

## **Protokoll**

fört vid extra föreningsstämma i BRF Bulten 2,  
org.nr 769605-1288, den 22 oktober 2023 på  
föreningens innergård, Långholmsgatan 9 A-D i  
Stockholm, kl. 13.10 – 13.20

### **§ 1**

Styrelsens ordförande Stina Evinger hälsade deltagarna välkomna och förklarade föreningsstämman öppnad.

### **§ 2**

Stämman beslutade att godkänna dagordningen, Bilaga 1.

### **§ 3**

Stina Evinger valdes till ordförande vid stämman.

### **§ 4**

Daniel Strand utsågs av ordföranden att föra dagens protokoll.

### **§ 5**

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Patrick Murath och Anders Zetterlund.

### **§ 6**

Stämman förklarades sammankallad i laga ordning.

### **§ 7**

Upprättades förteckning över röstberättigade närvarande medlemmar, Bilaga 2. Förteckningen godkändes som röstlängd vid stämman.

### **§ 8**

Marcus och Joanna Eklundh redogjorde för den motion som de lämnat in till stämman, Bilaga 3.

Motionen diskuterades av föreningens medlemmar och styrelsen. Styrelsen och motionärerna besvarade frågor ställda av föreningens medlemmar.

Hölls omröstning beträffande motionen. Utfallet framgår av Bilaga 2 och i sammanfattning nedan.


<b>Röstar</b>	<b>Antal</b>
Nej	2
Ja	14
Avstår	1

Konstaterades att stämman antagit motionen.

## **§ 9**

Då några övriga frågor inte förekom förklarades stämman avslutad.

Vid protokollet:



---

Daniel Strand

Justeras:



---

Stina Evinger, ordförande



---

Patrick Murath



---

Anders Zetterlund

## **Bilaga 1 – Agenda**

- 1.** Öppnande
- 2.** Godkännande av dagordningen
- 3.** Val av stämмоорdförande
- 4.** Val av protokollförare
- 5.** Val av två justerare tillika rösträknare
- 6.** Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7.** Fastställande av röstlängd
- 8.** Motion om försäljning av yta i 9D
- 9.** Avslutande

## Bilaga 2 – Röstlängd

Namn	Nr	Lägenhetsnummer	Fullmaktshavare i tillämpliga fall	Röst (punkt 8 på dagens agenda)
Anna Eriksson	9A	1101		Ja
Anna Kask	9C	1201	Anna Eriksson	Ja
Günther Auer	9C	1101		Ja
Stina Evinger	9C	1301		Ja
Åsa Berglund	9C	1302		Ja
Joakim Westman	9C	1401		Ja
Susanne Zetterlund	9B	1101		Ja
Patrik Johansson	9B	1102		Ja
Leif Rosell	9B	1201	Anna Eriksson	Nej
Daniel Strand	9B	1202		Avstår
Patrick Murath	9B	1401		Ja
Mats Edman	9B	1402		Ja
Ivar Edding	9B	1502	Mats Edman	Ja
Crister Sköld	9B	1601	Anders Zetterlund	Nej
Ernst Cederholm	9B	1602		Ja
Julia Brandell	9D	1301		Ja
Joanna Eklundh	9D	1401		Ja

Totalt antal direkt eller genom fullmakt närvarande röstberättigade medlemmar: **17**

## **Motion till extra stämma i Bulten2 klockan 13.00 22/10 på innergården**

### **Ärende:**

Förslag att förvärva yta utanför befintlig lägenhet högst upp i 9D via försäljning från föreningen Bulten 2 på Långholmsgatan 9D till Marcus och Joanna Eklundh.

### **Bakgrund:**

Vi (Marcus och Joanna) har under en längre tid arbetat med ett projekt att utöka vår lägenhet och har lagt ner mycket tid och engagemang i processen. Vi har tagit hjälp av arkitekt, mäklare samt erhållit bygglov för att genomföra projektet. Det enda som återstår är att köpa ytan från föreningen och vi har haft en bra dialog med styrelsen om detta. Ytan det rör sig om är 6 kvadratmeter (boarea) och 11 kvadratmeter biarea. Ytan är värderad till 266 500 kr och vårt förslag ligger 12,6% över det på 300 000 kr

### **Förslag:**

Vi föreslår att föreningen godkänner försäljning av ytan till ett pris på 300 000 kr

En förutsättning för försäljning av ytan är att vi som köpare står samtliga renoveringskostnader och kringkostnader, och att följaktligen inga kostnader med anledning av eller i samband med renovering och ombyggnation tillkommer för föreningen eller dess medlemmar. Dvs., som köpare av den aktuella ytan står vi för samtliga kostnader, inklusive men inte uteslutande, kostnader hänförliga till modifiering av hiss, vidtagande av relevanta brandsäkerhetsåtgärder och eventuella kostnader i samband med förändring av andelstal.

Som köpare åtar vi oss även att i samband med renoveringen vidta erforderliga åtgärder vad gäller exempelvis tillgång till taket (ny taklucka samt plombering av befintlig), samt eventuellt nödvändiga åtgärder gällande värme (t.ex ny radiator i trappdelen inkl. balansering), ventilation och elektricitet (inkl. separering) som föreningen genom styrelsen anser nödvändiga. Dessa åtgärder bekostas av oss som köpare. Vi åtar oss även att säkerställa adekvat ljusinsläpp från den inre innergården till trapphuset på våningen under den nu aktuella.

En förutsättning för försäljning av ytan är vidare att ovan förutsättningar, jämte övriga relevanta villkor och bestämmelser, regleras i ett avtal mellan köparna och föreningen. Avtalet ska upprättas av en utomstående jurist som köparna och styrelsen gemensamt kommer överens om och bekostas av köparna.

Föreslås vidare att stämman uppdrar åt styrelsen, eller det styrelsen utser, att å föreningens vägnar slutligt förhandla villkoren för ovan nämnda avtal som reglerar försäljningen av ytan.

### **Motivering:**

- Vårt förslag grundar sig på fyra mäklarbyråers skriftliga värderingar av ytan.

- Försäljningen av ytan kommer att generera ett välkommet tillskott på 300 000 kr som engångsintäkt till föreningens ekonomi.
- När förbättringar görs har det en positiv effekt på hela föreningens uppskattade värde. Det kan potentiellt leda till högre slutpriser för alla medlemmar vid en framtida försäljning.

**Avslutning:**

Vi ser fram emot att få ett positivt besked och hoppas att vi kan gå vidare med projektet. Har man frågor kring projektet är man varmt välkommen att höra av sig till oss så svarar vi gärna på eventuella funderingar.

**15/10 2023**

Marcus och Joanna Eklundh  
Långholmsgatan 9D

## Uppskattat värde från Bjurfors, Södermalm (6/7)

261.000 kr

---

On Thu, 6 Jul 2023 at 08:21, Caroline Klasson <[caroline.klasson@bjurfors.se](mailto:caroline.klasson@bjurfors.se)> wrote:  
Hej Patrick!

Jag ser ingen anledning att uppdatera tidigare värdering jag gjorde efter platsbesöket hos er:

Med tanke på det begränsade användningsområdet för köparen är en värdering på utrymmet ca 30-35 tkr/kvm/boa.

Ifall det är hela trappen som är bia så kan ni addera ett värde av ca en tredjedel av boa för den, dvs ca 10-12 tkr/kvm/bia.

Det här baserar jag på tidigare försäljningar och köp på Södermalm. Ifall ni behöver ytterligare och tydligare uträkningar med praxis så rekommenderar jag att ni tar in en värderingsman - t ex sådana som kronofogden använder.

Hoppas det hjälper!

**Med vänlig hälsning,**

**CAROLINE KLASSON**  
REG FASTIGHETSMÄKLARE  
BJURFORS [SÖDERMALM](#)

[Götgatan 99, 116 62 Stockholm](#)  
070 – 105 22 29  
[caroline.klasson@bjurfors.se](mailto:caroline.klasson@bjurfors.se)  
[bjurfors.se](http://bjurfors.se)



## Uppskattat värde från Notar, Södermalm (21/6)

200.000 – 250.000 kr

**Skickat:** Wednesday, June 21, 2023 8:24:13 AM

**Till:** Marcus Eklundh <[m\\_eklundh@hotmail.com](mailto:m_eklundh@hotmail.com)>

**Ämne:** Sv: Via Hemnet: Angående Åsögatan 157, 4 + 5 tr

Hej Marcus,

Hoppas allt är bra med dig.

Först och främst vill jag tacka för att jag fick möjlighet att ta del av ert eventuella projekt. Gällande den skriftliga värderingen som ni efterfrågar vill jag förtydliga ytan som ni önskar att få värderad är väldigt unik, och av den anledningen väldigt svår att värdera eftersom det inte finns något likande yta att jämföra med. Jag ser det därför av yttersta vikt att ni tagit in fler mäklare för att jämföra värderingarna tillsammans med föreningens ledning för att sedan komma fram till en sådan rättvis värdering av ytans värde.

Värderingsändamålet avser att bedöma värdet på ytan av trapphus, trappa och förråd invid hissen med en boyta 6 kvadratmeter och med 11 kvadratmeter biyta.

Priset påverkas av att det endast är denna lägenhet som har möjlighet att nyttja ytan.

Bedömningen av värdet behöver också göras baserat på ytans skick, läge, planlösning och efterfrågan på orten. Några jämförelseobjekt finns inte att jämföra med och någon statistik från tidigare försäljningar har därför inte kunna användas.

Min bedömning med hänsyn till ovan är ett uppskattat värde mellan 200 000 – 250 000 kronor.

Men vill återigen betona att detta är en väldigt svår värdering och att det är viktigt att ni i samråd med föreningen tar in fler värderingar för att få en sådan rättvis bild som möjligt av ytans värde.

Önskar er stort lycka till i processen!

Följer gärna utvecklingen.

Vänliga hälsningar,

Linnéa Larsson

*Reg. Fastighetsmäklare*

Notar Södermalm · ✉ [linnea.larsson@notar.se](mailto:linnea.larsson@notar.se) | ☎ 0708- 99 89 06

Hornstulls Strand 1, 117 39 Stockholm

## Uppskattat värde från Innerstadsspecialisten (14/6)

250.000 – 350.000 kr

### INNERSTADSSPECIALISTEN

## Värdeutlåtande

VÄRDERINGEN AVSER	Eventuell försäljning av 6 kvm boyta och 11 kvm biyta för tillbyggnad av lägenhet 35																														
ADRESS	Långholmsgatan 9D, 11733 Stockholm																														
OMRÅDE	Södermalm - Hornstull																														
<b>Uppdragsgivare (säljare)</b>	Marcus Eklundh, 19870107-7912 Långholmsgatan 9D, 11733 Stockholm 0735-11 08 97 m_eklundh@hotmail.com Andel: 1/2  Joanna Eklundh, 19900516-3424 Långholmsgatan 9D, 11733 Stockholm Andel: 1/2																														
<b>Värderingsändamål</b>	Värderingen avser bedöma värdet på yta av trapphus, trappa och förråd invid hiss. Detta som underlag inför ett eventuellt köp av ytan från föreningen och tillbyggnad av lägenhet nummer 35.																														
<b>Boarea</b>	6 kvm boyta + 11 kvm biyta																														
<b>Förening</b>	Brf Bulten 2, org.nr 769605-1288																														
<b>Beskrivning</b>	Ytan som diskuteras för eventuellt köp avser 6 kvm boyta (bruksyta) samt förråd och trappa om totalt 11 kvm biyta, båda ytor avser räkna i föreningens trapphus.																														
<b>Bedömning</b>	Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra. <table><tr><td>LÄGE</td><td><input type="checkbox"/> 1</td><td><input type="checkbox"/> 2</td><td><input type="checkbox"/> 3</td><td><input type="checkbox"/> 4</td><td><input checked="" type="checkbox"/> 5</td></tr><tr><td>EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN</td><td><input checked="" type="checkbox"/> 1</td><td><input type="checkbox"/> 2</td><td><input type="checkbox"/> 3</td><td><input type="checkbox"/> 4</td><td><input type="checkbox"/> 5</td></tr><tr><td>YTANS SKICK</td><td><input checked="" type="checkbox"/> 1</td><td><input type="checkbox"/> 2</td><td><input type="checkbox"/> 3</td><td><input type="checkbox"/> 4</td><td><input type="checkbox"/> 5</td></tr><tr><td>PLANLÖSNING</td><td><input type="checkbox"/> 1</td><td><input checked="" type="checkbox"/> 2</td><td><input type="checkbox"/> 3</td><td><input type="checkbox"/> 4</td><td><input type="checkbox"/> 5</td></tr><tr><td>MATERIALSTANDARD</td><td><input checked="" type="checkbox"/> 1</td><td><input type="checkbox"/> 2</td><td><input type="checkbox"/> 3</td><td><input type="checkbox"/> 4</td><td><input type="checkbox"/> 5</td></tr></table>	LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5	EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	YTANS SKICK	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	MATERIALSTANDARD	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5																										
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5																										
YTANS SKICK	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5																										
PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5																										
MATERIALSTANDARD	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5																										
<b>Övriga upplysningar som kan påverka värdet</b>	Priset påverkas av att det endast är denna lägenhet som har möjlighet att nyttja ytan då ingen annan lägenhet finns på översta våningsplanet. Värderingen är räknad på bruksytan (6 kvm), då det är endast denna yta som vid ombyggnad kommer kunna nyttjas som boyta. Värderingen är även beroende av vad som vid renoveringen förväntas bekostas av lägenhetsinnehavare gällande isolering, fönster etc.																														
<b>Värdetidpunkt</b>	2023-06-14																														
<b>Marknadsvärde</b>	Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:  TREHUNDRATUSEN KRONOR 300 000 KR  +/- 50 000 KR																														

NU04475

Sida 1 av 2

INNERSTADSSPECIALISTEN  
Nytorgsgatan 23 B  
116 40 Stockholm

Telefon: 08-666 00 04  
sodermalm@innerstadsspecialisten.se  
www.innerstadsspecialisten.se

## Uppskattat värde från Länsförsäkringar (4/7)

220.000 kr

### UPPDRAGSGIVARE (ÄGARE)

Marcus Eklundh, 19870107-7912  
Långholmsgatan 9D, 117 33 Stockholm  
0735110897  
m\_eklundh@hotmail.com  
Andel: 1/2

Joanna Eklundh, 19900516-3424  
Långholmsgatan 9D, 117 33 STOCKHOLM  
Andel: 1/2

### VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Denna värdering syftar till att bedöma värdet på den del av entrén/trapphuset som ligger i direkt anslutning till ägarnas bostad tillika utanför deras ytterdörr. Värderingen ligger som grund för föreningen då dessa delar skall köpas loss av ägaren till ovanstående bostad inför ombyggnation/utbyggnad.

Enligt uppgifter från nuvarande ägare samt mätning består detta utrymme till:

6kvm BOA  
8,5kvm + 2,5kvm BIA

Observera att dessa utrymmen ligger i direkt anslutning till bostaden och kan således endast brukas av nuvarande bostadsinnehavare då ingen annan boende vistas på denna våning.

Detta gör att ovanstående BOA samt BIA ger ett mervärde för ENDAST denna bostad och dess ägare och kan således inte beräknas högre då ingen annan part nyttjar detta område.

### ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

**Bostadstyp**  Lägenhet  Bostadsrättsradhus  Bostadsrättsvilla

**Våning** 4 av 4. Hiss finns.

**Andel i förening** 2,89049 %

### FÖRENING

**Namn** Brf Bulten 2, org.nr 769605-1288 (äkte förening)

### BYGGNAD

### BEDÖMNING AV MARKNADSVÄRDE

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
BOSTADENS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
MATERIALSTANDARD	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

**Värderingsmetod** Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande. I detta specifika fall har bedömningen även gjorts till hur utrymmet utanför bostaden kan brukas av andra boende i huset eller av styrelse, bedömningen har gjorts att så INTE är fallet då det endast är nuvarande ägare som kan använda såväl BOA samt BIA i direkt anslutning till bostaden.

**Värdetidpunkt** 2023-07-04

**Marknadsvärde** Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

TVÅHUNDRATJUGOTUSEN KRONOR 220 000 KR

Värdet avser 6kvm BOA samt 8,5kvm + 2,5kvm BIA