**Mäklarinformation**

**Historia**



Bilden ovan visar några barn som står i gathörnet där Brännkyrkagatan går österut från Timmermansgatan. Till höger Brännkyrkagatan 49-45 där cigarrfabriken Bergman&Gösling, **Brännkyrkagatan 45**, är under om- och påbyggnad.

Ovan bild har hämtats från följande länk den 20 december 2023

<https://stockholmskallan.stockholm.se/post/16771>

### Bergman & Gösling

###

**John Bergman** och **Carl Gösling** anmälde den 30 maj 1893 att de under firma Bergman och Gösling ämnade idka handel och den 8 december samma år utökades rättigheterna till att även omfatta cigarrfabrikation. Under 1894 var adressen Kommendörsgatan 15,
Från och med den 8 juni 1895 var fabriken inregistrerad som cigarrfabrik med adress Nybrogatan 56 B. Redan 14 december 1895 avgick Bergman ur firman men hans namn kom att behållas i firmanamnet under hela dess existens. 1896 låg fabriken vid Bellmansgatan 12.

Fabrikationen flyttar 1897 till nybyggd fastighet vid till Brännkyrkagatan 45 (kv. Ormen större 14) och kvarstannar där tills företaget läggs ned.
Företaget var ej med på Stockholmsutställningen 1897 men tillverkade ett flertal porslinsfat (Rörstrand) i rektangulär form (c: a 10 cm ggr 15 cm). Motivet är det endast till hälften färdigbyggda Nordiska museet år 1897. Även motiv från Stockholms slott och Riddarhuset framställdes.

Fastigheten på **Brännkyrkagatan 45** uppfördes 1887-1889 och redan innan det var klart påbyggdes fastigheten till två våningar.
Företaget är representant i Sverige för den finska firman Wiborgs Tobaks Fabriks AB samt för den tyska cigarettfabriken Kios i Dresden.
Som delägare upptogs den 9 juli 1896 Johan Emil Carlsson (f.1871).

År 1898 ägdes fastigheten på **Brännkyrkagatan 45** av ingenjören Herman Atterberg boende på Scheelegatan 20 på Kungsholmen.
Innehavare av fabriken var John Emil Carlsson och Carl Gösling. Företaget hade då 1 verkmästare, 3 kontorsbiträden och 74 arbetare och arbeterskor.

År 1900 hade fastighetsägaren Atterberg flyttat till Karlshamn. Företaget hade som anställda: 1 reseombud, 1 kassörska, 2 lagerbokhållare, 1 verkmästare 74 arbetare och arbeterskor.
Årshyran för fastigheten var 1800 kr.
Den 28 April år 1900 övertog Emil Carlsson ensam hela firman.

1907 ansökte fastighetsägaren, bankdirektör Wilh. Carlsson om tillstånd för tillbyggnad av befintliga lokaler inklusive fabrikslokal på gården. Vid slutbesiktningen den 27 jan 1911 hade gathuset fyra våningar och gårdshuset tre våningar.

År 1910 var fastighetsägaren bankdirektör Wilhelm Carlsson i Huddinge. Företagets ägare var John Emil Carlsson. Personalen bestod av 1 verkmästare, 1 kassörska, 1 försäljare, 1 lagerhållare, 1 kontorsbiträde,3 springpojkar, 2 resande, 189 arb.

Den 1 januari 1913 uppgick företaget i Förenade Svenska Tobaksfabriker. Kontoret flyttas då till deras gemensamma lokaler på Regeringsgatan 9.

Företaget inlöstes 1915 av Tobaksmonopolet.
Fabriken kvarstod Ännu år 1918 som Tobaksmonopolets cigarrfabrik n: o 4, **Brännkyrkagatan 45.**
Av faktura från 1908 framgår: allm.tel 35 74 och Riks.tel 24 88
Fastigheten påbyggdes med en femte våning och ombyggdes 1923-1924 till bostadshus vilket det fortfarande är. Det mest kända märket var cigarrcigaretten Extrasex.
Karl Gösling ligger begravd på Norra begravningsplatsen i Solna. (Område 19A4, nr 1027)

Ovan text har hämtats från följande länk den 20 december 2023

<https://tobakshistoria.com/?portfolio=bergman-gosling>

**Fastigheten**

* **Ytor**Fastigheten uppgår till 1131 kvm varav lokaler utgör 324 kvm. Lägenhetsfördelning enligt följande.
1 rok – 4 stycken

2 rok – 6 stycken

3 rok – 6 stycken

5 rok – 1 stycken

* **Uppvärmning**Fjärrvärme
* **Parkeringsplatser för boende**

Nej.

* **Energideklaration**Är utförd 2019-12-05 med en uppmätt energiprestanda på 150kWh/kvm/år.
* **Utförda renoveringar**

Tidsperiod före 2009 (Ägare Svenska Bostäder)

* Omfattande ombyggnad av huset skedde 1982 till i totalt sett normalt nyskick.
* Alla Elinstallationer byttes
* Alla VA stammar byttes
* Fasadrenoveringar och takunderhåll.

Tidsperiod efter 2009 Ägare Brf Ormen Större 14)

* Lagning av liten takskada som orsakats av snöskottning 2009
* Ny installation av vatten och värmecentral 2010
* Tätning av gårdsplan mot stenfot 2010
* Stamspolning samtliga stammar 2010
* Gallergrindar mot andra innergårdar installeras 2012
* Yttertak målades, samt byte av stuprör. 2012
* Golv i tvättstuga och entrén utanför byts ut mot klinker 2012
* Lagstadgad OVK genomfördes 2013
* Ny ytterdörr till lokal mot Brännkyrkagatan installerades 2013
* Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare installerades 2013
* Byte av armaturer i entrén och samtliga trapphus 2014
* Byte av golv i en av våra föreningslokaler 2014
* Reparationer av takfönster i gårdshus 2015
* Förstärkt befintligt brandskydd med fler brandsläckare 2016
* Byte av samtliga takfönster i gårdshus 2016
* Besiktning av byggnadsdelar, fasad, fönster, dörrar, bjälklag
takfönster samt balkonger. 2017
* Plåtarbeten runt nya takfönster gårdshuset 2017
* Byggnation om 6 (sex) balkonger 2017
* Ny stor tvättmaskin 2017
* Nya möbler innergård 2018
* Gjort förebyggande fasadförbättringar mot frostskador fasad 2019
* Ny torktumlare tvättstuga 2019
* Lagstadgad OVK genomfördes 2020
* Stamspolning enligt plan 2020
* Fönsterrenovering/målning samtliga fönster & balkongdörrar
mot innergård 2020
* Byggnation om ytterligare 3 (tre) balkonger 2020
* Byggnation av plattform för sotning enligt protokoll 2020
* Renovering av entrén 2022
* **Planerade renoveringar kommande 12 månader**

För närvarande finns inga beslut kring större renoveringar.

* **Planerade avgiftshöjningar kommande 12 månader**

Styrelsen har fattat ett beslut om att höja avgifterna med 5% från och med 2024-01-01 främst på grund av ökade driftkostnader. Notera att dessa ökade driftskostnader framförallt är drivna av den rådande höga inflationen.

* **Framtida planerade EJ beslutade renovering och underhållsarbeten**

I maj 2023 beslutade stämman följande:

"Styrelsen ålades av stämman att verka för att stambyte/relining/annan åtgärd senast skall genomföras inom 3-5 år och årsmötet ålade styrelsen att ta fram beslutsunderlag senast januari 2024, för att underlätta för medlemmarna att ta ett framtida beslut.”.

För att ovan nämnda åtgärd ska genomföras krävs dock ett stämmobeslut och ett sådant finns inte i skrivande stund.

* **Fastighetsskötsel**

Löpande fastighetsskötsel utförs av FD drift enligt avtal. Utöver detta så sköter alla boende om att sanda och skotta bort eventuell snö vid port och på innergården samt utföra eller påkalla sanering av klotter på fasad i händelse av skadegörelse. Ansvarsfördelningen sker enligt schema som upprättas årligen.
Föreningen arrangerar två trivseldagar per år. I samband med dessa två tillställningar städas gemensamma utrymmen samt att brandskyddens funktion kontrolleras.

**Föreningen**

* **Föreningens bildande**

Föreningen bildades 2009, Svenska Bostäder var ägare av fastigheten vid tidpunkten då föreningen bildades.

* **Föreningsform**

**Föreningen är en äkta bostadsrättsförening**F**örening** räknas som en **äkta** bostadsrättsförening om den till minst 60 procent bedriver kvalificerad verksamhet. Med kvalificerad verksamhet menas främst upplåtelse av lägenheter till de egna medlemmarna.

* **Årsredovisningar och Stadgar**

Förenigens årsredovisningar och stadgar återfinns på :
**<https://ormenstorre14.bostadsratterna.se/>**

* **Lägenheter**

Föreningen består av 17 lägenheter på en total yta av 1131 kvm, alla lägenheter är bostadsrätter, inga hyresrätter förekommer.

* **Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning kräver alltid styrelsens medgivande och provas från fall till fall.

* **Delat ägande**

Styrelsen utgår här från stadgarna men fattar beslut i varje enskilt fall.

* **Tomträttsavgälden**

Nuvarande tomträtt gäller för perioden **2019-04-01---2029-03-31**. Alla höjningar av tomträtten som perioden innebär är genomförda.

* **Gemensamma ytor**
* Tvättstuga med 3 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp, 1 centrifug, 1 mangel
* Förråd för gårdsredskap/verktyg
* Cykelgarage samt cykelställ på innergård
* Mindre barnvagnförråd finns på entréplan
* Innergård med trädgårdsmöbler. Blomsterarrangemang ordnas årligen av arbetsgrupp.
* Återvinningsrum för hushållssopor, matavfall, kartong och tidningar finns i entréplan.
* Vindsutrymme, varje lägenhet har ett förråd på vinden
* **Föreningens administrativa förvaltning**

Löpande ekonomisk och administrativ förvaltning sker av Fastum enligt avtal.

* **Tv och bredband**

Föreningen har Tele2 som leverantör

* **Försäkring**

Huset är fullvärdes försäkrat hos Trygg Hansa. I Försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

* **Avgifter**

Avgifter betalas månadsvis i förskott. Avgift per kvm bostadsrättsyta återfinns i senaste årsredovisningen.

* **In och utträdesansökningar**
* Juridisk person accepteras inte som medlem
* Prövning och beslut om medlemskap sker företrädesvis vid ordinarie styrelsemöte
* Kreditupplysning sker vid prövning.
* Föreningen tar ut en avgift i samband med överlåtelsen motsvarande 2,5% prisbasbelopp, avgiften ska täcka föreningens administration av överlåtelsen. Avgiften betalas av säljaren, d.v.s. den som överlåter bostadsrätten.
* Inträdes och utträdesansökningar skickas till:

Brf Ormen Större 14

Fack 55899827

R855

106 37 Stockholm

* **Lokaler**

Föreningen har totalt 5 lokaler på totalt 324 kvm och utgör 22 % av föreningens totala ytor. Samtliga lokaler är uthyrda med långa kontrakt och trogna hyresgäster. Lokaler används generellt som lagerlokaler, föreningslokal och kontor samt för förvaring av motorcyklar mm. Alla hyresgäster bedriver sina respektive verksamheter utan direkt involvering av föreningen eller på andra sätt ge föreningens medlemmar fördelar i någon form.

* **Styrelse/styrelsemöten**

Styrelsemöten hålls normalt ca 10 ggr per år, namn på aktuell styrelse återfinns via nedanstående länk.

[**https://ormenstorre14.bostadsratterna.se/**](https://ormenstorre14.bostadsratterna.se/)