



Samfällighetsföreningen  
**DJURGÅRDARNA**

# HISTORIA



De 66 radhusen byggdes åren 1969-70 som en del av det s.k. miljonprogrammet och byggherre var dåvarande Västerhaninge Bostäder. Ursprungligen var husen avsedda att upplåtas med hyresrätt, vilket förklarar vissa egenheter i planlösningen, men den mättade hyresmarknaden gjorde dem svåruthyrda. Istället styckades fastigheterna fria och såldes för c:a 200.000:- kronor, samtidigt upplät säljaren vissa markområden för nyttjanderätt mot att de sköttes. Bostadsbolaget behöll ett antal hus som hyrdes ut, men de sista två fastigheterna såldes under 1997. Området är geografiskt delat i två delar, 16 fastigheter efter Varg- och Rådjursvägen och de resterande 50 efter Älgvägen.

## EKONOMISKA FÖRENINGEN

I början på 70-talet bildades under namnet "Åby 1 ekonomisk förening" en frivillig sammanslutning av de boende för att via en styrelse föra förhandlingar med bostadsbolaget rörande värme, vatten och vägunderhåll och under 20 års tid fungerade detta hjälpligt trots något oklara juridiska kopplingar.

## SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

Fjärrvärmesystemets konstruktion med gemensam kulvert med kallvattenledningen i bottenplattan under radhusen blev i slutet på 80-talet en ständig källa till vattenskador i bottenvåningen. Dessutom utvecklades värmekostnaden negativt, troligen på grund av omoderna och slitna reglersystem och den dåvarande styrelsen inledde undersökningar om ombyggnad av systemet.



Efter förhandlingar med dåvarande DEAB och jämförelse mellan el- och fjärrvärme togs under 1992 beslutet att behålla fjärrvärmen men att byta ut kulvertar och värmecentraler till modernare teknik. Beslutet innebar en ganska stor omedelbar investering men lägre driftskostnader på sikt. Med facit i hand kan vi konstatera att detta var ett riktigt ställningstagande. Vi fick lägre uppvärmningskostnad än om vi övergått till elvärme. För att kunna genomföra denna ombyggnad krävdes en hårdare associering än den då fungerande ekonomiska föreningen och man beslöt att genom en fastighetsbildning införa en gemensamhetsanläggning.



Vid ett förrättningsammanträde i december 1992 bildades Samfällighetsföreningen Djurgårdarna av samtliga 66 fastighetsägare på frivillig grund. Det är viktigt att veta att det är fastigheterna och inte ägarna som ingår i samfälligheten vilket innebär att man som ägare måste acceptera detta.

## VÄRME-VATTEN ANLÄGGNINGEN.



Under sommaren 1993 inleddes ombyggnaden och samtliga fjärrvärmerör i mark byttes ut. Rören ligger nu utanför husen, i regel ett par meter utanför entrédörren, med individuella avstick till varje fastighet.

Kallvattnet matas fortfarande i de ursprungliga ledningarna i husens bottenplatta och avloppsledningarna berördes inte heller.

Fjärrvärmen köps direkt från Värmeverket medan kallvattnet av praktiska skäl levererades från Haninge Bostäder, som 2001 övertogs av Mandamus som i sin tur 2004 övertogs av Akelius Fastigheter AB.

## FINANSIERING OCH KOSTNADER.

De individuella undercentralerna byttes ut mot moderna värmväxlare och mätning infördes både på värme och kallvatten.

I en uppgörelse med DEAB såldes sedan samtliga gemensamma fjärrvärmerör fram till och med avstängningsventilerna i husliv, detta för att slippa framtida kostnader.



Samfälligheten tog lån på c:a 1,6 milj. för de individuella, i husen belägna undercentraler (c:a 27.000:-/hus) och medlemmarna amorterar detta till samfälligheten i samband med de ordinarie förbrukningsavgifterna varje kvartal, som slutbetalades 2014.

## Förändrade planer

För att kunna genomföra ombyggnaden 1993 hade föreningen övertagit äganderätten till de tidigare enskilt ägda anläggningarna i varje hus.

Under de kommande åren diskuterades frågan vilken äganderätt som skulle gälla i framtiden och efter en pejling bland medlemmarna beslöts att återlämna centralerna till husägarna.

Under 1997 förbereddes detta förfarande i samråd med Villaägareförbundet men den beslutande instansen i Lantmäteriverket meddelade att man inte skulle kunna godkänna ansökan på grund av lagen om förvaltning av samfällighet.

Alltså kvarstår det ursprungliga ägarförhållandet där samfälligheten formellt äger undercentralerna.

© Copyright Djurgårdarnas Samfällighetsförening.