



100 år med Brf Fruängen 11 1911-2011

- med siktet inställt på 100 nya år

Välkommen som medlem till bostadsrättsföreningen Fruängen 11. I din hand har du en skrift som ska göra dig som förtrogen med föreningen, fastigheten och det kulturarv vi medlemmar har att förvalta och utveckla.

När det här skrivs i maj 2011 är det hundra år sedan fastigheten byggdes. Diskussionerna i styrelsen under 2010 om det sekel fastigheten har bakom sig har resulterat i många samtal om föreningens framtid, behov och utveckling.

En av åtgärderna inför framtiden är att publicera denna skrift för att bidra till stolthet över husen, över föreningen och tydliggöra medlemmars förhållningssätt till varandra och föreningen i syfte att främja utveckling

och grannsamverkan. Skriften uppger också om sådant som kan vara bra att veta för både den som är ny och gammal medlem och delas ut till alla medlemmar.

Lite historia om våra hus och personerna i dem

Bostadsrättsföreningen grundades 1989/90 då den friköptes från en privat ägare. Den består av två bostadshus med totalt elva lägenheter. Husen såldes till den då nybildade föreningen när hyresgästerna visade intresse för möjligheten att köpa sina lägenheter.

Husen är speciella, har en intressant historia, en ovanligt fin trädgård och tävlar dessutom med Nyköpings övriga sekelskifteshus i området om titeln ”Nyköpings vackraste hus.” Med sin ovanliga gröna glaserade fasad, rundade ”torn” och smidda räcken, väcker gatuhuset inte sällan beundran och frågor från flanörer som stannar och tittar. Många gånger handlar frågorna om hur man kan komma över en lägenhet i detta hus eller om det är här Maria Gripe bott.

Ett stort antal familjer och hushåll har under åren levt i husen. Den mest kända hyresgästen är tveklöst författarinnan Maria Gripe som levde i huset mellan 1981-2001 innan hon flyttade till ett äldreboende. Maria Gripe levde 20 år i huset med sin make Harald som bland annat donerat en känd modellteater till Nyköpings kommun. Maria Gripe har i många intervjuer och olika sammanhang vittnat om den harmoni och kreativa miljö som hon upplevde i det vita gatuhuset. I denna våning författade hon en stor del av sina böcker, den totala utgivningen är över tjugo böcker. Bland de mest kända är Agnes Cecilia, Hugo och Josefin, Tor-dyveln flyger i skymningen, Glasblåsarens barn, Den vita stenen med flera.

Böckerna har översatts till många språk och det sägs ibland bland litteraturvetare att om inte Maria Gripe varit samtida med Astrid Lindgren,

så hade hennes verk fått mycket större uppmärksamhet än vad de fått i Sverige. Som författare har hon rönt mycket stora framgångar utomlands däremot. Den mysticism och andlighet som återfanns i hennes böcker har ibland också motarbetat hennes framgångar.

År 2002 förvärvade familjen Bauer-Barsby Maria Gripes lägenhet då Gripe flyttade. Maria Gripe lämnade då en inbunden samling av de böcker hon författat i huset till de nya köpararna som kulturarv och minne av vad husets miljö bidragit till att skapa. De nya ägarna beslöt genast att hedra Maria Gripe genom att iordningsställa en specialbyggd bokhylla i arbetsrummet för just dessa volymer. När familjen senare sålde lägenheten framförde de vid försäljningen sina önskemål till de nya hyresgästerna att låta boksamlingen orörd få följa lägenheten vilket även senare ägare tillämpat vid försäljning.

Även det Rosa huset har en intressant historia. I nedervåningen fanns tidigare två lägenheter som öppnades upp till en stor sal som kläddes med speglar då dansaren och koreografen Artillio Meurk, känd från Dramaten, Danshögskolan, filmen Flottans Muntergökar med mera, etablerade sin dansskola i Nyköping. Skolan verkade i huset i många år och många nyköpingsbor var under slutet av 60-talet och början av 70-talet i fokus för stilige Artillios krävande tränarblick. Därefter kom Lenore Nybergs Balettskola till huset under ett antal år innan lokalen omvandlades till två lägenheter. Så småningom köptes dessa av samma ägare och slogs samman till en lägenhet och så är det än idag.

Kakelugnarna är åter i drift

På 1990-talet var fastigheten i behov av ett antal större renoveringar. Det vita gatuhuset fick ny putsad fasad, Rosa husets källare som ända till mitten av 2000-talet bestod av stampat jordgolv, grävdes ur och dränerades. En ny innersula gjöts och hela gårdsplanen grävdes upp för omdränering och omläggning av rör. En pumpstation intill Rosa huset som pumpar bort vatten från gården installerades också. Resultatet blev ett betydligt bättre klimatskal, minskade problem med fukt och nya

disponibla ytor i källaren, tänkta för moderna och elbelysta vindskontor. I samband med detta fick huset även en ny stilig entrétrappa i granit.

År 2004 lät också föreningen, på initiativ av en ihärdig hyresgäst, provtrycka alla kakelugnar i fastigheterna. De hade dittills varit belagda med eldningsförbud. Nya kontakter med försäkringsbolag, Räddningstjänst, brandskydd och sotare som utförde provtryckningar, visade att många av husets kakelugnar var i tillräckligt bra skick för att kunna myseldas. De flesta lägenheter har eldstäder kvar men några belades med eldningsförbud på grund av sprickor. Alla hyresgäster har protokoll på sina eldstäder.

För medlemmarna innebar detta en avsevärd standardhöjning liksom en avsevärd värdehöjning. Myseldning innebär att eldning är tillåten endast med öppet spjäll samt mindre vedvolym. Den som eldar en brasa en kväll märker snabbt att även en kortare kvälls eldning värmer upp kakelugnen som ett extra element.

På 90-talet byggdes även bastun och duschrummet i gatuhusets källare, tack vare insatser från medlemmar som bistått med tid, kompetens och praktiskt arbete. Tvättstugan fick nya tvättmaskiner samt en mangel och torkrummet fick bättre ventilation. I mitten av 2000-talet revs ett skjul som tidigare stått på gårdssidan framför gatuhuset med nedgång till tvättstugan. En ny gårdsbild planerades och en ny uteplats anlades på innergården, p-platserna omdisponerades och alla fick motorvärmartag. Gångarna plattsattes och gräsmattan renoverades. Ett av målen i samband med förändringen var att varje lägenhet skulle få en "egen" p-plats vilket få brf-föreningar kan erbjuda. Eftersom alla inte har bil och vill disponera en sådan plats hyrs överblivna platser ut av föreningen till medlemmar med två bilar. Det kan avbrytas enligt förtur till den hyresgäst som vill nyttja sin p-plats.

Framtid med möjligheter

Under de senaste 100 åren har stadskärnan i Nyköping vuxit kraftigt. Fastigheten har idag ett mycket centralt läge med gångavstånd till både gågatans centrum, restauranger, hamnen, buss- och järnvägsstation. Fastigheten är attraktiv vilket märks när medlemmar flyttar. Trafiken på gatan har begränsats, hastigheten har sänkts, ett nytt äldreboende har invigts i grannkvarteret och nya bostadshus har byggts på Kungsgatan. Räddningstjänsten lämnar inom kort kvarteret och området ersätts av bostäder. Kunskapsskolan har etablerat sig något kvarter bort och Friskis & Svettis huserar med sin verksamhet i grannkvarteret. Läget kan med andra ord inte bli bättre. Fastigheten kan däremot rustas ännu bättre för att hålla ett sekel till.

Sedan föreningens tillkomst 1989, har styrelsen strävat efter att hålla avgifterna låga. Det har inneburit att medlemmarna kunnat glädjas åt låga boendekostnader samtidigt som styrelsen noga prioriterat bland nödvändiga investeringar. Avgiften per kvadratmeter är bland de lägsta i Nyköping i jämförelse med andra bostadsrättsföreningar. Banken har länge rekommenderat en kraftigare höjning, en fråga som ofta diskuteras i styrelsen under åren där företrädare för låga avgifter varit i majoritet.

Konsekvensen är att fastigheten idag är lågt belånad men att avgifterna knappt täcker utgifterna. Om huset ska kunna stå väl rustat för ett nytt sekel så krävs nu en ordentlig underhållsplan som också tar hänsyn till behovet av stamreovering, fasadrenovering av Rosa huset m m. Risken för vattenläckor i gamla rör är överhängande vilket även försäkringsbolaget informerat föreningen om. En underhållsplan bör kombineras med en finansieringsplan för att möta framtida krav på drift och underhåll. Under detta 100-årsjubileum blir dessa frågor de viktigaste föreningen kommer att arbeta med.

Den strategiska inriktning styrelsen arbetat efter under 2010/2011, är dels framtida behov och underhåll men också att försöka frigöra passiva ytor i de båda husen och sälja dem till intresserade medlemmar.

Vinsterna är:

- ökade engångsintäkter till föreningen
- nya regelbundna hyresintäkter till föreningen
- bättre klimatskal som sänker energikostnaden per kvadratmeter
- ökad standardhöjning i fastigheten till nytta för alla medlemmar
- värdehöjning av hela fastigheten till gagn för medlemmarna

Outnyttjade ytor i vindar och källare innebär stora möjligheter att helt disponera om ytor, eventuellt hitta nya ytor för föreningen att hyra ut samt skapa moderna säkra och elbelysta förråd. En sådan satsning skulle kunna betala sig över ett antal år och bör ske i diskussion med medlemmarna.

Avgiften ska betalas senast den sista vardagen varje månad. Om inte utgår en betalningspåminnelse från och med den 5:e bankdagen med krav på betalning inom tio dagar. Om avgiften uteblir går ärendet vidare till Bostadsinkasso och eventuellt till Kronofogdemyndigheten. Medlem kan själv ordna med regelbunden överföring till föreningens bankgiro.

Liten förening - som en liten familj

Att bo i en liten bostadsrättsförening är inte som att bo i ett hyreshus. Styrelsen har alltid verkat med målet att ha nöjda medlemmar som trivs med varandra och med föreningen. Konflikterna har varit få i föreningens historia. Idén med en liten bostadsrättsförening bygger på att medlemmarna är beredda att engagera sig i sitt boende – till viss grad i alla fall. I en förening av denna storlek är det därför viktigt att relationerna fungerar. Vi är inte fler än att vi blir synliga för varandra och förstår att uppskatta varandra. Varje medlem betraktas som en resurs som kan bidra med något till föreningen.

Föreningens storlek gör alltså att vi blir mer beroende av varandra än vad som är brukligt i något större föreningar. Som ny i föreningen är du välkommen att engagera dig i ditt boende och bidra till föreningens kunskap och utveckling och samverka med övriga bostadsrättsinnehavare.

vare om detta. Allt engagemang bidrar till att hålla nere kostnaderna och förbättrar servicen, miljön och relationerna inom föreningen.

Varje vår och höst brukar föreningen ha en städdag, antingen en lördag eller söndag. Vi börjar på förmiddagen och avslutar på eftermiddagen. Under dagen blir det fika, korvgrillning m m och alla åldrar kan delta. Det är viktigt att medlemmar deltar, de som inte kan delta brukar få en uppgift av styrelsen att utföra vid annat tillfälle. Under sommaren bjuder föreningen ofta in till sommarfest under äppelträdens kronor med levande ljus i sommarnatten och bakgrundsmusiken från hamnen. Föreningsstämman (årsmötet) hålls som regel i juni med fika.

En fin berså finns i föreningen som med sin höga häck nästan ger en privat karaktär för den som väljer att grilla och äta middag där. Fler sittgrupper finns i trädgården samt på innergården. Några bokningar av dessa utrymmen har det aldrig funnits behov av.

Av Ronny Säter, som bott länge i huset och kan det mesta om alla vinklar och vrår, köper föreningen sommarskötsel mot avdrag på hyran (godkänt av Skatteverket). Det handlar framför allt om gårdsskötsel, trädgårdsmöbler och lite andra småjobb.

Som ny medlem får du också en bok om föreningens stadgar – de är lite åldersstigna och kan eventuellt behöva en översyn.

Vilket ansvar har medlemmen – föreningen?

Ägarförhållande i fastigheten brukar enligt SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation definieras så här:

Du äger fastigheten tillsammans med dina grannar. Du äger inte bara tillgången till din lägenhet, du äger också kollektivt ansvaret att förvalta hela fastigheten på samma sätt som du kollektivt har del i fastighetens skulder. Du underhåller själv din lägenhet men har ansvar för hus och miljö i området. Ingen medlem har rätt att

ställa krav på att "någon annan" ska utföra något som de inte själva kan delta med. Din insats avgör vilken kostnad föreningen kommer att bära gemensamt.

Underhållsansvaret för bostadsrättsinnehavaren handlar om att underhålla lägenhetens inre. Det regleras av bestämmelserna i 7 kap 2§, 4§ och 12§ i Bostadsrättslagen. Trots det kan det vara svårt att dra gränsen för föreningens och den enskildes ansvar varför bostadsrättsinnehavare aldrig ensidigt kan avgöra frågan och beställa hantverksunderhåll i föreningens namn.

Medlemmar ombeds respektfullt tillämpa följande förhållningssätt:

- Styrelse väljs vid varje årsmöte då de flesta medlemmar närvarar. Kallelse skickas ut i god tid och fullmakt till särskilt beslutsärende kan lämnas av den som inte kan närvara.
- Parkering på gården sker på anvisad plats och inte på andras platser om inte överenskommelse gjorts upp med granne i förväg. Gäster rekommenderas att parkera på gatan
- P-platser hyrs inte ut till icke-medlemmar.
- Tvättstugan kan endast bokas för två tillfällen i taget. Efter avslutad tvätttid kan ny tvätttid bokas. Detta för att undvika att vissa attraktiva tvätttider "abonneras" av medlemmar.
- Tvättstugan ska återlämnas i det skick du själv vill möta den. Sopa och rengör golv i tvätt- och torkstuga, filter i torktumlare m m. Släng fulla påsar i sopcontainern.
- Respektera tvättstugans tvätttider och tvätta inte efter kl 22. Om du inte påbörjat din tvätttid efter en timme från det du bokat, har din tid förlopit och en annan medlem har rätt att ta den.

- Andrahandsuthyrning tillåts inte om inte styrelsen fått ansökan och beviljat denna.
- Sopor ska sorteras enligt anvisningar från kommunen. Sopor lämnas i förslutna påsar. Kartonger, tetror, tvättmedelsförpackningar etc som av någon anledning inte lämnas till pappersinsamling, ska rivras och kompakteras för att inte stjäla utrymme i sopcontainern. Föreningen har klarat sig med ett kärl hittills vilket gynnat ekonomin.
- Sopkärlet flyttas varje söndag eftermiddag/kväll ut till grindhålet eftersom sobilen inte går in på gårdar och hämtar sopor. Det är alla medlemmars ansvar att hjälpa till att flytta ut sopcontainern på söndagen och köra tillbaka den på måndagen.
- Det är allas ansvar att dra sopcontainern ut till grindhålet varje söndag kväll och tillbaka in på gården på måndagen.
- Barnvagnar, rullatorer och andra föremål får ej förekomma i trapphusen enligt regler från Räddningstjänsten. Det gäller även skor, stövlar, skoställ och kläder.
- Bastun har hittills endast använts av ett fåtal medlemmar. Om trycket ökar bör bastun bokas på samma sätt som tvättstugan.
- Tre trapphus med fönsterbänkar samt källartrappa tvättas en gång i månaden av en medlem i föreningen mot avdrag på hyran. Anmäl ditt intresse om du är intresserad.
- Om du behöver ha kontakt med elektriker, rörmokare med flera, har föreningen en lista på de hantverkare vi frekvent nyttjar som känner huset väl.
- Du kan inte på egen hand kalla in en hantverkare och skicka fakturan till styrelsen om du inte förankrat detta med styrelsen. Om det gäller din egen lägenhet står du själv för utlägg till dess ansvarsfrågan retts ut.

■ Alla medlemmar ska ha en bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättsföreningen har sin fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar, varför styrelsen rekommenderar att medlemmar att teckna sin bostadsrättsförsäkring där, det förenklar all hantering.

■ I en sekelskiftesfastighet finns många rök- och ventilationskanaler. Självdrag med ventiler var vanligt förr vilket inte förekommer i nybyggda hus med moderna ventilationssystem. Det innebär att du som medlem måste vara mer tolerant för ev matos i trapphuset eller om du känner röklukt. Medlemmar som röker rekommenderas att röka ute eller vid öppet fönster eftersom röklukt har en förmåga att tränga in till grannarna och skapar irritation.

■ Gamla hus kan vara lyhörda vilket i synnerhet gäller golvbjälklaget när folk går, springer och leker. Var tolerant och acceptera att det är ett pris för den kulturmiljö du är privilegierad nog att få bo i. Man får ta det onda med det goda.

■ De senaste vintrarna har varit snörika vilket krävt stora insatser från medlemmarna att hålla undan snön. Det är viktigt att alla tar ett gemensamt ansvar för snön och skottar/sopar sina trappor, infarten på gården etc. Föreningen är skyldig att underhålla trottoaren och gården och måste nu efter två hårda vintrar fatta beslut om upphandling av snöröjning.

■ Det har hänt att snö rasat från taken ned på bilarna och skadat dem. Det blir då en försäkringsfråga mellan föreningen och den enskilde medlemmen där föreningen brukar få ta hjälp av sitt försäkringsbolag. Rent juridisk ansvarar föreningen för snöhållningen inom föreningen.

Mer uppgifter om vad som är enskild medlems ansvar och föreningens ansvar finns att se på Anslagstavlan vid tvättstugan. Se sammanställningen som en tydlig vägledning, men ärenden ska ändå alltid diskuteras med styrelsen innan de avgörs.

Alla lägenheter har ett särskilt nummer, nya nummer har lämnats av Skatteverket vilket innebär att det ibland blir förvecklingar när medlemmar använder ”gamla” lägenhetsnummer. De nya numren som vi nu använder, är följande:

HUS A, DVS VITA Huset

Nya nr

1001 Skog
1002 Nennesmo
1101 Jonsson
1201 Andersson
1301 Säther
1302 Melander

HUS ”B” I ROSA Huset

Nya nr

1001 B Sverke Hallberg
1101 B Nylund
1102 B Abramsson
1201 B Falkinger
1202 B Saarinen

Välkommen som medlem i Brf Fruängen 11!