

Bostadsrättsföreningen Husaren 19

15 år

2002-2017



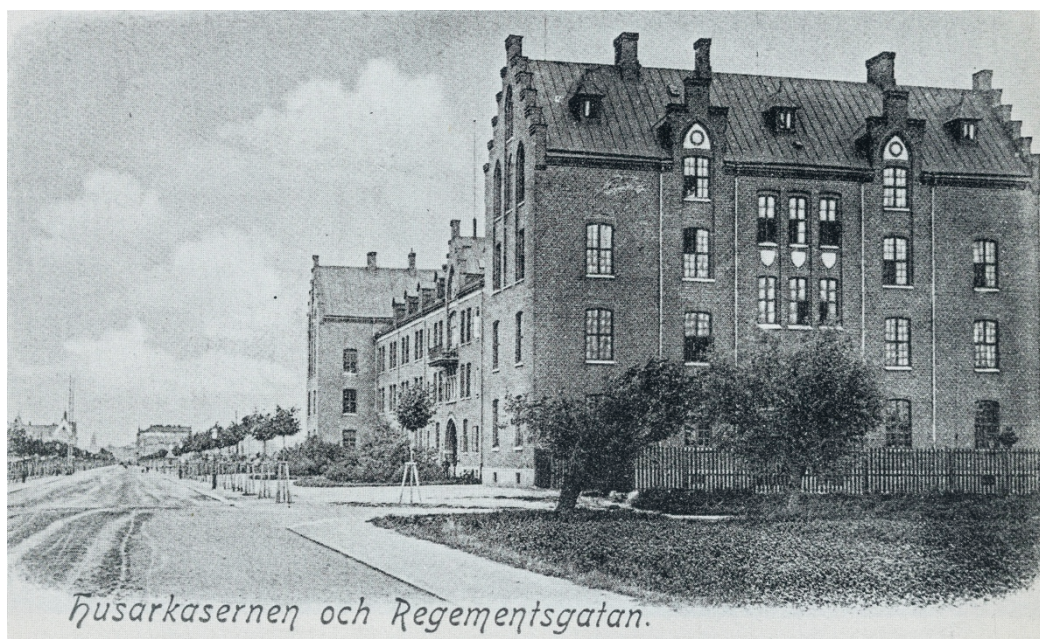
Figur 1. Fastigheten Regementsgatan 19 – Roslins väg 1, bostadsrättsföreningen Husaren 19.

Föreningens hus, fastigheten Fräkne 4 i hörnet av Regementsgatan 19 och Roslins väg 1, byggdes år 1929 och var då ett av de första husen på Regementsgatans norra sida, på sträckan mellan Mariedalsvägen och Fridhem. Föreningens namn, Husaren 19, syftar liksom gatans namn på Kronprinsens Husarregemente.

Gatorna och stadsdelen

Regementsgatan fick sitt namn år 1887. Den gick från den centrala delen av staden ut mot de nya byggnaderna för regementet, Kronprinsens Husarregemente, på den plats där nu Kronprinsen finns. Regementet, som bildades redan 1758, hade tidigare haft sina lokaler på Drottningtorget, där det gamla ridhuset numera fått funktion som restaurang med boulebanor. Husarregementet flyttade 1897 till de nya och större byggnaderna vid Regementsgatan, se figur 2. Benämningen "Kronprinsens"

syftade på kronprins Oscar, som blev kung Oscar I. Husarer var ridande soldater, något som under 1900-talet blev allt mindre användbart. Regimentet lades ned redan 1927, men minnet av det lever kvar i gatunamn som Ryttmästargatan, Stallmästargatan, Skvadronsgatan och Beridaregatan.



Figur 2. Husarregimentet och Regementsgatan på vykort från något av 1900-talets första år. Längs bort i fonden syns stadsbiblioteket i bildens vänstra kant. Det byggdes 1901. Lindarna längs Regementsgatan är nyplanterade, jämför med lummigheten i figur 4 och 6.

Stadsdelen Ribersborg, som är en del av Slottsstaden, begränsas av Regementsgatan, Mariedalsvägen, Linhamnsvägen och Ribersborgsvägen. Den har fått sitt namn efter gården Ribersborg vid Limhamnsvägen (uppe till vänster i figur 3). Gården namngavs efter den förste ägaren, Jöran Ribber, i mitten av 1700-talet. Gården, dock inte den ursprungliga byggnaden, ligger fortfarande kvar, med sin parkliknande, men nu ganska igenvuxna tomt ända upp mot Fridhemsskolan.

Vid början av 1900-talet tog staden slut ungefär vid Husarkasernen. Bortom korsningen med Mariedalsvägen fanns ganska lite stadsbebyggelse. Längs södra sidan av Regementsgatan byggdes efterhand flera hus, men längs norra sidan dröjde det till 1920-talet innan de första husen uppfördes. Nuvarande bostadsrättsföreningen Husaren 19's hus vid Regementsgatan 19 – Roslins väg 1, byggdes 1929. Roslins väg fick sitt namn först 1935, då fastigheten och ingången på nr 1 funnits i sex år. Liksom flera andra gator i närheten (Sergels väg, Tessins väg, Gustav Rydbergsgatan m fl) benämndes den efter en svensk konstnär, i detta fall Alexander Roslin, som föddes i Malmö 1718 och dog 1793.

I mitten av 1940-talet var husraderna längs Regementsgatans båda sidor kompletta ända fram till Fridhemstorget. Ribersborgsskolan byggdes också i mitten av 40-talet, men i det inre av Ribersborgsområdet var fortfarande många kvarter obebyggda. Den modernistiska Sankt Andreaskyrkan vid Fridhemstorget, ritad av Torsten Roos och Bror Thornberg, invigdes 1959.

På kartan, figur 3, syns ett järnvägsspår som löper parallellt med Mariedalsvägen inne i parken och korsar Regementsgatan ungefär vid den nuvarande ingången till köpcentret. Det ledde från Malmö Västra station vid nuvarande Malmö Live till Södervärn, där banan delade sig i spår mot Ystad, Trelleborg och Falsterbo. Bandelen Malmö Västra – Södervärn lades ned 1955.



Bildtexter till föregående sida:

Figur 3. Ribersborgsområdet från stadsingenjörskontorets karta över Malmö 1936. Endast några få hus är byggda på Regementsgatans norra sida, däribland nuvarande Husaren 19 i kvarteret Fräkne. Nere till höger syns kasernområdet med byggnader från Kronprinsens husarregemente, som lades ner 1927.

Figur 4. Panorama från Kronprinsens översta våning (2017). Från nedre högra hörnet löper Regementsgatan mot Fridhemstorget i bildens mitt. Byggnaden Husaren 19 finns vid nedre högra hörnet av bilden.

Byggnader och gatuliv

Det livliga byggandet under 1920-talets sista år avstannade i början av 1930-talet på grund av den ekonomiska krisen och en långvarig strejk bland byggnadsarbetare. På Stadsingenjörskontorets karta 1936 (figur 3) syns det planerade gatunätet i Ribersborg, men fortfarande är större delen av Ribersborg och Regementsgatan mellan Mariedalsvägen och Fridhem obebyggt. Den egentliga stadsbebyggelsen slutade alltså ungefär vid Roslins väg, om man bortser från villorna på Fridhem, där bebyggelsen påbörjades redan i slutet av 1800-talet. De uppmärksammade funktionalistiska nio-våningshusen mot Limhamnsvägen, Ribershus, började uppföras i slutet av 30-talet av byggmästare Eric Sigfrid Persson.

På 1950-talet var Regementsgatan på sträckan från stadsbiblioteket till Mariedalsvägen en lummig lindallé, som bilderna 5 och 7 visar. Spårvagn 4 från Gustav Adolfs torg till Limhamn invigdes 1907 och gick här till 1973 då den ersattes av bussar. Ursprungligen fanns också ett stickspår med sommartrafik från Fridhemstorget längs Ribersborgsvägen ned till stranden och kallbadhuset. Husarregementets byggnader stod kvar och utnyttjades för kontor och affärer. Där fanns också en ridskola och en stor öppen plats där cirkusar och t ex Povel Ramels Knäpp-upp revy höll till. Gamla officersmässen blev dansrestaurang med namnet Arena.

Byggnaderna revs år 1960 då Kronprinsen började byggas. Trädallén skövlades trots ihållande protester för att ge plats åt biltrafiken. Som en kuriositet kan nämnas att virket av lindträ köptes upp av en tandläkare som lät tillverka en ny typ av tandstickor som han utvecklat. Det 25 våningar höga Kronprinsenhuset, ritat av Thorsten Roos och Kurt Hultin och byggt av byggmästare Hugo Åberg, var länge Sveriges högsta bostadshus. Inomhustorget med butiksgator var ett av de första i Sverige.



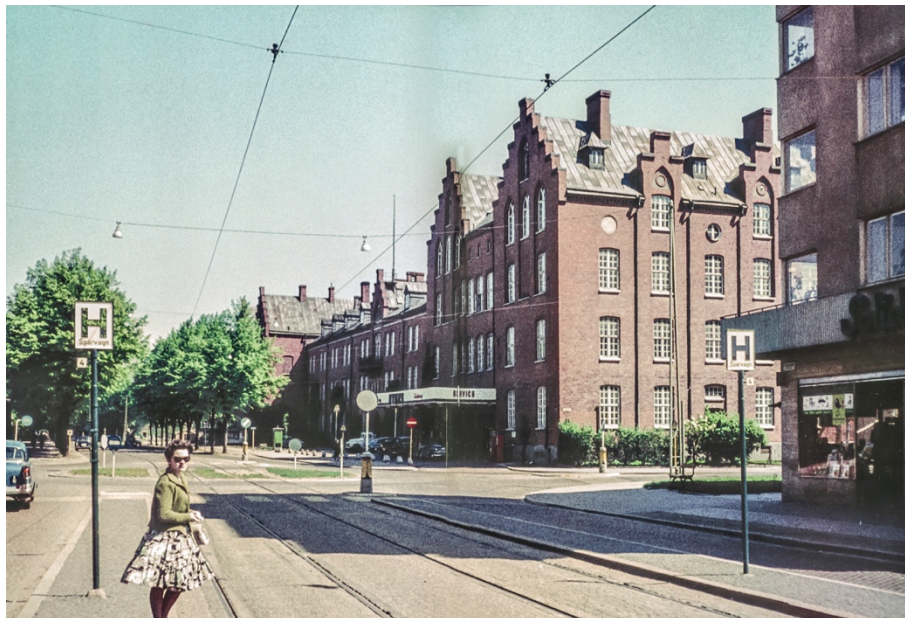
Figur 5-6. Då och nu.

Övre bilden: Allén från Stadsbiblioteket längs Regementsgatan mot Husarregementet. Källa: Bertil Aunér: Minnen från Malmö. En liten stad på 1960-talet.

Nedre bilden: Samma vy 2017. Båda raderna av träd som bildade allén är borta och gatan är breddad. Spårvagnen är ersatt med buss med samma linjenummer, 4, och nästan samma sträckning. I bakgrunden Kronprinsen.

Regementsgatan från Kronprinsen till Fridhemstorget var i slutet av 1900-talet en livaktig affärsgata med klädaffärer, skoaffär, järnaffär, bokhandel, färgaffär mm. Här fanns flera bankkontor, och ett postkontor på Roslins väg 3. I nuvarande Nettobutiken fanns en stor biograf, Saga, som invigdes 1959. Den blev 1974 Systembolag, därefter Netto.

Kring millennieskiftet hade synen på biltrafik i stadskärnan förändrats. Mellan Kronprinsen och Fridhemstorget smalnades Regementsgatan av och fick fartgupp. Man anlade cykelbana och helt ny trädrad längs södra sidan. Trafiken reducerades och blev lugnare. Fortfarande är i stort sett alla affärslokaler i gång, men utbudet har nu en stark slagsida åt frisörer, blomsterhandlare, mäklare och presentbutiker. Även restauranger av olika slag finns på gatan och tvärgatorna.



Figur 7-8. Då och nu.

Övre bilden: Regementsgatan med Husarregementet på Kronprinsens nuvarande plats. Bilden är tagen ca 1960 alldeles före rivningen av Husarkasernen. Fotografen står på Regementsgatan vid korsningen med Mariedalsvägen, riktad mot stadsbiblioteket. Källa: Bertil Aunér: Minnen från Malmö. En liten stad på 1960-talet.

Nedre bilden: Samma vy 2017. Hörnhuset med byggnadsställningar för renovering i bildens högra kant är detsamma, men i övrigt är inget sig likt.



Figur 9. Ca 1965. I grannhuset Regementsgatan 17 fanns i många år den stora modebutiken Regiment. Lokalerna disponeras numera av mäklarfirman Mohv. Källa: Bertil Aunér.

Byggnaden Regementsgatan 19 – Roslins väg 1

Föreningen hus, ritat av E Andersson, som också ritat hörnhuset Regementsgatan 7, uppfördes i en brytningstid mellan 20-tals klassicism och 30-talets funktionalism. Klassicismen syntes i de smala och höga portarna, sockeln av kvadersten, burspråkens utsmyckning och inomhus i takens stuckaturer.



Figur 10-11. Fasad mot Regementsgatan och port mot Roslins väg. Klassicistisk fasad med burspråk, sockel av kvadersten och höga portar.

Funktionalismen visade sig i de ospröjsade försterytorna mot Regementsgatan och Roslins väg, eleganta trappräcken i blank metall, generösa utrymmen för tvättstuga, torkvindar och strykrum på vinden och sex garageplatser i källarplanet med infart från gården.

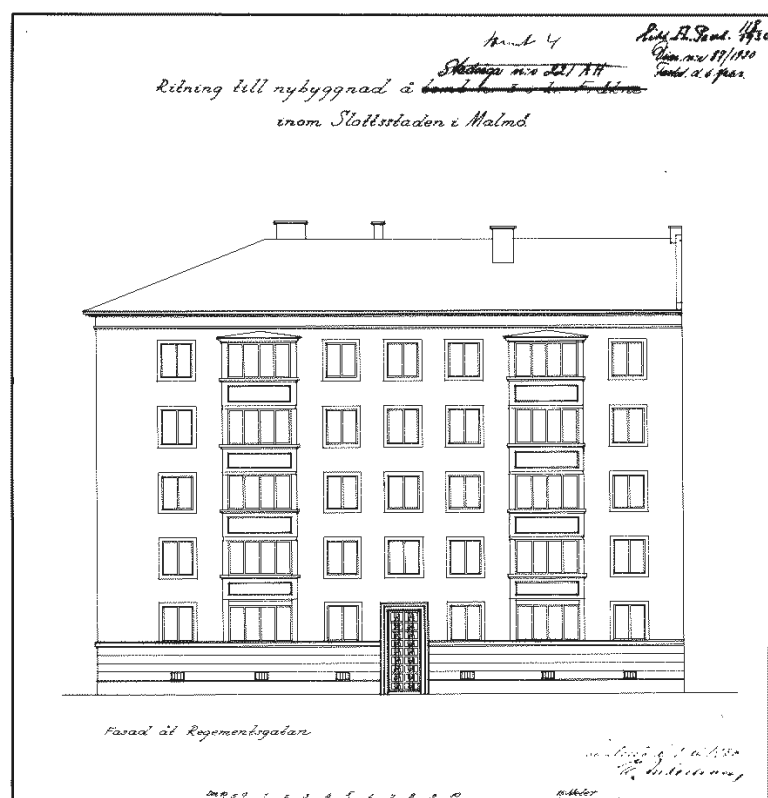


Figur 12-14. Trappan bär drag av funktionalismen.

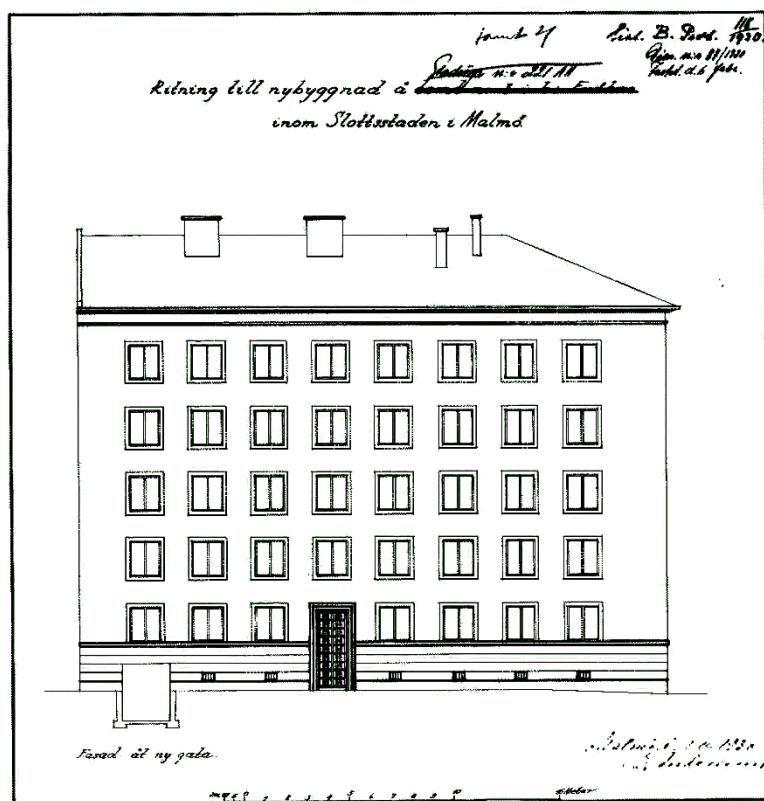
Fasadritningarna visas i figur 15 och 16. Som planritningarna (figur 17-19) visar byggde man mot Roslins väg mindre lägenheter på 1-2 rum. Några av dem har under årens lopp slagits samman, så att det nu även finns trerumslägenheter där. Mot Regementsgatan dominerar större lägenheter på tre, fyra eller fem rum, men även här byggdes några mindre lägenheter.

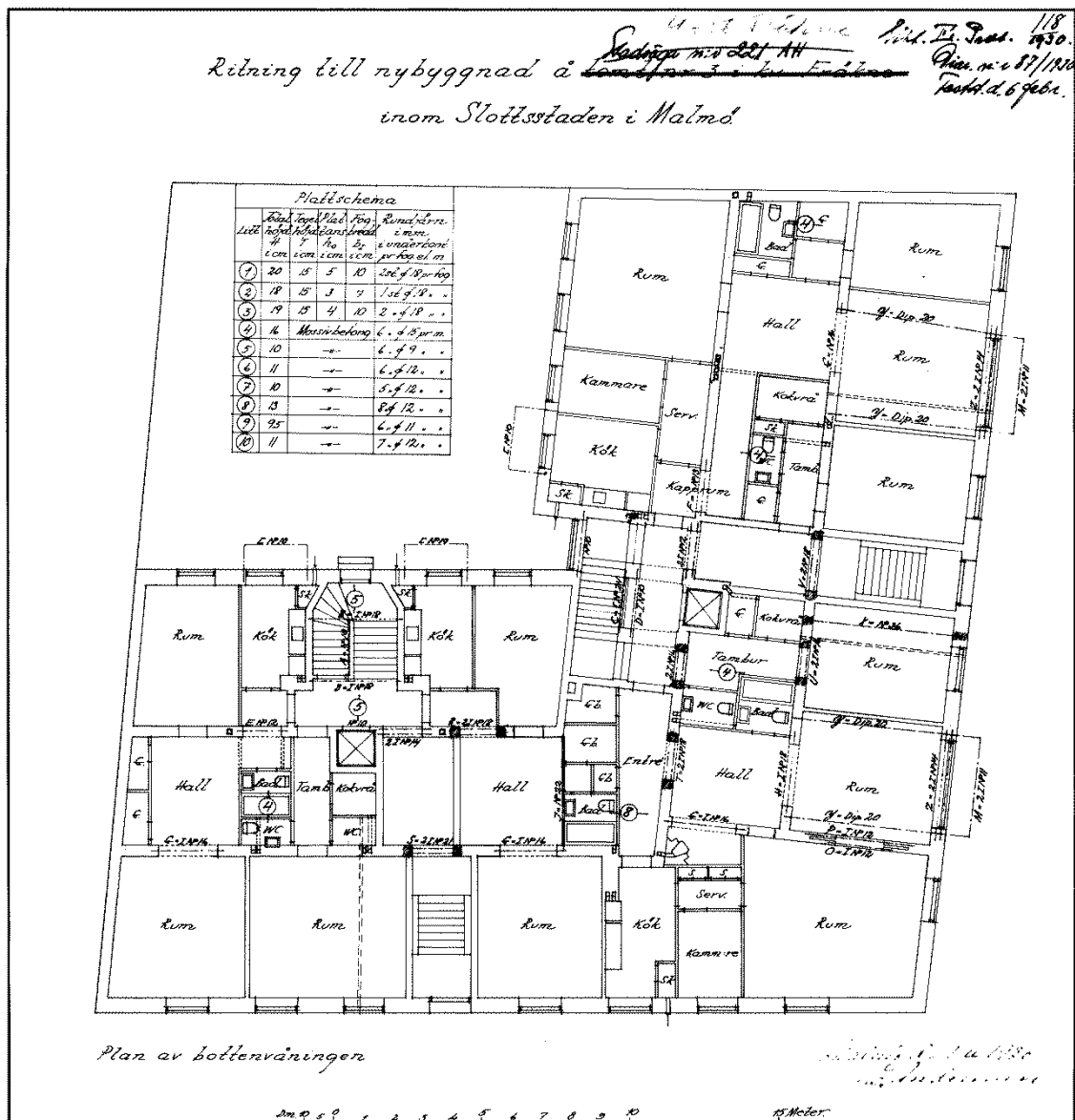
Fastigheten innehåller idag 32 bostadsrätter. Storleken sträcker sig från enrumslägenheter på 27 m² till en 5-rumslägenhet på 169 m². Totala boendeytan är 2522 m².

Figur 15. Fasad mot Regementsgatan, 1930.

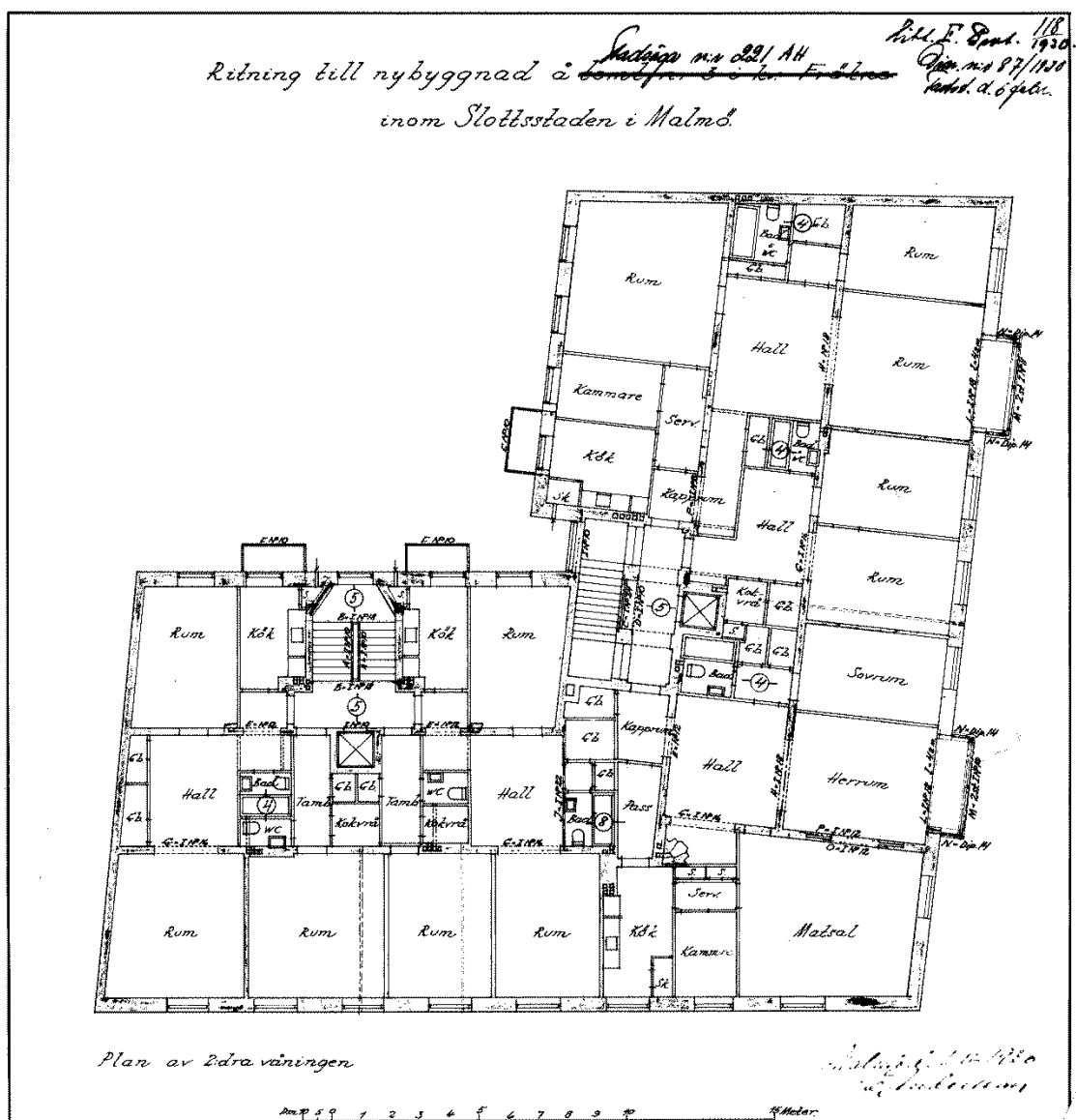


Figur 16. Fasad mot Roslins väg, 1930. Observera att gatan ännu inte fått något namn.

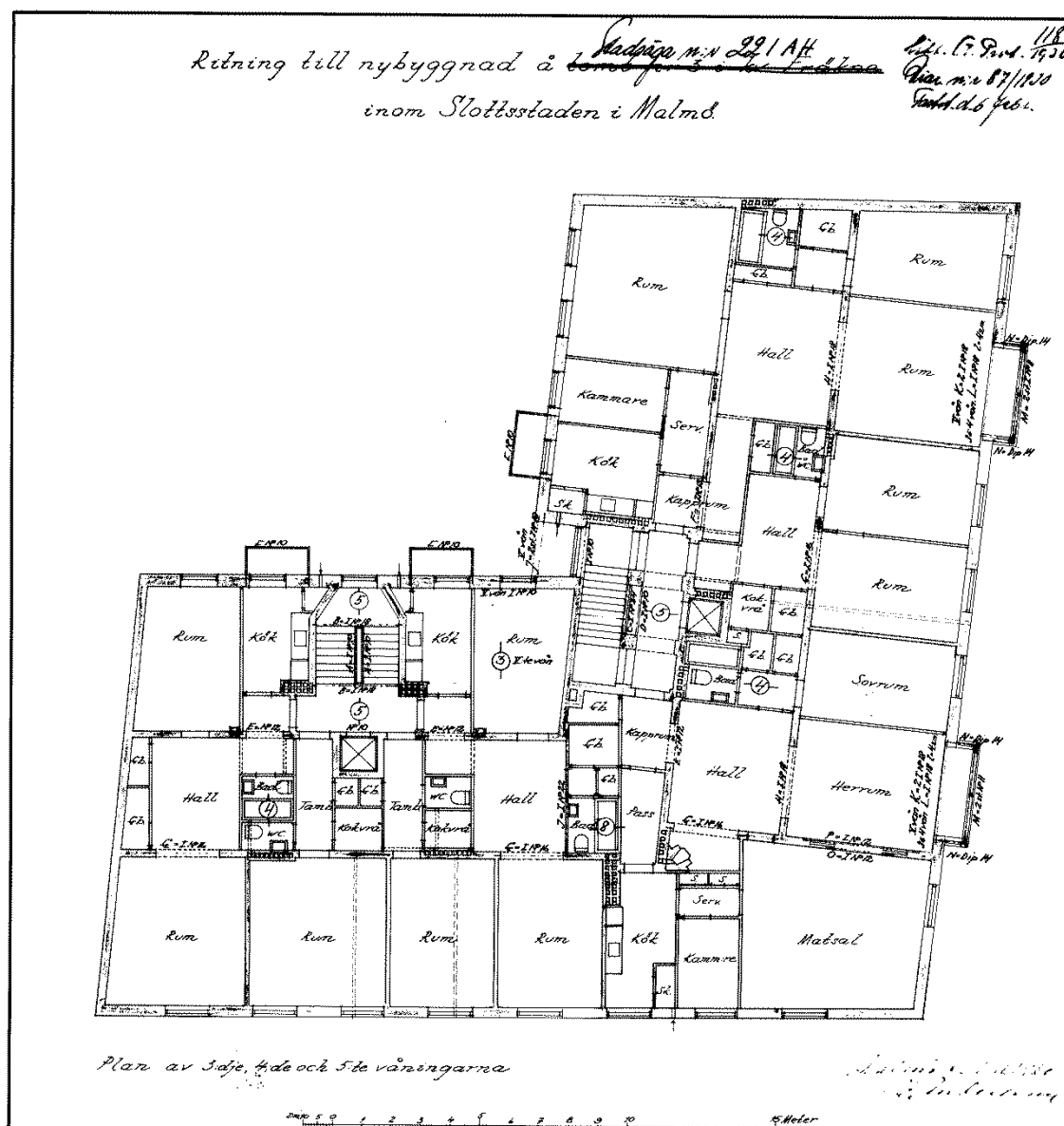




Figur 17. Planritning bottenvåningen, 1930



Figur 18. Planritning plan 2, 1930



Figur 19. Planritning plan 3, 4, 5, 1930

Övergången till bostadsrätt

År 2001 genomförde dåvarande ägaren Wihlborgs fastighets AB, en grundlig upprustning. Alla fönster byttes till nya, med samma utseende som de gamla, men med mycket god värmeisolering och ljudisolering. Fasaden tilläggsisolerades och fick ny puts, med ursprunglig färgsättning. Taket fick nytt ytskikt. Alla balkonger inåt gården revs och nya byggdes. I källarplanet, som hittills inrymt garage för sex bilar, inreddes en helt ny tvättstuga med torkrum. Huset fick också cykelförvaring och nytt soprum. Gården rustades upp med rabatter och stenläggning.

Strax efter att renoveringen var klar kom ett centralt beslut inom Wihlborgs, att avyttra alla bostadsfastigheter. De boende i huset bildade då en bostadsrättsförening, och inledde förhandlingar med Wihlborgs om att överta fastigheten. Förhandlingarna drog ut på tiden, men man kom överens om

att inte hyra ut de lägenheter, som blev tomma på grund av avflyttning, så länge förhandlingarna pågick.

Föreningen kontaktade SBC, Sverige bostadsrättscentrum för att få hjälp att upprätta kalkyler och bedöma avtalsförslag. Utgångspunkten från föreningens sida var, att boendekostnaden skulle vara oförändrad efter ett övertagande, dvs att en boendes månadsavgift till föreningen plus ränta (drygt 5 procent) på lån till hela insatsen inte fick överskrida dåvarande hyran. Efter hårda förhandlingar fick föreningen med Wihlborgs på kraven. Den 20 december 2002 övertog bostadsrättsföreningen Husaren 19 fastigheten.

Köpesumman var 21 700 000 kronor, som fördelades så att insatserna från de boende uppgick till 60 procent av köpesumman, medan föreningen betalade 40 procent. Ränta och amorteringar på dessa 40 procent, plus driftskostnader av alla slag, skulle alltså täckas av de boendes månadsavgifter.

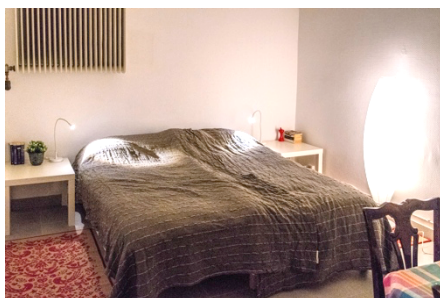
För en boende som övertog sin lägenhet var insatsen ungefär 6000 kr per kvadratmeter. Det var redan då ett lågt pris. Liknande lägenheter som överläts på bostadsmarknaden såldes ofta för dubbelt så mycket. Nybyggda lägenheter låg ännu högre. I dag, 15 år senare, ligger överlåtelsepriserna i föreningens hus kring 35-40 000 kr/m², cirka 6 gånger högre än ingångspriset.

Renoveringar och underhåll

Som nämnts var huset nyrenoverat och i gott skick vid övertagandet. Men ett 70 år gammalt hus kräver naturligtvis underhåll, vilket utreddes och dokumenterades i en noggrann besiktning som gjordes inför övertagandet. Alla rörstammar för kall- och varmvatten i huset byttes, och samtliga badrum och toaletter helrenoverades och fick godkänd våtrumsstandard. Avloppsrören rensades och relinades, dvs ett nytt innerrör av plast göts i de gamla gjutjärnsrören. Detta arbete var klart 2005.

År 2007 upprustades värmesystemet. Alla radiatorer i lägenheterna fick termostater, och styrsystemet byttes ut och justerades in. Detta har gett bättre värmereglering i lägenheterna och mindre värmekostnader.

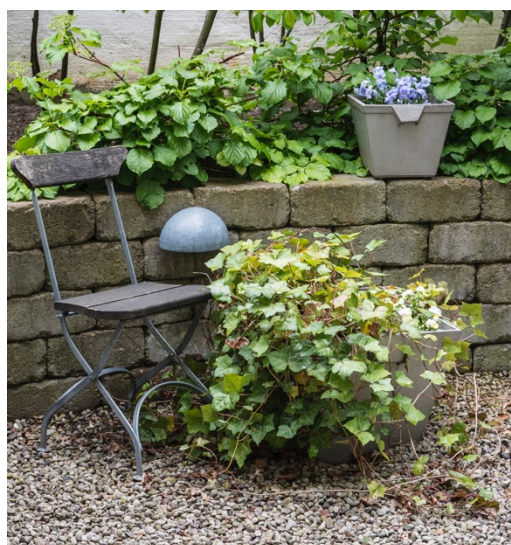
Alla lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar 2012. Inbrotts- och brandsäkerheten ökade, samtidigt som ljud- och värmeisoleringen mot trappan förbättrades. År 2012 byttes alla elstammar upp till lägenheternas mätartavlor. Fibernablar för snabbt internet drogs fram till alla lägenheter 2013. Ett enkelt gästrum med övernattningsmöjlighet för två personer har inretts i källaren. Det kan hyras av medlemmar för mycket låg kostnad. Under 2017 installerades automatisk portöppning, vilket underlättar mycket för alla, speciellt personer med rollator eller barnvagn. En websida med allsidig och omfattande information om föreningen skapades 2017 (<http://husaren19.bostadsratterna.se>).



Figur 20-21. Gästrummet.

Dessutom har en rad mindre renoveringar och förbättringar utförts. Gården upprustades med möblemang, parasoll och gasgrill redan första sommaren. Ledningsnätet för kabel-teve har bytts ut, liksom porttelefonerna. Postfack har installerats i trapphusen. Portarna utåt gatan har renoverats. En ny, energisnål torktumlare har installerats. Tvättbokning via internet har införts. Samtliga dessa renoveringar har gjorts på föreningens bekostnad, utan extra insatser från medlemmarna.

I samarbete med en teknisk expert från Bredablick har en underhållsplan upprättats, som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Planen uppdateras varje år i samband med budgetarbetet. De kostnader som planen förutser ligger till grund för avsättningar av medel till en underhållsfond.



Figur 22-24. Den grönskande innergården.

Ekonomi

Föreningen har haft god likviditet genom att den kunnat sälja ett antal lägenheter till marknadspris. Det gäller de lägenheter som stod tomma vid övertagandet 2002, men även ett antal lägenheter där de boende valde att inte köpa ut sin lägenhet, utan istället bo kvar som hyresgäst, med bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Allteftersom dessa hyresgäster flyttat ut har lägenheterna avyttrats. Den sista såldes 2012, och husets samtliga lägenheter är nu bostadsrättslägenheter. Nämnas kan också, att en råvind såldes för att inredas till lägenhet (överst på Regementsgatan) och en f.d. tvättstuga på vinden på Roslins väg såldes för att införlivas med lägenheten under.

Vid övertagandet 2002 tog föreningen lån i Handelsbanken på 10,9 miljoner kr. I samband med stambyte och badrumsrenovering 2005 ökades lånen till 15,3 miljoner kr. Föreningen amorterar regelbundet, men har också amorterat större belopp i samband med att lägenheter sålts och inbringat medel. För närvarande (2017) uppgår lånen till 8,9 miljoner kronor. På föreningens bankkonton finns 1,7 miljoner kronor.

I samband med de stora kostnaderna för stambyte höjde föreningen månadsavgiften med 5 procent från 1 januari 2006. Under hösten 2008 varslades det om stora ränteökningar, och avgiften höjdes då med ytterligare 5 procent från 1 januari 2009. Varslen besannades dock inte, istället fick vi en historiskt låg räntenivå. Avgifterna sänktes därför åter med 5 procent året därpå, 1 jan 2010. Sedan dess har inga förändringar av årsavgiften gjorts. Totalt har alltså avgiften höjts 5 procent under föreningens femton år, samtidigt som konsumentprisindex ökat med 18 procent.

I fast penningvärde har alltså boendekostnaderna för medlemmarna i föreningen sjunkit med cirka 13 procent, samtidigt som lägenheternas värde på bostadsmarknaden blivit mer än sex gånger större.

Styrelse och förvaltning

Föreningen sköts av en styrelse om vanligtvis fem personer, som väljs på ett eller två år av föreningsstämman i slutet av våren. Arbetsbelastningen på styrelsen är vissa perioder hög, speciellt i samband med större förbättringsprojekt, men även årligen i samband med budgetarbete, årsredovisning och stämma. Inför årsredovisningen granskas styrelsens arbete av en auktoriserad revisor.

Det löpande arbetet med ekonomisk redovisning och fakturahantering har hittills skötts av Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC. Teknisk förvaltning, bl a trappstädning och löpande underhåll har skötts av Villa- och fastighetsassistans, VFAS. Från 2018 kommer dock båda dessa funktioner att läggas över på Bredablick.

Ägarbyten

Man skulle kanske vänta sig att lägenhetsinnehavet skulle vara mycket stabilt och långvarigt i ett så välskött och förhållandevis billigt hus. Så är det dock inte. Av föreningens 32 lägenheter är det endast tre som har samma innehavare som då föreningen bildades för 15 år sedan. I genomsnitt har varje lägenhet haft fyra olika ägare sedan övertagandet. Några lägenheter har haft sex ägare. Anledningen till de många bytena kan troligen vara att många av lägenheterna är små. Ungdomar flyttar in, men vill sedan flytta vidare till något större. Möjligheten att få ut en bra vinst vid försäljning har kanske också

lockat. En del barnfamiljer har flyttat vidare till villa eller radhus. Ingen har, såvitt vi vet varit missnöjd med boendet i huset.

Föreningens framtid

Huset är nu i mycket gott skick och ekonomin är god. I den närmsta framtiden planeras för insatsrör i ventilationskanalerna, så att köks- och badrumsfläktar kan anslutas. Hissarna ska renoveras.

Även om ekonomin är god måste man räkna med att kostnadsstegringar på värme, el, fastighetsskötsel etc kan göra det nödvändigt att någon gång höja månadsavgiften. Som det ser ut nu kommer dock ökningstakten att vara långsammare än den allmänna kostnads- och löneutvecklingen.

Källor

Foto: Mats Areskoug (om ingen annan källa nämns)

Aunér Bertil (2011): *Minnen från Malmö. En liten stad på 1960-talet*

Bender Birgit (1999): *Gator i Malmö*

Bostadsrättsföreningen Husaren 19's arkiv

Gustafson Ragnar (1981): *Malmöbild. Kvartssektet efter Baltiskan*

Gustafson Ragnar (1989): *Malmöbild. Nu och då*

Ljungberg Leif (1960): *Gatunamnen i Malmö*

Murath Lisbeth, Norén-Brunbäck Barbro (1989): *Malmö bygger under hundra år, 1889-1989*

Gertten Magnus, Dahl Nilla: *Mitt hjärtas Malmö, vol 1* (2005); Kronprinsen, 1964 (DVD-film)

Gertten Magnus: *Mitt hjärtas Malmö, vol 4* (2007); Husarernas avsked, 1927 (DVD-film)

Smitt Richard (1999): *Fridhem – en villastad i Malmö*

Stadsingenjörskontoret, Malmö (1936): *Karta över Malmö 1936*

Stauslund Uffe (2001): *Bio i Malmö*

Tykesson Tyke m fl (2001): *Guide till Malmös arkitektur*

Tykesson Tyke (red) (2003): *Malmös kartor. Från 1500-talet till idag*