sig till de speciella

ägoförhållanden, som råder här, ger de i detta terrängkänsliga område en möjlighet att bevara dess parkkaraktär”. Det konstaterades också att förslaget var resultatet av en lång rad av förhandlingar, som förts mellan stadsplanekontoret, fastighetskontoret, fastighetsägare och andra av projektet berörda parter.

Länsarkitekten tillstyrkte förslaget i mars 1958. Han påpekade att området hade ett mycket känsligt läge i stadsbilden ovanpå den platå, som bildades av det s.k. ”Fogelberget”. Risken för ogynnsam silhuettverkan av bebyggelsen i flera riktningar gjorde, att det enligt hans mening hade varit önskvärt att arbeta med längre och lägre byggnadskroppar. Den brutna terrängen och ägoförhållandena skulle emellertid ha försvårat en sådan eljest önskvärd lösning. Enligt hans bedömning hade parkeringsbehovet inte helt kunnat uppfyllas. Den föreslagna lösningen fick dock anses godtagbar, ”trots att lägenheterna inom området genom dess läge och allmänna karaktär, torde bli begärligt för kategorin tvåbilshushåll””. En något förvånande bedömning av bilbehovet med hänsyn till områdets centrala belägenhet.

Föreningens bildande

Ingrid Segerstedt Wiberg har på ett personligt och målande sätt beskrivit bakgrunden och tankarna kring tillkomsten av vårt hus. Anders Wiberg var initiativtagaren och drivkraften. Tillsammans med arkitekten Nils Einar Eriksson och dennes medarbetare utarbetades förslaget till vår fastighet. En viktig del i arbetet måste ha varit diskussionerna med Stadsbyggnadskontoret om den nya stadsplanen. När planerna materialiserats var det dags för nästa steg, bildandet av en bostadsrättsförening.

Den 14 december 1957 hölls konstituerande sammanträde med ”intresserade för bildande av en förening med syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bereda bostäder åt medlemmarna”. Anders Wiberg valdes till ordförande vid mötet. De närvarande såsom de antecknats i protokollat var:

Civilingenjören Anders Wiberg

Doktor Gösta Vieweg,

Doktor Lars Täcktö,
Fröken Birgitta Almerfelt,
Direktör Per Persson,
Professor Henry Wallman,
Adjunkt May Engström,
Adjunkt Gunnel Öström,
Arkitekten Nils Einar Eriksson,
Ingenjören W Tengberg och
Advokaten Agne Gislev.
De tre sistnämnda var där å yrkets vägnar.

På mötet presenterade Nils Einar Eriksson "ritningar å planerat 11-vånings dubbelkopplat punkthus" avsett att byggas i föreningens regi. Anders Wiberg redogjorde bl a för kostnader och lånevillkor. Sex av intressenterna nämligen Anders Wiberg, Gösta Vieweg, Per Persson, May Engström, Gunnel Öström och Birgitta Almerfelt beslöt att bilda en bostadsrättsförening och anmälde sig som medlemmar i föreningen. Som medlem utan att vara närvarande hade rektor Harald Ryfors anmält sig. Till styrelse utsågs Anders Wiberg, ordförande, Birgitta Almerfelt, sekreterare, Per Persson, Harald Ryfors och Gösta Wieweg.

Det tog två år att få allt klart

Styrelsen stod inför ett stort arbete, som skulle vara i drygt två år. Fram till årsstämman i mars 1960 - inflyttning ägde rum i januari 1960 - hölls 23 väl dokumenterade sammanträden. Det var många frågor som måste lösas. Protokollen berättar.

Första styrelsesammanträdet

Det gällde att snabbt komma igång. Första sammanträdet med den nyvalda styrelsen hölls den 3 januari 1958, alltså mellan nyår och trettonde. Som tidigare nämnts var mycket förberett av Anders Wiberg. Ritningsförslag på huset hade ju visats redan på det konstituerande sammanträdet. På mötet bekräftades att Nils Einar Eriksson skulle bli arkitekt för bygget. Han var en

av Göteborgs mest välkända och respekterade arkitekter, som bl a ritat konserthuset och Park Avenue Hotel.

Av naturliga skäl var ekonomin en av huvudfrågorna. Man beslöt att ge in en ansökan om statliga lån. Bostadskontoret i Göteborg hade gjort preliminära kalkyler för bygget. Dessa slutade på 2.950.000 kronor, 2.300.000 för bygget och 650.000 för tomten. Förhandskalkyler för årsavgiften, som hade tagits fram i samarbete med en tjänsteman på Bostadsstyrelsen, pekade på en boendekostnad av 55 kronor per kvadratmeter och år, efter det att medlemmarna hade fått 5 % ränta på sina insatser. Dessa skulle finansiera kostnaderna över de statliga lånen. Insatserna fastställdes till 250 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, vilket innebar 35.000:- , 27.500:- respektive 12.500:- för lägenheterna.

Tomtfrågan slutgiltigt löst först i december 1958

För övrigt var det första året helt inriktat på att lösa tomtfrågan och att komma igång med byggnationen. Stadsplanen fastställdes först i juli och tomtindelningen i september. En tomtreglering måste ske mellan fem olika fastigheter inom kvarteret. Huvuddelen av tomten köptes av Ingrid Segerstedt Wiberg för 500.000 kronor. Värderingen hade gjorts enligt Bostadsstyrelsens normer för statlig belåning. Efter ytterligare markköp, markförsäljning och markbyte bildades Garms tomt, Idegranen nr 2, om 2.439,4 kvm. Tomtmätningen ägde rum den 15 december 1958.

Yngve Kullenberg Byggnads AB blev huvudentreprenör

Våren och sommaren gick åt för att fingranska ritningarna till huset. Anbudshandlingarna gick ut augusti och på styrelsemöten den 22 och 29 september kunde man ta ställning till de viktigaste entreprenörerna. Dessa blev:

Huvudentreprenör	Yngve Kullenbergs Byggnads AB.
Värme och sanitet	Värmelednings AB Celsius
Fläktar och ventilation	AB Svenska Fläktfabriken
Elektrisk installation	A.E.G.
Hissar	A.S.E.A.

Sedan större delen av byggkostnaderna sålunda kontrakterats kunde styrelsen i ett PM till medlemmarna i oktober 1959 meddela, att kostnaderna dittills hållits sig inom ramen för vad som planerats. Hyran - med 6 % förräntning på kapitalinsatserna - lovades bli lägre än 60 kronor kvadratmetern. Att ställa i utsikt att den skulle bli 55 kronor, som Bostadskontoret kalkylerat, kunde styrelsen ännu inte göra, även om det för dagen inte förelåg något väsentligt överskridande.

Bygglovet dröjde och beviljades dan före julafton 1959

Schaktningstillstånd erhöles den 16 oktober. Samtidigt ingavs ansökan till Konungen om dispens från gällande byggnadsförbud inom området. Såväl byggnadsnämnden som länsstyrelsen hade utlovat bygglov. Ärendet hade även behandlats och godkänts av länsstyrelsen, men beslutet hade rivits upp och frågan hade hänskjutits till Konungen. Efter samtal med landshövding Nyström anmälde Anders Wiberg vid styrelsemöte den 20 oktober, att bygglov beräknades kunna erhållas om ca sex veckor. Bygglovet kom som en julklapp dan före julafton. Grunden till huset påbörjades i december 1958 och stommen i januari 1959. Enligt entreprenadavtalet skulle huset vara klart för slutbesiktning den 1 januari 1960.

Taklagsfest 10 juli 1959 med dryckjom och dragspelsmusik

Under 1958 hade föreningen funnit intressenter till alla de större lägenheterna, medan sex av de små alltjämt saknade spekulanter. De två nedersta planen var avsedda för kontor. De skulle enligt planerna ha hyrts av Göteborgs Universitet, som emellertid hade visat sig behöva tre plan för sina behov. För att klara finansieringen av bygget skulle det varit nödvändigt att universitetet förvärvade det tredje planet med bostadsrätt. Universitetet fick dock inte anslag till insatsen. Andra hyresgäster fick då sökas till kontorslokalerna.

Även om styrelsen löst de stora frågorna under 1958 återstod mycket arbete under 1959. Målningsentreprenaden skulle upphandlas, trädgården och parkeringen skulle planeras och göras iordning. En rad detaljfrågor, som uppstod under arbetets gång, måste lösas. Till byggsemestern stod huset under tak. Fredagen den 10 juli - ”på grund av de fria lördagarna sista

arbetsdagen före semestern”- hölls taklagsfest. Trakteringen bestod av smörgås, varmrätt, snaps, öl, kaffe och eau-de-vie. Som underhållning anordnades dragspelsmusik.

Inflyttning januari 1960 -kostnaderna höll

En mindre försening av bygget ägde rum, men inflyttning kunde ske successivt under januari månad. Kontoren var färdiga för inflyttning den 1 december 1959. Slutbesiktning ägde rum den 16 februari 1960.

På föreningssammanträdet i mars kunde styrelsen redovisa de slutliga kostnaderna för fastigheten enligt följande:

Byggnaden inkl alla installationer	1.950.500:-
Arkitekt, konsulter, ritningar etc.	154.500:-
Tomt inkl planering	555.000:-
Ränta under byggnadstiden	153.000:-
Diverse orörutsett	<u>7.200:-</u>
Summa	2.981.000:-

Finansieringen bestod till ca 75% av lån och ca 25 % av egna insatser.

Kostnaderna hade hållit väl. Grundavgifterna kunde sänkas med 10 kronor till 240 kronor kvadratmetern och årsavgiften fastställdes till 45 kronor per kvadratmeter, sedan medlemmarna fått tillgodoräkna sig ränta på insatserna. Insatserna fastställdes därmed till 34.464 för A-lägenheterna, 28.248 för B-lägenheterna och 11.376 för C-lägenheterna och månadsavgifterna till 539:-, 441:- och 178:- för för respektive typ av lägenhet.

Ett väl genomfört projekt

Ett omfattande projekt hade genomförts på ett mycket framgångsrikt sätt. Äran för detta tillfaller i första hand Anders Wiberg. Min redogörelse för föreningens bildande och byggets gång bygger som nämnts på styrelsens protokoll. Dessa är utförliga och beskriver väl förloppet och de beslut som fattades. Men protokoll är protokoll. De beskriver inte de enskilda medlemmarnas insatser och inte vad som sker mellan mötena, som för övrigt ägde rum på Flickläroverket, där Harald Ryfors var rektor.

Per Persson har kompletterat bilden genom att berätta hur Anders Wiberg med kraft drev ärendena och såg till att man fick beslut i tid. Inte minst stadsplanefrågorna krävde stora insatser. En viktig roll hade Carin Birgitta Almerfelt som sekreterare. Det var många brev och PM som skulle skrivas och kontakter som skulle tas. De väl utförda protokollen från styrelsemötena och föreningsstämmorna med medlemmarna krävde betydande arbete. Även övriga medlemmar i styrelsen bidrog med olika insatser mellan mötena.

Husets invånare

Medlemmarna i föreningen valda med omsorg

Vid inflyttningen i januari 1960 var alla lägenheter placerade. Medlemmarna hade värvats med omsorg. Någon annonsering hade inte skett. Några var vänner till Anders Wiberg. Andra hade yrkesmässig anknytning till projektet.

Harald Ryfors kan antas ha varit en god förmedlare, eftersom flera hade anknytning till skolans värld. Fyra av de mindre lägenheterna förvärvades av kvinnliga adjunkter. Både May Engström och Gunnel Öström, som var med bland grundarna, arbetade på Flickläroverket. Andra med anknytning till skolvärlden var rektor Lars Magnusson, som drev en omfattande kvällsutbildning i Flickläroverkets lokaler, fru Signe Sefwe, änka efter rektorn på Wasa Real numera Schillerska gymnasiet, och Sven Junell, lektor på samma läroverk.

Fyra av medlemmarna var civilingenjörer, tre var läkare och fyra titulerades direktörer. Åke Holmberg och Lennart Råde var verksamma på universitetet. Pressen var representerad genom Ingrid Segerstedt Wiberg och Lars Hjärne och näringslivet av bl a Per Persson VD för Park Avenue Hotel. De små lägenheterna med ett undantag ägdes av ensamstående yrkesarbetande kvinnor.

De första åren fanns många barn i huset

I många av de större lägenheterna flyttade familjer med barn in. Kort från jularna 1960 och 1961 visar minst 20 barn samlade framför granen i entrén. Även ungdomar fanns i några av familjerna. Några av barnfamiljerna flyttade



Barnens julkalas 1961

efter ett antal år ut till villor utanför stan. De flesta stannade dock kvar och barnen växte upp och flyttade hemifrån. Vid några ägarbyten har familjer med barn flyttat in, men även deras barn har vuxit upp. Jag tror inte att vi kommer att få se många nya barnfamiljer i huset, om än några. I dag bor barnfamiljer, som har råd därtill, i hus på marken utanför centrala stan.

Många bor kvar sedan 1960

I åtta av lägenheterna bor medlemmar kvar alltsedan 1960. Andra har också bott i huset sedan lång tid tillbaka. Det är ett tecken på att vi har ett bra boende i vår förening. Det betyder också, att flertalet av oss som bor här har blivit allt äldre. De små lägenheterna håller dock på att tas över av ungdomar. 1960-talets adjunkter har ersatts av 1990-talets studenter. Idag är vi få i huset. Endast i sju av de 31 lägenheterna bor fler än en person. Vår fastighet är ett utmärkt exempel på Sveriges orörliga bostadsmarknad. Även den som blivit ensam bor så länge som möjligt kvar i sin stora lägenhet.

Engagemang från medlemmarna

En bostadsrättsförening kräver ett engagemang av sina medlemmar. Föreningen skall ha en styrelse och revisorer. För trivseln i föreningen är medlemmarnas aktiva medverkan i skötsel och förvaltning av stor betydelse.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har ansvaret för föreningens organisation och förvaltning. Styrelseledamöterna utses bland medlemmarna. En medlems make eller sambo kan också ingå i styrelsen, trots att denne inte är medlem i föreningen. Garm bildades på privat initiativ. Upphandlingen av bygget leddes av den styrelse, som tillsattes då föreningen bildades. Det engagemang och den kompetens som den första styrelsen visade prov på var ganska unikt, vågar jag säga. Sedan dess har Garm haft förmånen att i sin ledning ha många duktiga medlemmar, som lagt ner stort arbete på att upprätthålla den tradition, som skapades av Anders Wiberg och den första styrelsen.

I en bilaga finns en förteckning över alla som under årens lopp medverkat i styrelsen. Den omfattar 51 personer. Många har medverkat under ett stort

antal år. Här nöjer jag mig med att nämna dem, som varit ordförande i föreningen. Anders Wiberg kvarstod som ordförande till och med 1968. Han efterträddes av Harald Ryfors, som höll i klubban i sex år. Därefter tog Ebba Råde över under fyra år. 1979 blev Gösta Samuelsson ordförande men fick efter ett halvår avsäga sig uppdraget på grund av sjukdom. Lennart Råde tog vid och verkade i stort sett under hela 1980-talet. 1989 valdes Per Persson till ordförande. Per Persson är för övrigt den som varit medlem i styrelsen längst, hela 26 år i tre olika etapper. 1995 fick jag, Lars Wigart, förtroendet att efterträda Per.

Styrelsen har möjlighet att delegera många av sina uppgifter till andra, det gäller såväl den ekonomiska som tekniska förvaltningen. Ansvar avilar dock alltid i sista hand styrelsen. Under de första 15 åren var Roy White förvaltare för fastigheten. Han deltog i styrelsemötena och verkställde styrelsens beslut. Efter hans frånfalle anlätades andra utomstående förvaltare, men styrelsen ansåg inte nyttan svara mot kostnaderna. Per Persson övertog då uppdraget, först som ekonomisk förvaltare och senare också hela förvaltningen. Hösten 1997 övertog jag också uppgiften som förvaltare efter Per.

Fram till och med 1990 hade Garm alltid en auktoriserad revisor som huvudansvarig för revisionen. Vid sin sida hade han en medlem i föreningen. Allsedan 1991 har vi skött revisionen med egna krafter. Om många deltagit i styrelsearbetet har de egna revisorerna varit färre. Något förenklat kan sägas att varje decennium har haft sin revisor, 60-talet Sven Wigart, 70-talet Gösta Samuelsson, 80-talet Helge Almhede och 90-talet Lars Junell.

Samlevnadens etik

Följande citat är hämtat från protokoll fört vid ett föreningsammansammanträde med medlemmarna i november 1960:

”Framfördes från ett flertal föreningsmedlemmar olika synpunkter på problem beträffande ”samlevnadens etik” i en fastighet av detta slag. Som exempel på de problem och störande moment, som förekommer, nämndes bl.a. pianospelning vid olika tider på dygnet, vattenspolning nattetid, skrapljud från möbler i köken, störande ljud från diskbänkar, hårt igenslående av dörrar etc.

Den allmänna uppfattningen härom var att en allmän sammankomst med framför allt i huset boende damer, som i allmänhet är hemma på dagarna, och ett förutsättningslöst resonemang om ”samlevnadens problem” skulle kunna öka förståelsen härför och medföra ändringar till det bättre.

Det uppdrogs därför åt styrelseledamoten fru H. Bälter att leda en kommitté, bestående av henne själv och minst två damer. Denna kommitté skulle få i uppdrag att föreslå lämpliga åtgärder beträffande dessa problem.

Styrelsen skulle utse ledamöterna i nämnda kommitté.”

Kommittén fick namnet ”Huskommittén” och medlemmar blev förutom Hilla Bälter en dam jämte en suppleant från från var och en av de tre lägenhetstyperna. En rapport från kommittén redovisas i ett protokoll från ett möte med styrelsen i Garm i januari 1961. Då är det mer handfasta frågor som nämns, såsom tvättstugans utrustning, bord till piskbalkongen, fönsterdrag och förslag om ett hobbyrum innanför cykelrummet för barnen. I december får huskommittén uppdraget att fastställa reglerna för ”organisationen av tvättstugornas användning”. Något ytterligare från huskommittén står inte att finna i bevarade handlingar.

Hobbyrummet tas upp i ett protokoll från ett föreningsammansammanträde i december 1961. Där antecknas följande:

”Meddelades att styrelsen föreslagit att frågan om anordnandet av ett hobbyrum i den nuvarande ”cykelkällaren” skulle handhavas av en särskild kommitté, som även får svara för den framtida skötseln härav.

Beslutades efterhöra huruvida fröken A. Hansson, samt herrar T. Björnör och Lars Hjärne ville åta sig detta uppdrag.”

Ordningen i hobbyrummet var uppenbarlig inte den bästa. I november 1963 beslöt styrelsen ”efter en ingående diskussion” inhämta yttrande från ”klubbstyrelsen”. 1965 uppdrogs åt fastighetsförvaltaren att hyra ut rummet till en av hyresgästerna i huset.

”Nabo-hjälp”

Ur protokollet från föreningsammansammanträdet i mars 1974 saxar jag följande:

”Sven Toresson föredrog ett av honom upprättat förslag om att en ”Nabo-hjälp”, ”grannhjälp” med telefontjänst borde inrättas för gamla och ensamma i Garm, vilka önskade en sådan telefonjour.

Förslaget godtogs enhälligt och det utsågs en kommitté bestående av Harald Ryfors, Gösta Samuelsson och Sven Toresson vilka skall vidarearbeta frågan och informera medlemmarna om densamma.”

I oktober samma år antecknas i styrelsens protokoll att Gösta Samuelsson, som under sommaren skött telefonjouren, inte fått en enda påringning. Därefter finns ingen ytterligare uppgift om telefonjouren.

Andra åtgärder för trivseln

Protollen berättar inte så mycket mer om medlemmarnas engagemang för den gemensamma trivseln. Av andra papper kan jag se att man hade gemensamma städdagar för att underhålla tomten och att frivilliga insatser gjordes för att sköta trädgården. Alla vet vi att Ingrid Segerstedt Wiberg tillsammans med Ingrid Holmberg under många år skötte blommorna i entrén.

Till sist får vi inte glömma de tillfällen, när vi som bor i huset träffas för att ha trevligt ihop. Varje jul samlas vi för att smycka granen och dricker ett glas glögg tillsammans. Ursprungligen var det en uppgift för husets alla barn att klä granen i entrén. Sedan en lång tid tillbaka samlas vi efter årsmötena och dricker ett glas vin och äter något gemensamt.

1985 firade vi att ”Vårt Hus” fyllde 25 år genom att medlemmarna med familjer inbjöds till en måltid i Segerstedtska villan. Inbjudan upprepades vid 30-årsjubileet. I år efter 40 år är det ånyo dags för en upprepning genom att göra sammankomsten efter årsstämman lite högtidligare.

Fastighetsskötaren en viktig person.

Sedan mer än 15 år har vi glädjen att ha Anton Legat som fastighetsskötare. En bra och pålitlig fastighetsskötare, som ser till att det dagliga kring huset fungerar och som kan hjälpa medlemmarna med stort som smått med lägenheten är en viktig tillgång. I Tony har vi en sådan tillgång.

Föreningens ekonomi

Jag tycker att det kan vara av intresse att granska föreningens ekonomi under de 40 år som gått sedan inflyttningen. Inte minst kan det vara upplysande att se politikens betydelse för våra boendekostnader. Vi har blivit alltmer skattetyngda.

Insatserna höjdes för att få ner räntekostnaderna

Första året svarade räntan för hela två tredjedelar av föreningens kostnader. Tidigt insåg man, att man kunde minska medlemmarnas utgifter genom att höja grundavgiften. Höjdes insatserna för att minska lånen blev medlemmarnas kostnad lägre. Med marginalsatser på 50-85% gjordes betydande skattevinster, såväl för den som fick låna till insatsen som för den som kunde betala med egna medel. Vid tre tillfällen höjdes insatserna, 1974, 1980 och 1986, då det sista lånet löstes. De sammanlagda insatserna är i dag 101.374:- för A-lägenheterna, 83.140:- för B-lägenheterna och 33.485 för C-lägenheterna, vilket motsvarar 706 kronor kvadratmetern.

Årsavgifterna har sexdubblats men är ändå låga

Förändringen av årsavgifterna över tiden framgår av tabellen nedan.

Tabell 1: Årsavgift per kvadratmeter lägenhetsyta.

År	1960	1970	1980	1990	2000
Agift kr/kvm	45	65	120	140	285

Nuvarande avgift 285 kr/kvm innebär att avgifterna mer än sexdubblats. Under samma period har konsumentpriserna drygt niodubblats. Avgiften är låg jämfört med den allmänna hyresnivån. Inför fastighetstaxeringen 1999 har skattemyndigheten i Göteborg beräknat genomsnittshyrorna för 1998. I vårt område i stan anges dessa för hus byggda under 1960-talet till 780 kr/kvm. För nybyggda hus var hyran 1100 kr/kvm.

Föreningen har också hyresinkomster

Av stor betydelse för föreningens ekonomi är de hyror föreningen får för kontorslokalerna i de två nedersta planen. Hyrorna och årsavgifterna utgör i

stort sett föreningens hela intäkt. Inkomr ntor utg r blott någon eller några procent av intäkterna. Relationen mellan hyror och avgifter har förändrats över åren.

Tabell 2: Relation mellan årsavgifter och hyror %.

�r	1960	1970	1980	1990	2000
Avgifter	80	78	77	57	72
Hyror	20	22	23	43	28

Anm: 1999 var hyrornas andel nere på 22%.

De starka förändringarna i relationen mellan avgifter och hyror har delvis påverkat av politiska beslut. Länge var hyrorna reglerade. I villkoren för att få statliga l n ingick att hyrorna inte fick överstiga ett visst belopp per kvm. När hyress tningen blev fri kunde föreningen höja hyrorna och på så sätt begränsa höjningen av medlemmarnas avgifter. Under 1990-talet ändrades situationen. Den ekonomiska krisen och det stora överskottet på lokaler i Göteborg medförde, att vi var tvungna att sänka hyrorna och att vi tidvis saknade hyresgäster i någon eller några lokaler.

Från den 1 april i  r och året ut  r alla lokaler uthyrda. Vid årsskiftet flyttar två hyresgäster, som hyr mer än hälften av lokalerna. Läget på hyresmarknaden för lokaler har förbättrats men det  r svårt att bedöma vår situation. V rt läge är inte särskilt attraktivt för kontor. Spekulanter på kommersiella lokaler  r obenägna att hyra lokaler, som ligger insprängda i rena bostadskvarter. Rimligtvis skall vi väl dock kunna finna nya hyresgäster, så att vi även i framtiden skall kunna räkna med betydande intäkter från lokalerna.

Vad betalar vi f r?

Det jag hittills har skrivit om ekonomin har tagit fasta på medlemmarnas boendekostnader. I tabell 3 delar jag in föreningens utgiftssida i fyra huvudgrupper, driftkostnader, räntor, skatter och överskott. F r varje grupp redovisas dess procentuella andel av de totala kostnaderna respektive intäkterna i föreningen. Uppgifterna f r  r 2000 grundas på årets budget.

Tabell 3: Fördelning av kostnader och överskott %.

	1960	1970	1980	1990	2000
Driftkostnader	26.1	32.9	65.7	60.2	55.1
Räntor	66.6	51.5	21.0	-	-
Skatter	3.0	4.9	5.2	19.1	38.4
Överskott	4.3	10.7	8.1	20.7	6.5

Anm: Mervärdesskatten har eliminerats från driftkostnaderna och redovisas som skatt. År 2000 svarar den för ca en tredjedel av skatten. I driftkostnaderna ingår alla andra kostnader än räntor och skatter.

Skatten svarar för en allt större del av kostnaden

Det finns all anledning att titta närmare på skatten. Dess storlek är beroende av politiska beslut, vilket skapar en betydande osäkerhet. Bostaden har kommit att bli ett betydande skatteobjekt, vilket tydligt framgår av den stora andelen av föreningens kostnader som skatten utgör. Det kan tyckas oegentligt att inte räkna momsens som en del av driftkostnaderna. Genom att här lägga ihop den med föreningens övriga skatter vill jag emellertid visa, hur boendekostnaderna successivt kommit att bli alltmer beroende av skattepolitiken. Mervärdesskatten infördes 1969. Både 1970 och 1980 var dess betydelse för kostnaderna helt försumbar. Ursprungligen utgick inte moms på fastighetsskötsel, värme, el och vatten. 1990 fick vi betala moms också på el och vatten och från 1991 betalar vi moms på i stort sett alla kostnader.

Den skatt föreningen betalar över skattsedeln består av två poster. I likhet med alla andra fastighetsägare måste Garm betala *fastighetsskatt*. Den beräknas på fastighetens taxeringsvärde och var 1999 1.3 % av värdet på bostadsdelen och 1% på kontorsdelen. För år 2000 har skatten på bostadsdelen sänkts till 1.2%. Dessutom måste föreningen betala *inkomstskatt*. Till grund för beräkning av inkomsten ligger eventuella ränteintäkter samt en schablonberäknad inkomst, som utgör 3 % av taxeringsvärdet. På den på detta sätt beräknade inkomsten utgår skatt med 28%. Fastighetens taxe-

ringsvärde är således av helt avgörande betydelse för skatten. 1999 var taxeringsvärdet 13.810.000:- . År 2000 stiger det till cirka 20.000.000:-, en höjning med mer än 40%.

Det nya taxeringsvärdet skulle ha betytt en avsevärd höjning av skatten i år. Fullt så allvarligt blir det dock inte. Vid beräkning av *fastighetsskatten* år 2000 kan föreningen, i avvaktan på beslut om den framtida fastighetsskatten, använda sig av det lägsta av värdena för 1999 och 2000. Någon motsvarande frysning av *inkomstskatten* är däremot inte aktuell. Där slår det höjda taxeringsvärdet igenom fullt redan i år. Även på ett annat område slår höjningen av värdet igenom med full kraft, nämligen i förmögenhetstaxeringen. Det värde, som medlemmarna måste ta upp för bostadsrätten i nästa års deklaration, ökar i det närmaste lika mycket som fastighetens taxeringsvärde.

Ompnutsning av fasaden största renoveringsarbetet

Vi som medlemmar i Garm har all anledning att vara nöjda med att vårt hus är välbyggt, och att vi hittills inte utsatts för några negativa överraskningar vad gäller fastighetens skick. Trots att huset är 40 år gammalt, har föreningen varit förskonad från krav på omfattande renoveringar eller reparationer. I april 1992 gjordes en större översyn av fönstren på syd- och västgavlarna, 1994 installerades ny teknik för driften av hissarna, 1995 putsades husets fasader och 1997-98 renoverades och snyggades infarten upp med ny plantering och belysning. Föreningens kostnader för detta har sammanlagt uppgått till cirka en miljon kronor. I den mån de löpande inkomsterna under något år inte varit tillräckliga för att täcka utgiften för renoveringsarbetena, har dessa väl kunnat finansieras av tidigare överskott.

Värdet på bostadsrätterna har ökat mycket starkt

Den låga hyran och det centrala läget har medfört en stark värdeökning på lägenheterna. Särskilt påtagligt har detta varit under de senaste åren med låga räntor och en utomordentligt positiv börsutveckling. Låt oss först titta på den för medlemmarna mindre angenäma utvecklingen, höjningen av de värden som skall upptas för lägenheterna i medlemmarnas deklarationer. Vid 1977 års taxering var värdet på A-lägenheten 78.038:- och i år skall den tas upp till

652.943:-. Vid taxeringen år 2001 kommer värdet att ligga i storleksordningen 900.000:- på grund av att det höjda taxeringsvärdet.

Det torde inte vara obekant för någon att marknadsvärdet på bostadsrättslägenheter fluktuerat. I början på 1990-talet såg vi en topp och därefter föll värdena. Nu är priserna i vår fastighet högre än någonsin tidigare. Under 1999 såldes tre lägenheter i föreningen. Genomsnittspriset för dessa var cirka 15.000 kr/kvm. En lägenhet har sålts i år till ett än högre kvadratmeterpris. Under det senaste året har priset på centralt belägna lägenheter i Göteborg ökat med hela 70%. Priser på över 20.000 kr/kvm förekommer.

Vad kan sägas om framtiden?

Osäkerheten om den framtida skattebelastningen är mycket stor. Det finns långt gångna tankar på att låta taxeringsvärdet bestämmas av summan av bostadsrätternas värden istället för att som idag taxera hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter efter samma grunder. Skulle bostadsrätternas värden bli normgivande finns anledning att befara ett ännu högre taxeringsvärde för vår fastighet med åtföljande högre skattebelastning. Det passar också önskemålet från vissa politiker att omfördela den totala fastighetsskatten till hyresfastigheternas förmån på äldre bostadsrättsfastigheters bekostnad.

Vi måste vara medvetna om att huset är 40 år och att krav på betydande renoveringsarbeten kan uppstå. Jag tycker dock inte, att det finns anledning att peka på några särskilda risker. I styrelsen anser vi, att vi inte skall bygga upp reserver för att täcka eventuellt framtida omfattande renoveringar. Vi vill fortsätta den politik föreningen hittills drivit, nämligen att se till att vi har en likviditetsreserv, som är tillräckligt stor för att brygga över tillfälliga pucklar i den mer normala förvaltningen. Vid 1999 års slut uppgick reserven till drygt 600.000 kronor.

Oavsett vad som kan sägas om framtiden vill jag med nyss nämnda bevis på att vi har en god ekonomi i föreningen sätta punkt för min framställning.

Lars Wigart

Styrelseledamöter

Inger Ahlström	1973	1989-1990	
Lennart Ahlström	1960-1963		
Carin Birgitta Almerfelt	1958-1959		
Carin Almhede	1977		
Krister Anderson	1989-1999		
Ulla Angervall	1987		
Roger Augustsson	1996-1999		
Siv Beijerfors	1963	1971	1994
Tage Björnör	1964	1969	1975-1977
Hilla Bälter	1960-1968		
Anders Bälter	1986		
Barbro Bratt	1991-1992		
Kina Colliander	1982-1983		
Daniel Ekblom	1977-1978		
Kerstin Ekblom	1984-1985		
Hjördis Engelbrektsson	1969		
May Engström	1965	1972	1976
Tomas Engström	1984-1985	1993-1999	
Lars Hjärne	1966		
Ingrid Holmberg	1967	1988	1994-1995
	1997		
Ingegärd Högström	1968-1971		
Fredrik Hörstedt	1993-1996		
Sven Johansson	1972		
Lars Junell	1980-1981		
Sven Junell	1965		
Moses Katz	1979		
Per Anders Käll	1989-1992		
Birgit Lagnell	1971		
Sten Lorentzon	1963-1968		
Tyra Lorentzon	1972-1974		
Torsten Magnusson	1969		

styrelseledamöter forts.

Laila Martini	1978-1979		
Michele Martini	1992-1993		
Birgitta Nolander	1989-1990		
Per Persson	1958-1962	1970-1974	1980-1995
Jan Rosengren	1976-1979		
Martin Rosengren	1998-1999		
Terttu Rosengren	1986-1999		
Ebba Råde	1970	1975-1978	
Lennart Råde	1979-1988		
Harald Ryfors	1958-1959	1969-1976	
Gösta Samuelsson	1967	1970	1979
Anna-Lisa Strömvall	1964		
Sven Toresson	1973-1974		
Anders Wiberg	1958-1968		
Gösta Wieweg	1958-1959		
Lars Wigart	1995-1999		
Lil Wigart	1974-1975		
Astrid Wranger	1966	1980-1983	
Amelie Zachau	1989-1993		
Peter Zachau	1980-1988	1996-1999	
Gunnel Öström	1960-1962		

Både ordinarie ledamöter och suppleanter anges. Suppleanterna deltar i arbetet.

Revisorer

Helge Almhede	1981-1988	
Lars Junell	1989-1999	
Lena Nilsson	1996-1999	
Gösta Samuelsson	1972-1978	
Lars Wigart	1991-1994	
Sven Wigart	1959-1971	1980

Yrkesrevisorer och suppleanter ej angivna. Suppleanterna har ej behövt medverka i revisionen.

MILJONBYGGEN vid FOGELBERGSGATAN

35.000 för fem rum men fresk i entrén

1,6 miljoner har punkthuset på Övre Fogelbergsgatan nr 3 kostat att bygga. Med värme och sanitetsutrustning och tomtmarken därtill svingar sig priset upp i flera miljoner. Ett års ritningsarbete ligger bakom byggnaden. På söndag flyttas det nya högshuset med utvecklandet av en fresk i entrén. På måndag flyttar trettiotal familjer in. Omkring första februari står ett grannhus färdigt för inflyttning, och ytterligare två byggnader är planerade på området.

Arkitektfirman Nils Einar Eriksson har gjort upp stadsplan för området. Fastigheten Fogelbergsgatan nummer tre har ritats av arkitekt Sture Johansson. Byggnaden ligger i en slutning och har förutom entréplanet en våning lämnad för kontor och tio våningar bostadslägenheter.

● TAKLAGENHET

I vindplanet ligger destomat en tvårumslägenhet på ca 65 kvm. Uttaget därifrån är storlagen, med fri vy från Ullevi i öster till långt ut åt hamnen i väster. Först när man är uppe i fjärde våningen kan man emellertid njuta den fria utsikten. Längre ner skymmer terrängen och den omgivande bebyggelsen.

● ELEGANT

Tiut det nätt och jämnt färdiga bygget ligger fortfarande traver av bräde, men mitt i all röten som samlas kring ett bygge står ännu ett litet luschus från, avsnitt tider. Som närmaste granne ligger fortfarande Torzgy Segerstedts villa. Men så fort man kommer in i entrén kan man ana den luxuosa elegansen. Mitt fram ligger en fresk av konstnären Torsten Billman (preparerad i Söndagsbladet i dag). Den är försedd med ett citat av Torzgy Segerstedt: "... Ullevåren har mer än tre dimensioner". Till vänster i entrén finns ett stort och vackert fönster med dubbla vinterislag på några kvadratmeter.

● HYRESGÄSTERNAS ÄGARE

En så påkostad inredning skulle knappast vara realistisk i ett vanligt

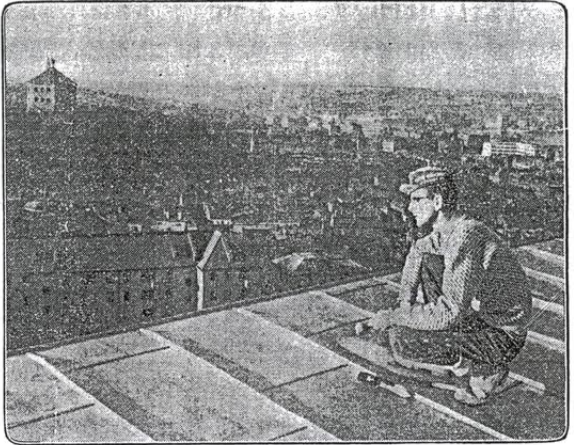
hyreshus med det slitade ett sådant utsatta för. Här rör det sig emellertid om en bostadsrättsförening, där hyresgästerna själva står som ägare.

På varje våningsplan finns en lägenhet om rum och sovvälv på ca 48 kvm samt två femrummare om resp 115 och 140 kvm. Hyran beräknas till ca 58 kr per kvadratmeter, och insatsen till 250 kr/kvm. För enrummaren med sovvälv blir alltså hyran i runt tal 232 kr i mån, och insatsen 12.000, medan den större femrummaren betalar en hyra på 671 kr i månaden och en insats på 35.000 kr.

● SPARAD SLANT

— Här kommer mest att bo folk med en sparad slant, förklarade Björdis Engeström, förste byråsekreterare vid Universitetet och på tillfälligt husocyr i sin bilvände lägenhet. Mest är det väl lärare och läkare. Att det skall bo en del pensionerade lärare tror I de här enrummarna vet jag i klart fall, avrundade hon och antecknade en liten fläkt som kommit på tapeten. — Bäst att göra det nu när de är i gång, sen blir det svårare att få det tillrättat.

Vissa inredningsdetaljer som tapeter och färgsättningen i köken har hyresgästerna fått bestämma själva.



Praktikant Anders Odavik har en fantastisk uttukt att sköda ut över från taket av nybygget

I allmänhet är det tillräddigt att ta relativt enkla tapeter i första omgången — nya hus kan fuktas igenom.

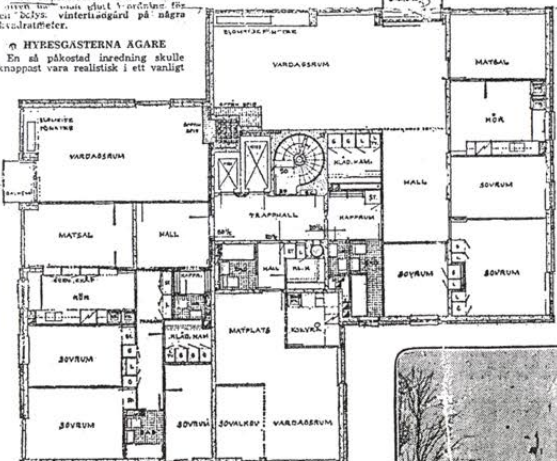
● RYMLIGT

För passagen mellan våningsplanen finns två hissar. Den ena har

gjorts större och smalarbo så att man kan forärla möbler i den. Något trapphus existerar inte i vanlig mening, en fönsterlös trappa tjänar som resevutgång. I den ena femrummaren ligger kökskåpen fri passage in till matalen och den lämnad-göra som matluckor. Eventuellt kan

de rentav användas som bar. Mellan kökshyllan och vardagsrummet är dubbla glasväggar med ett lager utsläpplad emellan, som släpper igenom ljuset.

Den större femrummaren brymmer ett vardagsrum, som möter hela familjen kvadratmeter. Tre långsträckt



Snickaren Uno Mårtensson har haft besvärligt att få upp alla inventarierna i cementfogarna. Väggen som avgränsar vardagsrummet är av dubbelglas med avgränsad emellan.

SPARA PENGAR KLIPP SJÄLV HÅRET!

Lika lätt som Ni kemmar Er klipper Ni själv håret med HAIR-CLIP. Den föres biott genom håret som en kam — och det klippes jämnt helt utan käm.

Idealet för herrar — och barnen klipper Ni naturligtvis själv — lekande lätt!

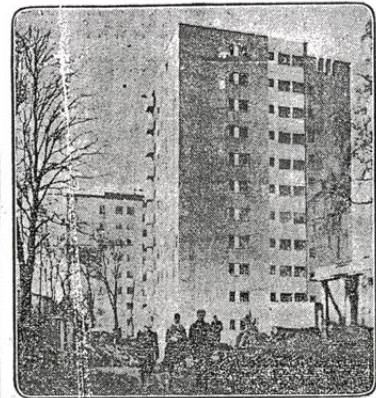
Amerikansk HAIR-CLIP de Luxe Jätte-Nyhet! | elegant-eti-endast **4:75**

Lanco-Verken, Malmö Namn:

Sänd st. Hair-Clip 4:75. Adr.:

returfrakt inom 5 dagar — 2 st.

postfritt.



Högt upp över Göteborg reser sig de två byggnaderna i trakten av Övre Fogelbergsgatan. Kreneleringen, på taket av fastigheterna närmast kommer att vara illuminerad.

fönster eller i den fanns balkongen och innanför ett omat en långsträckt bänk arrangerad för att ha vinterfridgård. I Det bekväma vardagsrummet med dess inre kompletterats i köket med två kombinerade kylskåp och kylskåp som sträcker sig från golvet till tak.

● GRANNHUSET BILLIGARE

Kreneleringen på taket som kommer att belevas sakfrån nattetid, är en av de få oregelbundenheterna i stadsplanen. Enge de nya husen på Ullevåberget har annars en slät kontur. Hissarnas maskinrum har i ett inrymt i ena själva byggnadskroppen.

Grannhuset som också snart står färdigt, har byggts enligt en annan princip. Dels omfattar lägenheterna tre, fyra eller fem rum. Dels förekommer låga insatser, även om hyran beräknas efter i stort sett samma kvadratmeterpris. Hyresgästernas inredningsarbete är byggandeförmedlingen. Vindslagenheten här omfattar fem rum.

I entrén kommer väggarna i denna byggnad att kläs med marmorplattor och golvet skall beläggas med skiffer. Planen för bygget, som ritats av arkitekterna Rune Lundström och Alf Valentin, var fixerad redan i stadsplanen, vilket inte har underlagt ritningsarbetet. När husen om någon tid står färdiga har Göteborgs briketts med ytterligare ett sextiotal lägenheter. Om man ungefär halvt-annat år beräknas de två återstående fastigheterna vara uppförda.

SCHOUQ



Fresk av Torsten Billman. Gåva av Anders och Ingrid Wiberg

