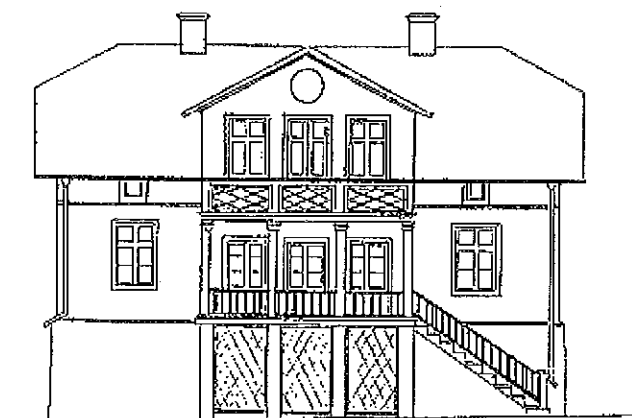


*KVARTEREN HEMMARÖ & VÅNÖ  
I STADSDELEN FARSTA STRAND  
STOCKHOLM*



◆ med omgivningar - från dåtid till nutid ◆

av Gert Persson

<b>INNEHÅLL</b>	<b>sid nr</b>
<b>Förord</b>	<b>5</b>
<b>Presentation &amp; inledning</b>	<b>7</b>
<b>Karta över stadsdelen Farsta Strand</b>	<b>9</b>
<b>1 Dåtid: före ca 1700</b>	<b>11</b>
<b>2 "Medel"-tid: ca 1700 - ca 1900</b>	<b>13</b>
Karta över Magelungen	16
<b>3 Första hälften av 1900-talet</b>	<b>17</b>
• omgivningarna	17
• från Södertörns Villastad till Farsta Strand	21
<b>4 Tiden från ca 1950</b>	<b>25</b>
• byggnation & inflyttning i omgivningarna	27
• nära våra kvarter	31
• Hemmarö & Vånö	34
<b>5 Kvarteren H &amp; V i nutid; andra hälften av 1990-talet</b>	<b>41</b>
• politisk, social och demografisk struktur	41
• åldersstruktur	43
• ekonomiska förhållanden	44
<b>6 Några spekulationer om framtiden</b>	<b>47</b>
• Verksamhetsform	47
• Kostnadsstrukturer	48
<b>Bilagor</b>	<b>51</b>
1. Aktuella stadgar för Ekonomiska Föreningen VÅNÖ	53
2. Om interna ordningsregler	57
3. Att tänka på om man flyttar	59
4. Skillnader mellan Ekonomisk Förening och Samfällighetsförening	61
5. Funktionärer inom Ek.För. Vånö 1961-1998	65
<b>Förteckning över Bilder, Diagram, Tabeller, Referenser</b>	<b>67</b>

**FÖRORD**


**AV ORDFÖRANDE I STYRELSEN FÖR  
EKONOMISKA FÖRENINGEN VÅNÖ**

I samband med kontaktmannaträffar och våra vart femte år återkommande festkommittéer, kommer frågan ofta upp "Skall vi inte försöka göra någon introduktionsskrift som beskriver lite för de nyinflyttade om hur vi har det här i Vånö".

Det är därför mycket glädjande, att en av de ifrån början boende och aktiva i föreningen, Gert Persson, tagit sig an att göra denna festskrift vars djup och innehåll överträffar alla mina förväntningar.

Därför vill jag å hela styrelsens vägnar tacka Gert för detta gedigna arbete som förtjänar att spridas även utanför våra kvarter.

Farsta 1998-06-22



Christer Levin

## PRESENTATION OCH INLEDNING

Om man tar en taxi från centrala Stockholm till **Gräsmarksgränd** frågar chauffören sannolikt: Var ligger den? Vill du visa vägen? Den ligger kanske någonstans i Farsta? När man nämner adressen **Rådagatan** då man beställer tex en bok per telefon blir man ofta ombedd att bokstavera namnet, och man kan nästan höra den undertryckta kommentaren: Vilket ovanligt gatunamn! Jag har personligen aldrig ens tänkt tanken att nämna namnen **Vånö** eller **Hemmarö**: de skulle sannolikt uppfattas som något väldigt "exotiskt" av en innerstadsbo, eller av någon från en annan del av landet - möjligen skulle de förväxlas med öar i Stockholms skärgård.

Denna skrift handlar om två bostadskvarter inom stadsdelen **Farsta Strand**. Skriften inspirerades ursprungligen av behovet att kunna lämna ut en enkel sammanfattning för dem som bor där, och en informationsskrift för den som planerar att flytta dit. Det uppstod ett behov av en slags "handledning" för dem som på senare tid inflyttat till vårt område. Om vad de kan behöva veta, om vad som finns och som kommer att gälla för dem. Det har nämligen visat sig att en del säljare - eller deras mäklare - inte varit särskilt noggranna med överlämningen av de saker som enligt grundläggande regler skall iaktas, eller med upplysningar om hur boendet inom området fungerar.

Skriften skulle inledas med några uppgifter om hur det hela kom till. På hösten år 1996 var det 35 år sedan som dessa kvarter bebyggdes och började befolkas. De som först flyttade in gjorde det på senhösten 1961, och föreningens första verksamhetsberättelse omfattade tiden 12/10 1961 - 30/6 1962. Vinst- och Förlusträkningen under det första verksamhetsårets ca 3 kvartal omslöt kr 28 716:80. Under senaste hela verksamhetsår var motsvarande siffra 1 216 693:-.

Tanken var att denna berättelse skulle bli färdig till den Ekonomiska Föreningen Vånö's 35-års-jubileum 1997. Det första utkastet tillkom under några högsommarnätter 1997 då jag inte kunde sova på grund av den fina värme vi då hade. Av olika skäl inträffade fördröjningar, och sedan utvidgades ambitionerna även till att omfatta en - i all blygsamhet - kulturhistorisk och socioekonomisk berättelse om Farsta Strand i allmänhet och kvarteren Vånö och Hemmarö i synnerhet. Nu har den äntligen blivit "färdig" i det skick den nu finns. Den skulle således kunna kallas för en något försenad "jubileumsskrift", men det är bättre att reservera detta namn till en möjlig uppdatering till föreningens 40-års-jubileum år 2001/02.

Jag har tillåtit mig att inte bara redogöra för fakta, utan även att blanda in lite personliga kommentarer, som inte är påhittade utan ligger sanningen så nära som sådana kan komma. De siffror och sammanställningar om fastigheter och befolkning som finns, baseras uteslutande på offentligt material, som alla kan ta del av.

Namnen på kvarteren och gatorna är en följd av de problem att hitta särskiljande namn åt alla nya gator och nya bostadskvarter, och som för övrigt är genomgående i storstäder. Inom Farsta Strand har namngivarna valt de flesta gatunamn från värmländska orter och många bostadskvarter har fått namn efter öar i vår vackra skärgård. **Gräsmark** är en församling inom Sunne kommun i Karlstads stift som troligen fått sitt namn från de gräsrika områdena kring sjöarna Rottnen och Grässjön, där byn Gräsmarken ligger. Namnet **Råda** finns på flera håll i Sverige, bla finns en tätort inom Hagfors kommun inom Karlstads stift i Värmland. Det finns

## Kvarteren Hemmarö och Vånö i stadsdelen Farsta Strand, Stockholm

---

även en församling som heter Norra Råda. [ För den kuriosaintresserade kan nämnas att astronauten, piloten, teknologie doktor, mm, Edwin "Buzz" Aldrin Jr, som gjort sig mest berömd för att vara den andre person som satte sin fot på månen den 21 juli 1969, härstammade från Norra Råda. Hans farfar Karl Johan Aldrin föddes nämligen där den 7 juli 1866. ]

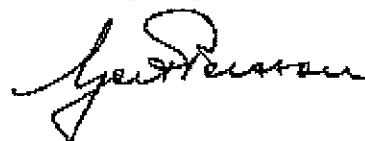
Ön **Vånö** finns nästan rakt öster om Dalarö belägen mellan öarna Jungfruskär och Gillinge, nära den mer kända Harö. Ön **Hemmarö** finns i den norra skärgården, mellan fastlandet vid Grovsta och ön Yxlan. De som vill veta mer exakt och har tillgång till sjökort eller en karta med skalor för longitud och latitud, finner Vånö på positionen cirka 59°07'N, 18°40'E (sjökort 612NE) och Hemmarö på positionen cirka 59°39'N, 18°47'E (sjökort 616NE).

-- o O o --

**Nu till berättelsen om vad som hänt, vad som händer, och vad som kan komma att hända, inom det område där vi bor.** Jag hoppas att läsarna får nytta och/eller nöje av berättelsen om hur vårt bostadsområde kommit till, samt om dess plats "på världskartan". Somliga tycker kanske - i så fall med all rätt - att kvalitén hos vissa bilder är dålig. Flera har scannats in i datorn från redan från början dåliga underlag, tex ur tidningar. För andra räckte internminnet i den printer jag disponerade inte till för att skriva ut bilder med högre upplösning, även om datorn kunde lagra dem. Sådant kan bli bättre.

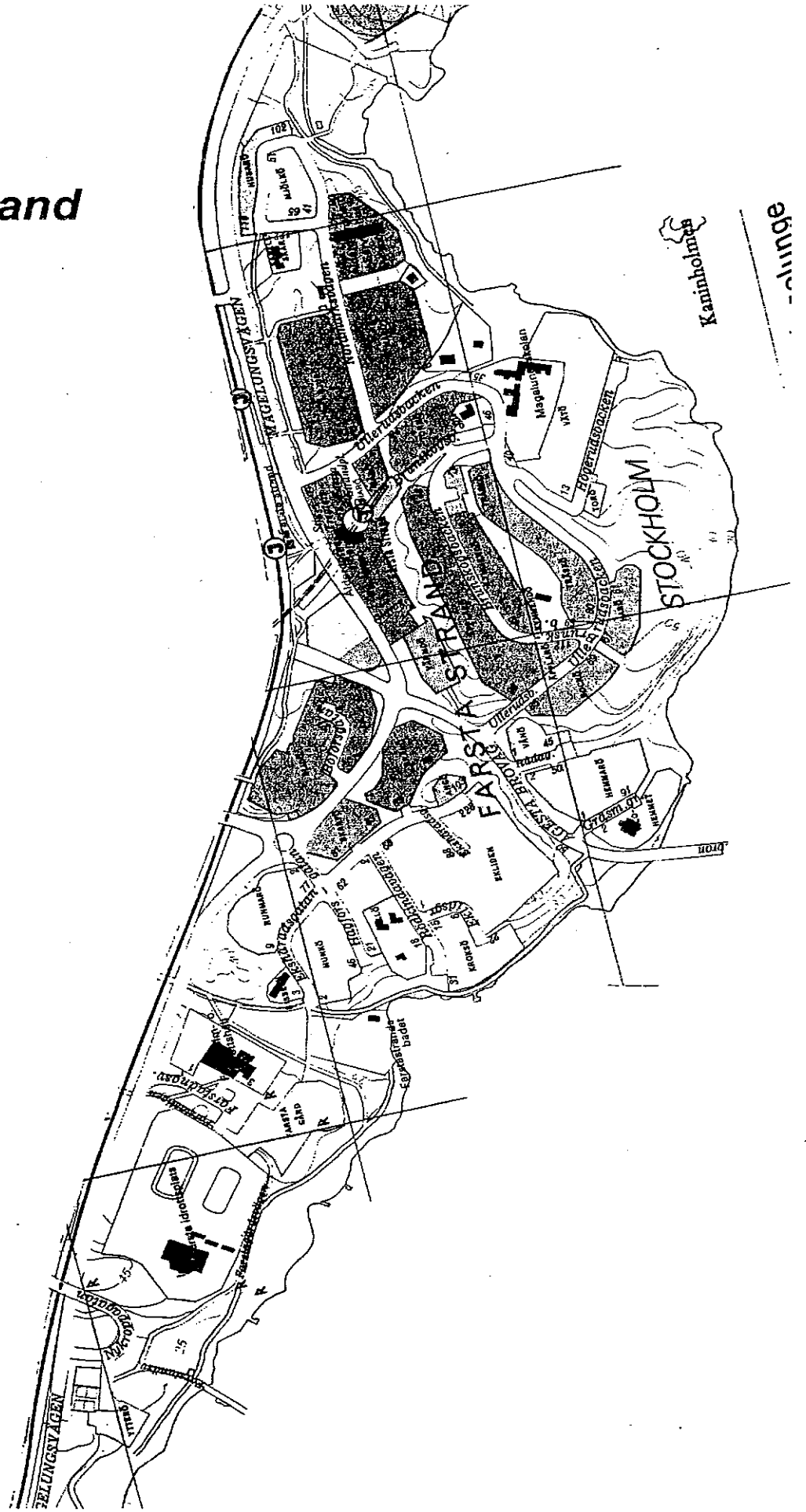
Skulle någon bli intresserad av det som läses och har synpunkter eller kommentarer till det, eller vill komma med förbättringsförslag eller tillägg, så är jag idel öra.

Farsta i juni/juli 1998



Gert Persson  
Rådagatan 6  
Farsta Strand  
tel 94 74 45

# Farsta Strand



Kamrinholms

-djunge

## 1 Dåtid: före ca 1700

I urtiden var nuvarande stockholmsområdet en övärld med holmar och skär. För några tusen år sedan låg hela det område där vi nu bor under vatten. Vattennivån var ca 30 meter högre än den nivå som Magelungen har i våra dagar. Den kontaktväg med omvärlden som då kunde uppfattas, var en vattenled från nuvarande Erstaviken genom Kalvfjärden vid Tyresö över Albysjön upp över Nyfors och vidare genom Tyresö-Flaten och Långsjön och genom Drevviken fram till Magelungen. Det fanns också en vattenväg från Drevviken till Lissmasjön, och en från Magelungen genom Ågestasjön till Orlången.

I forntiden var Södertörn en ö. Den stora skärgården med vikar och fjärdar, öar, holmar och skär kallades i forntiden för Tören. Senare delades området upp i Övra Tör och Södra Tör. Det senare blev Södertörn. På 1100-talet, utvecklades Södertörn till en halvö som en följd av landhöjningen (eller riktigare: sänkningen av vattennivån). Kort därefter, på 1200-talet, började större gårdar växa upp och så småningom blev Södertörn en bygd med många herrgårdar.

Ortsnamnet *FARSTA* har spårats till år 1384. Det skrevs då *farlasta* som språkligt innehåller två delar. Den första delen är en form av ett mansnamn *FARLE*, som är känt endast som ett fornisländskt dvärnamm. Den andra delen är en form av *STA*, som är fornsvenska för *stadh* = *ställe*. Av detta har så småningom blivit Farsta. Mina helt amatörmässiga tolkningar av detta skulle kunna bli *'stället där Farle bor'*, eller *'stället där dvärgen bor'*. Vem dvärgen Farle var förmäler ingen historia.

En annan teori om namnets ursprung tar stöd i namnet Farsta på Värmdö, där *"Far-"* anses komma av *farled*. Den runsten vi strax kommer till ligger nämligen vid Magelungens smalaste sund mellan gårdens tomt och gårdens marker på andra sidan sjön, nuvarande Farstanäset. Runstenen skulle således enligt denna teori peka ut det ställe, *"stadh"*, där *farledens* färjeställe fanns. Den gård som avses är Farsta Gård, som dock fanns på helt annat ställe vid den tid då runstenen restes.

Forskare har haft svårt att fastställa när de första människorna kom till Farsta och trakterna i dess närhet. Det finns en del tecken - bla fornlämningar vid Farsta Gård - som tyder på att *"stället"* kring sjön Magelungen har varit bebyggt mycket tidigare än 1384. Sk *"stensättningar"* och *"rösen"* har med säkerhet kunnat fastställas till de första århundradena efter Kristi födelse. Det lär tex finnas utforskade gravhögar från den yngre järnåldern, dvs 400-1000 e.Kr. Andra exempel är runstenen vid Farsta gård, som restes på 1000-1100-talet. Skriften på denna lyder *"TORE OCH SVEN LÄTO RESA STENEN EFTER VINJUT SIN BROR, HELGAS SON"*. Det finns även en runsten vid Ågestaan som har en inskription som kan tydas ungefär *"TORE OCH SVEN LÄTO RESA STENEN EFTER SIN FADER"*. Det verkar ganska troligt att såväl Tore och Sven som deras mor Helga och deras fader bodde på platsen.

I slutet av 1400-talet återfinns namnet Farsta i olika slags rättsprotokoll. Således finns i Stockholms stads tänkeböcker att läsa 1477 om *"Holvast i Farsta"* som var vittne i en rättegång mot *"Lars i Farsta"*. År 1484 döms en kvinna för stöld hos just *"Holvast i Farsta"*. Denne Holvast ägde troligen Farsta Gård och var inblandad i ett flertal rättegångar både som målsägare och som tilltalad. I tänkeböckerna finns också omtalat en stor stöld 1563, som ägt rum i *"Siöända"* (nuvarande Stora Sköndal) hos en son till nyss nämnde Lars i Farsta: *"Ifrån Lasse uti Farsta son i Siöända i Brännkyrko socken"*. Då stals bla guld- och silverringar, spännen,

## Kvarteren Hemmarö och Vånö i stadsdelen Farsta Strand, Stockholm

---

silverbälte och reda penningar. Den skyldige var en båtsman från Finland som dömdes till hängning för tilltaget.

Genom ett kungligt brev daterat den 29 april 1628 blev Erik Bielke ägare till Farsta gård med torpet Fållan utöver andra förläningar i Sverige och Finland. Genom ett byte förvärvade granen på Älvsjö säteri, Johan Skytte, gården. Genom en beskrivning från 1636 får vi veta att 'Farsta hemman' befanns "*i god lägenhet och har gott utrum med skog och torp samt ett gott fiskevatten*". Gårdens manbyggnad fanns av allt att döma då, och troligen även tidigare, på en helt annan plats än den nuvarande. Den låg troligen betydligt längre bort från Magelungen i närheten av den plats där sedermera Södertörns Folkskola fanns. Detta var alltså i Hästhagen i den lilla dalgång, som numera övertäcks av den betongkonstruktion som bär bla varuhusen i Farsta Centrum. Exakt när den nuvarande Farsta Gård uppfördes är inte heller helt klart. I en värderingshandling för brandförsäkring, som upprättades i juni 1841, antecknades att huvudbyggnaden "*anses vara uppbyggd i medlet av 1600-talet av rikskanslern Axel Oxenstierna, men är mycket väl vidmakthållen så att den är i gott stånd utan märkbar bristfällighet*".

Farsta Gård's historik med sina långa anor finns väl dokumenterad på andra ställen, tex i Farsta Föreningsråd's lokaler i ett av gårdens "uthus", och i Stockholms Stadsmuseum. Denna berättelse återkommer till Farsta Gård senare, men endast vad gäller de delar som anknyter till det område där vi nu bor. Det innebär att Farsta Gårds historia under 1700- och 1800-talet i stort sett hoppas över trots att den i sig kan vara nog så intressant.



2 "Medeltid": ca 1700 - ca 1900

1700-talet har ofta framställts som lättsinnets och sorglöshetens tid. Till detta har naturligtvis bidragit den bild som historieböckerna har framställt Gustav III. Hans rykte som vivör och gunstlingsmonark har dock under senare år balanserats mot hans roll som samhällsombildare, och föregångare vad gäller tex vaccinering mot smittkoppor (en av dåtidens vanliga sjukdomar som oftast slutade med döden) och avskaffande av tortyr. Nutida uppfattning om den gustavianska tiden bygger i stor utsträckning på dåtida skalders (tex Tegnér, Bellman) bild av epoken. De flesta av oss kommer nog ihåg hur vi i skolan fick lära oss att

*Det låg ett skimmer över Gustavs dagar,  
Fantastiskt, utländskt, flärdfullt, om du vill.  
Men det var sol däri, och, hur du klagar,  
Var stode vi om det ej varit till?*

TEGNÉR

Sjön Magelungen blev mot slutet av 1700-talet känd genom att den blev besjungen av hovpoeten Carl Michael Bellman. Det är inte underligt att han blev inspirerad "just här vid Magelungens stränder en daggfrisk försommarmorgon, säkert bedårad av den späda grönskan och sjöns sidenskiftande yta, stränga sin lyra" att sjunga

*Opp Amaryllis, vakna min lilla!  
Vädret är stilla,  
luften sval,  
regnbågen prålar  
med sina strålar,  
randiga målar  
skog och dal.*

Den citerade miljöbeskrivningen är kanske en konstruktion i efterhand. Fakta är dock att Carl Michael Bellman under i varje fall sommaren 1773 vistades på den halvö som ligger närmast fd Södertörns Villastad, dvs nuvarande Farsta Strand. Det var på den platsen som **torpet och gården Fällan**, ligger (numera är väl låg en bättre beskrivning). Fällan (namnet efter "Falla" = inhägnad för kreatur) har anor från 1600-talet. Torpet/gården Fällan var då stadsaktuarien Magnus Zettherman's sommarbostad, och samtidigt fanns där en 21-årig skönhet som hette Wilhelmina Norman, som den 12 år äldre Bellman blev förtjust i och uppvaktade.

Dikten skrevs till hennes ära och kallades ursprungligen *Fiskafünget*. Den finns som nr 31 i Fredmans sånger. I denna kan man vidare läsa följande, som måhända var en inbjudan till unga Wilhelmina att följa med på en roddtur på Magelungen:

*Kom nu och fiska, noten är bunden,  
kom nu på stunden, följ mig åt;  
kläd på dig tröjan,  
kjorteln och slöjan;  
gäddan och löjan  
ställ försåt.  
Vakna, Amaryllis lilla, vakna;  
lät mig ej ditt glada sällskap sakna;  
bland delfiner och sirener nakna  
sku vi nu plaska med vår lilla båt.*

Vänskapen mellan Carl Michael Bellman och Wilhelmina Norman utvecklades inte ytterligare eftersom hennes föräldrar inte accepterade Carl Michael som lämplig svärson, vilket han sörgde bla med orden

*Förr skall solen sluta skina,  
förr skall havet gå sin kos,  
förrn jag glömmet Wilhelmina,  
som är söter som en ros.*

Carl Michael Bellman var tydligen obotligt förtjust i unga damer för han gifte sig i december 1777 med den 22-åriga Lovisa Grönlund, dotter till en tulltjänsteman - eller var det kanske så att han i henne påmindes om sin Wilhelmina.

Det är väl ändå inte osannolikt att Wilhelmina och Carl Michael under sina möten gjorde flera roddturer på Magelungen från Fällan till det närbelägna Farsta och Farstanäset. Bellman blev således under dessa roddturer inspirerad av sjön Magelungen och den vackra naturen kring den. Andra kontaktpunkter är att Bellman senare umgicks med "Årsta-frun", dvs Märta Helena Reenstierna, som i sin tur umgicks med herrskapet på Ågesta Gård (i vissa av hennes dagboksanteckningar nämns även Farsta Gård). Det är därför även sannolikt att Bellman, som ju var mycket uppskattad redan av sin samtid som underhållare, även inbjöds till herrskapen på Ågesta gård, och kanske även på Farsta gård (vilket dock inte är belagt), för att sjunga och underhålla gäster och värdar.

Namnet FÄLLAN finns ju fortfarande kvar och så heter den udde i Magelungen som man från Farsta Strand sett kan nå med båt eller bil, och där finner man även såväl Bellmansvägen som Amaryllisvägen. Fällan kom för övrigt att få en framträdande plats i ett mycket senare, och helt annorlunda, sammanhang. Det var på våren 1972 då diskussionen gick som hetast om den nuvarande motorvägen från Stockholm till Nynäshamn. De miljöförespråkare som ville förhindra att motorvägen byggdes fick ett starkt stöd av en annan av våra käraste poeter och sångare, nämligen Evert Taube, som med liv och lust deltog i en av de allra häftigaste miljöstrider som dittills varit i Sverige.

En kulturbärare inom Södertörn som kan vara av intresse för att få en uppfattning om förhistorien till vårt område är, förutom *Farsta Gård*, även *Ågesta Gård*.

Ågesta Gård uppfattas väl i dag närmast som "gården intill ridskolan vid golfbanan", och den är inte lika väl beskriven som Farsta Gård. Trots att många av läsarna säkert inte är särskilt intresserade av släkt- och adelshistoria, så tycker jag ändå att det kan vara av allmänt intresse att berätta något om vad vi har, så att säga, inpå knutarna.

Årsta-fruns dagbok blev populär genom Expressenjournalisten och författaren Lars Widdings många romaner, till vilka han gärna tog idéstoff från dagboken. Ur dagboken saxas från den 18 september 1821:

*"Tisdag. Rägnade mest hela natten och efvenså dagen. Ett litet uppehåll om förmiddagen lockade mig att företaga en resa till Ågestad i Huddinge socken att efter det löfte, jag gifvit Theologie Studiosus Herr Nils Nordlander, att erhålla hos Änkefru Grevinnan Mörner, det hon ville kalla Honom till Hus Predikant, då han med aldräförsta ville anmäla Sig till Prästvigning. Denna Commission lyckades efter önskan, emedan Grevinnan mycket gracieust lofvade det, med det smickrande uttryck, att Den, som har en så söt och artig förbedjerska, bör ej kunna annat än vinna sin begäran bifallen. Ågestad var en ganska vacker gård,*

*men regnväder och vägens längd vållade, att mitt vistande där var kort, och jag ägde ej tillfälle se mig omkring”.*

Detta kapitel avslutas med två bilder. Den ena är en återgivning av ett träsnitt som utförts av Kristina Anshelm 1989. Detta är ett av sex om Farsta's historia som utförts på uppdrag av Trafikens konstnämnd och Farsta Hembygdsförening för att pryda tunnelbanestationen i Farsta Strand, där kanske flera av läsarna har sett det. Serien kallas *Från Vendeltid till Pendeltid* och finns även som en vykortserie. Bilden anknyter till Bellmans besök på torpet Fällan och roddturerna på sjön Magelungen.



Med den andra bilden görs ett tillfälligt hopp till nutiden. Den visar en kartbild över Magelungen idag. I övrigt går berättelsen förbi de händelserika 18:e och 19:e seklen.

# Magelungen

## KARTA

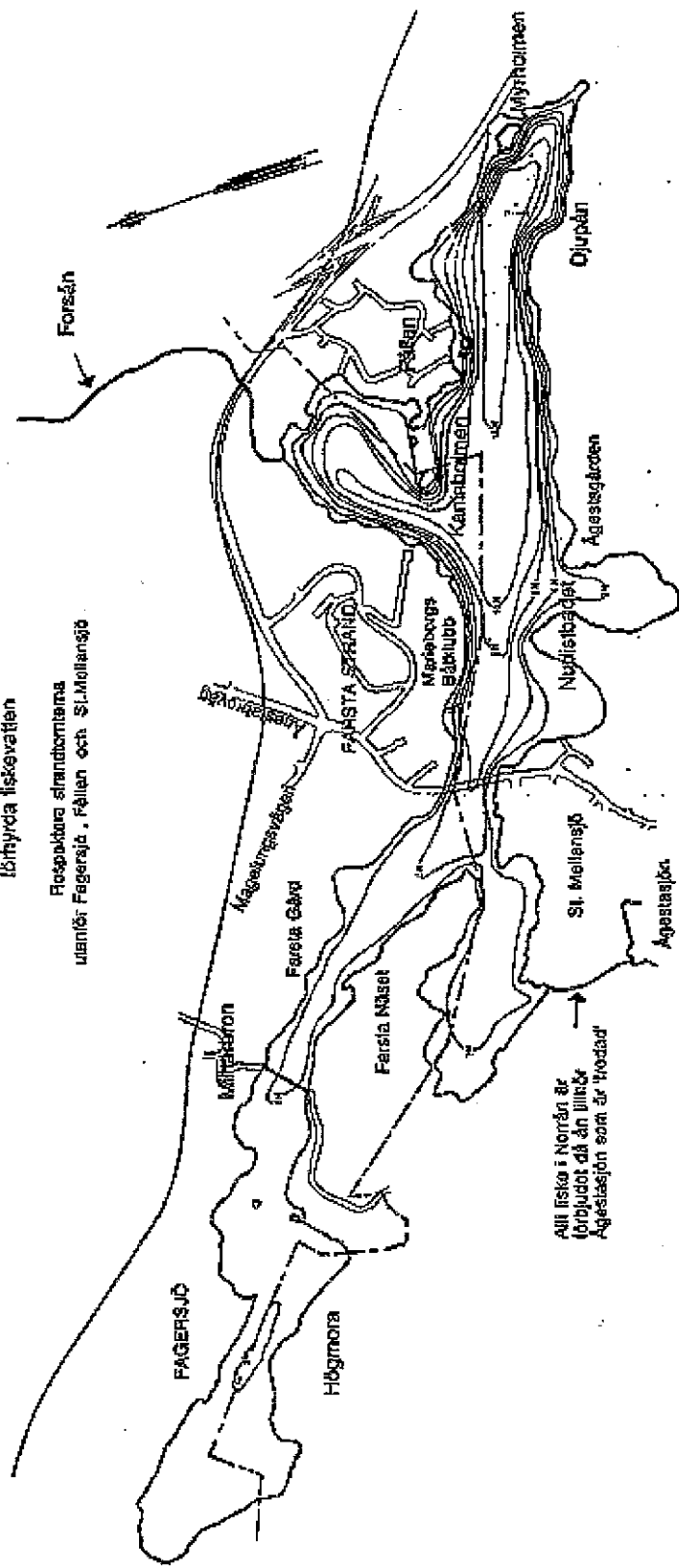
över det av Stockholms stad och Huddinge kommun

för medlemmarna i

MAGELUNGENS FISKEVÅRDSFÖRENING

iförhållna fiskevattnen

Fosspakare strandbottarna  
 mellan Fagersjö, Fellen och St. Mellensjö



### 3 Första hälften av 1900-talet

#### OMGIVNINGARNA

**Ågesta Gård** tillhörde före Karl XI:s stora reduktion riksrådet Adler Salvius, men kom så småningom åter i enskild ägo och var under 1700-talet ätten Meijerfelts stamgods. Den nuvarande mangårdsbyggnaden byggdes även under 1700-talet. I början av 1800-talet ägdes Ågesta med flera gårdar i Huddinge av fältmarskalken, fd överståthållaren i Stockholm och fd riksståthållaren i Norge, greve Carl Mörner av Tuna. Han var gift med Charlotta Mörner av Tuna, som omnämndes i Årsta-fruns dagbok. Hennes make dog 1821, så hon hade nyligen blivit änka då Märta Helena Reenstierna gjorde sitt besök.

Efter diverse ägarbyten inköptes det gamla säteriet år 1910 av änkan efter en grosshandlare i järnvaror från Eskilstuna och ett av hennes åtta barn, civilingenjören Lennart Hellstedt (död 1941). Lennart Hellstedt blev även känd för att han senare kom att bygga den förra Ågestabron (se nedan). Stockholm stad köpte gården 1945, men den Hellstedska familjen har arrenderat den sedan dess. Nuvarande arrendatorer är Madeleine von Krusenstierna och hennes son Jan. Madeleine von Krusenstierna, utbildad till lantmästare och nu 82 år gammal, vars morföräldrar hette von Krusenstierna gifte sig senare med Bo von Krusenstierna. Vi kan fortfarande (när detta nedtecknades under den regniga sensommaren 1997) se henne åka förbi vårt område via Ågesta Broväg på sin något ålderstigna cykel och iklädd sina (nästan lika ålderstigna) ridbyxor. Hon representerar, enligt min mening, en levande länk mellan historien och oss. Jag har aldrig träffat och talat med henne, men hon är enligt hörsägen en krutgumma med ett drastiskt språk som "*börjar varje dag med att läsa Svenska Dagbladets familjesida för att se om det är några roliga döda*". Ridskolan ingår fortfarande i Farsta Gård, men den har inte några kopplingar till golfbanan.

Den förra Ågestabron som nämndes får inte förväxlas med den andra bron som finns över Magelungen, nämligen den sk "militärbron" som förbinder den norra delen av Farsta Strand med Farstanäset. Denna träbro byggdes redan 1913-1914 av Svea Ingenjörskårs Övningskompani. Före första världskriget ansågs en körbar förbindelse över Magelungen vara nödvändig som en del av huvudstadens försvarsfront mot söder. Brobygget bekostades av *Föreningen för Stockholms fasta försvar*, och bron blev 3,5 meter bred och kunde bära i varje fall en 14 tons lastbil. Malicen berättar att bronns enda inblandning i krigiska sammanhang blev vid en stumfilmsinspelning 1926 av *Fänrik Ståls sägner* där den fick fungera som "stand in" för *Virta bro*, som enligt Johan Ludvig Runeberg - vars dikter många av oss även fick läsa i skolan - blev platsen för Sven Dufva's heroiska kamp mot den ryska övermakten innan general Sandels kom till undsättning (Sandels spelades för övrigt av Thor Modéen i filmen). Under 1995-96 diskuterades att riva bron, vilket väckte stora protester från friluftsmänniskor från hela Stockholm, som använder den flitigt. Den kommer att finnas kvar och byggas om under 1998 då träbron ersätts med beständigare material.

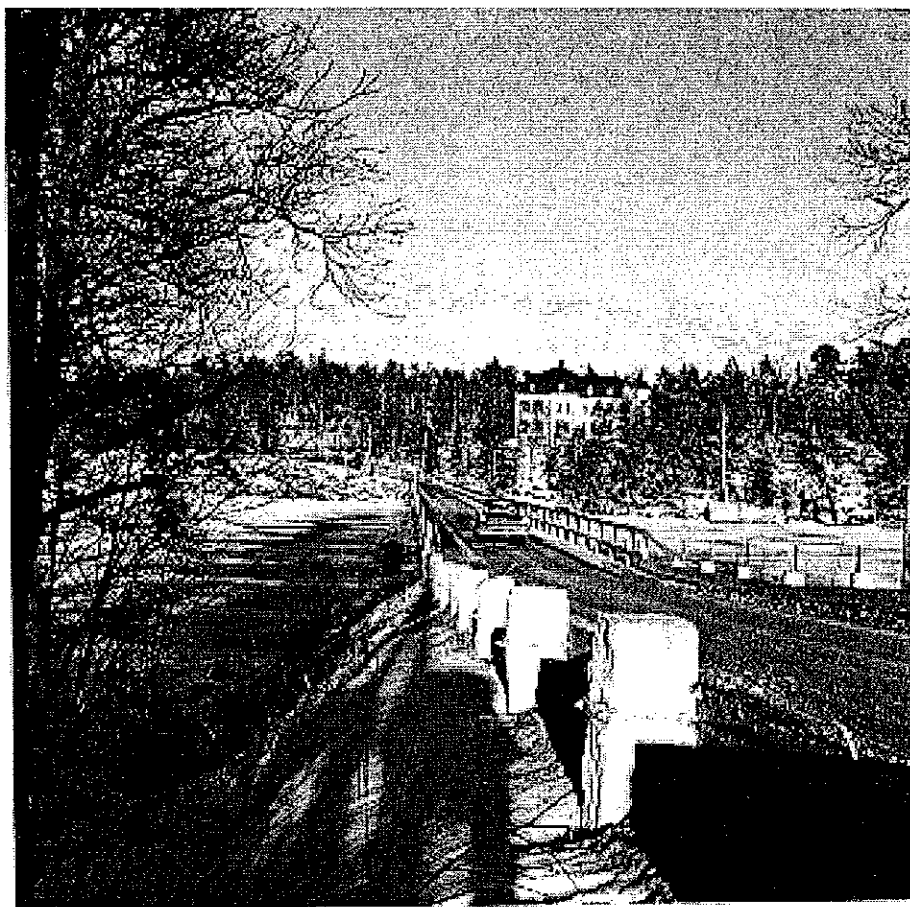
**Ågestabron** över Magelungen som förbinder nuvarande Ågesta Broväg med Länsvägen och därefter Ågestavägen har en lång bakgrundshistoria.

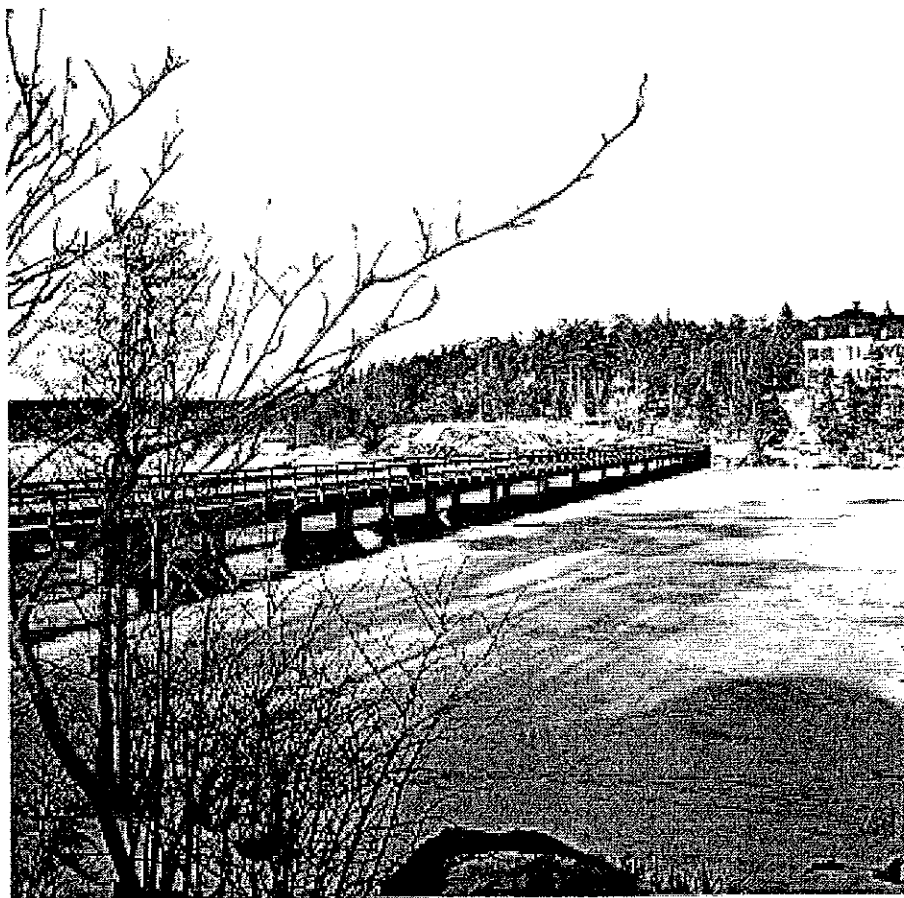
Den börjar med att det sedan lång tid tillbaka har funnits förbindelse över Magelungen ungefär på denna plats - en gång i tiden fanns ingen bro utan faktiskt en färjeförbindelse, som re-

dan tidigare antytts. Den första bron byggdes på 1820-talet av den dåvarande ägaren till Ågesta gård, Carl Mörner, och var en sk flottbro.

År 1901 kom järnvägstrafiken på Nynäsbanan igång och då ökade trafiken över Ågestabron. Dess placering erbjöd en utmärkt genväg från Stockholm till Huddinge. Eftersom flottbron var rank och dålig var en överfart ganska farlig för de framförallt hästskjutsar som tog denna väg. Sven Robertsson berättar i HEMBYGDSNYTT att *"i allmänhet gick kusken före med handen fattad om hästens betsel, eftersom flottbron sjönk så att vattnet gick nästan upp till vagnsflaken"*. Det inträffade flera olyckor; bla hamnade ett hölass i vattnet och både kusk och hästar omkom. Detta blev den konkreta orsaken till att en ny bro kom till. Den minnesgode kan säkert påminna sig att en liknande händelse inträffade tidigt 1970-tal då en bil med några ungdomar körde rätt ner i vattnet, eftersom de hade så hög fart att de inte klarade den dåvarande Ågestavägens kraftiga krökning ner till den bro som då fanns. Detta påskyndade sannolikt också byggnation av en ny bro.

Nåväl, tillbaka till 1920-talet. Lennart Hellstedt (se ovan) beslöt sig för att bygga en ny modern bro. Det blev en lågbro, som invigdes den 18 december 1924. Den hade svagheten att bara ha en fil, vilket efter hand som åren gick och biltrafiken ökade gjorde att den blev alldeles för liten. Det blev köer på ömse sidor eftersom trafiken var enkelriktad med trafikljus i båda ändar av bron. Här följer ett par bilder av bron som hämtats från Telemuséum. Vi ser i bakgrunden dels det sk Vilohemmet, dels antyds flera byggnader som revs då den nya (nuvarande) bron byggdes.





Det var alltså dags att bygga en ny bro och den nya Ågestabron byggdes under åren 1973-74, och invigdes den 17 oktober 1974. Den svåra vägsträckningen vid bropåfarten på stockholmsidan rätades ut och Ågesta Broväg breddades för att ytterligare förbättra vägalternativen från Nynäsvägen till Huddingevägen. I och med detta ökade trafiken förbi vårt område kraftigt, med påföljande trafikstörningar för dem som bor i längorna parallellt med Ågesta broväg (främst A- längan, C-längan och D-längan).

Ett av de torp som en gång i tiden lydde under Farsta gård var Hästhagen. Det revs då Farsta centrum byggdes i slutet av 1950-talet, samtidigt med Södertörns folkskola som även låg i närheten. Där Hästhagen låg finns nu södra delen av tunnelbanans perrong, och där Södertörns folkskola låg finns nu Domusvaruhuset. Den som kanske är intresserad, och inte hade "förmånen" att få göra sina första lärospån i en sk B-skola av den gamla sorten, kan möjligen få en uppfattning om man tittar på följande bild från 1958, också hämtad från Telemuséum. I en B-skola läste flera klasser tillsammans i samma klassrum med gemensam lärare. Några minnen från den skolan finns beskrivna av Birgit Gustafsson-Hellberg i Hembygdsnytt nr 4/1992.



Namnet Hästhagen finns bevarat som namn på Hästhagsskolan vid Torsbygatan. Jag minns att just i markerna kring Södertörns folkskola och torpet Hästhagen fanns det fina smultron och blåbär, som min hustru och jag brukade plocka 1956 tillsammans med den då ganska nyfödde sonen. Vi bodde då i Hökarängen. En utsikt vintern 1958 mot det område där sedan Farsta centrum skulle byggas kunde se ut så här





Om man flyttade sig en bit och blickade söderut längs gamla Larsbodavägen kunde man uppfatta "rena bondlandet".



Även dessa bilder är hämtade från Telemuséum's arkiv. Berättelsen återkommer senare till Farsta Centrum och dess skapelse.

### FRÅN SÖDERTÖRNS VILLASTAD TILL FARSTA STRAND

Det område vi bor inom kan härledas från förstaden *Södertörns Villastad*, vars namn länge bars av pendeltågsstationen strax invid T-banestationen Farsta Strand. 1911 skrevs följande om Södertörns Villastad: "*Bland förstäder till Stockholm torde Södertörns villastad vara en af dem, som på grund af läge och naturliga förutsättningar i öfrigt kan hoppas på den vackraste framtid*". Den mark som avsågs för villastaden ägdes på den tiden av Aktiebolaget Södertörns Villastad, som disponerade över ett område på ca 2 000 tunnland beläget mellan Drevviken och Magelungen. Man avsåg att indela det område som planerades för bebyggelse i 600 tomter om vardera ca 4000 kvm. Tomtområdet skulle väl, med dagens förhållanden, närmast kunna betraktas som ett drömområde; det fanns möjligheter att skapa villatomter som uppfyllde de mest skiftande krav. Såväl sjö- och bergstomter med vidsträckt och vacker utsikt, som tomter på slätmark med utmärkt trädgårdsjord kunde åstadkommas. Det saknades ännu vatten- och avloppsledningar; men man räknade med att den förväntade inkorporeringen av Brännkyrka socken till Stockholms Stad skulle komma att lösa detta problem. Priset på tomterna var 10-18 öre per kvm; det senare gällde de välbelägna sjötomterna. Den skribent från 1911 som jag hämtat uppgifterna från avslutar med uppmaningen: "*Friskare läge, härligare natur, och ett mer ofördärfvat land torde ej finnas i Stockholms närhet. Bese därför Södertörns villastad, innan Ni bestämmer platsen för Eder framtida bostad. Den, som vill bo på landet i en villastads ordnade förhållanden bör bosätta sig i Södertörns villastad.*" Det är inte utan att min familj och jag, som bott inom kv Hemmarö sedan februari 1962 (och inom nuvarande Farsta församling sedan 1955) fortfarande kan instämma i mycket av denna lyriska beskrivning.

Ett litet kuriosum vill jag inte undanhålla läsarna. Om man i början av 1930-talet tänkte sig att ta en promenad från dåvarande järnvägsstationen Södertörns Villastad (som låg på samma plats som nuvarande pendeltågsstationen) runt Drevviken mot Sköndal, så skulle man ha passerat förbi nuvarande Drevviksbadet och Hökarängens Gård. Denna finns fortfarande kvar på samma plats, men med helt annan användning, varefter promenaden fortsatt runt viken där det numera finns ganska luxuösa villor och radhus. Man skulle då ha passerat en omsorgsfullt inhägnad rävfarm innan man nådde den gamla herrgården Sköndal, som redan då disponerades som diakonanstalt. Således från rävfarm till "gräddhylla"!

Den väntade inkorporeringen av Brännkyrka med Stockholm skedde den 1 januari 1913. Den 1 januari 1931 bröts Enskede ut ur Brännkyrka och den 1 januari 1957 bröts Farsta och Skarpnäck ut ur Enskede. Befolkningen inom ett område som ungefär motsvarar nuvarande Farsta uppgick 1915 till 426 personer, 1930 till 583, 1945 till 5 618 samt 1960 till 56 246 personer. Den mest uppseendeväckande utvecklingen skedde mellan 1945 och 1960 då invånarantalet som synes 10-dubblades under 15 år.

Initiativtagare till AB Södertörns Villastad var två grosshandlare som hette Fredrik Althainz och Carl Bengtsson. Dessa förvärvade Farsta Gård år 1897 men sålde sina egendomar till Stockholms Stad år 1912 för tillsammans 1 miljon kronor. Till Farsta Gård hörde då även Marieborg, Hökarängen, gården Eklund med Berglund, samt torpen Larsboda, Grindstugan, Starrmyra, Burmanstorp, Lugnet och Båtsmanstorp; det senare även kallat Kvickenstorp eller Grubbs. I vissa fall ingick enbart marken då byggnaderna avyttrats något tidigare. Flera av dessa namn finns kvar fortfarande idag som namn på delar av Farsta, tex Marieborg, Larsboda, Kvickenstorp. Larsboda utgör en större del av Farsta. Inom nuvarande kvarteret Burmanstorp finns Telia's anläggningar vid Mårbackagatan med bla dess huvudkontor. Kvickenstorp har gett namn åt Kvickenstorpsskolan vid Farstavägen. O.s.v.

Man kan inte undvika att uppehålla sig något vid **STIEG TREENTER** som var en känd profil från Södertörns Villastad, när man behandlar nuvarande Farsta Strand.

Stieg Treenter levde 1914-1967 och hette Johansson fram till 1936. Hans föräldrar drev den lanthandel som låg invid järnvägsstationen vid Nynäsbanan, nuvarande pendeltågsstationen. Vid den tiden var platsen något av traktens centrum. Från början var han journalist och reporter. Treenter presenterade sig även som sådan i en "statistroll" i sin debutroman *Ingen kan hejda döden* som utkom 1943. Många litteraturhistoriker anser att med denna föddes den moderna svenska detektivromanen. Han skrev allt som allt 26 romaner under sin aktiva tid. Den sista, *Rosenkavaljeren*, var oavslutad vid hans bortgång och färdigställdes av hans hustru Ulla Treenter. Stieg Treenter var en mycket förnämlig skildrare av Stockholms-miljöer, av vissa ansedd större som Stockholmsskildrare än som författare av detektivromaner. Han kallades av samtiden för *författaren som kollade allt*. Det har vittnats om hur han ständigt hade sin lilla svarta anteckningsbok med spiral i ryggen till hands för att kunna anteckna alla detaljer så att de blev korrekta. Han till och med övernattade på platsen för "sina brott" för att riktigt lära känna atmosfären, som tex på Varbergs fästning (muséum) när han arbetade med *Tolfte knappen* - och noggrant kontrollerade tex om det var tredje eller fjärde trappsteget som knarade på vägen upp till muséet.

Noggrannhet visade han även i miljöskildringarna, som genom sin detaljrikedom är en utmärkt beskrivning av "hur det var då". Denna omvittnade noggrannhet hindrade naturligtvis inte Stieg Treenter från att utnyttja författarens frihet att göra om verkligheten något, då detta

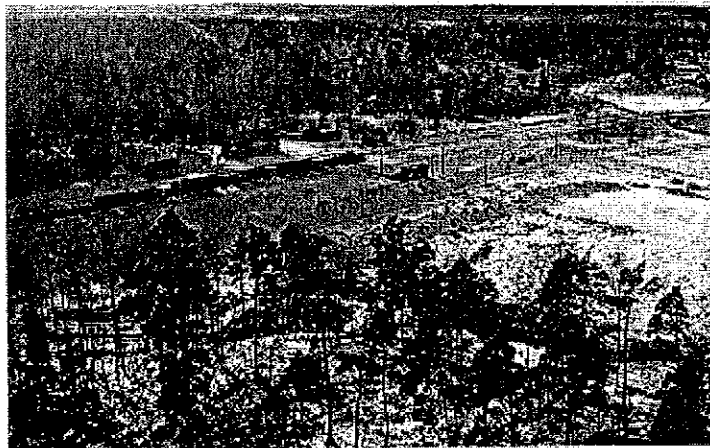
passade för handlingen - en miljöbeskrivning i en roman är ju ingen lantmäterikarta. Detta gör att det inte är helt enkelt att i nutid försöka orientera sig i de miljöer han skildrat; dessa har ju förvisso även ändrats. Jag har personligen försökt eftersom jag råkar vara något av en "Trenter-samlare". Jag har faktiskt alla hans böcker i min bokhylla, de flesta i originalutgåva.

I två av sina detektivromaner har Trenter förlagt en del av handlingen till sin egen uppväxtmiljö, nuvarande Farsta. De är *Träff i helfigur* (1948), som tilldrar sig i Södertörn och Farsta, samt *Tiga är silver* (1955), som tilldrar sig i Lausanne, Florens och på Farsta Gård. På bilden visas hur Stieg Trenter studerar omgivningarna på Farsta Gård när han håller på med att skriva *Tiga är silver*. Bilden är tagen av fotografen Lennart Nilsson. Just det som intresserade på denna bild återkom i boken på sid 182: "Det såg ut som en kvarnsten men när hon kom fram såg hon att det var runor på den och han sade med glittrande ögon: - Tänk när dom ristar in dina bedrifter i en sån här!" Hon var bokens kvinnliga "huvudroll" Alice och han var naturligtvis Harry Friberg, Trenters vanligaste "deckarhjärte".



Den som vill läsa böckerna kan luras av att den nuvarande Nynäsvägen hette Dalarövägen på den tid då dessa skrevs, vilket kan skapa viss förvirring om man "försöker följa med". Flera av Trenter's böcker har även blivit filmade, tex *Som man ropar* (som utspelade sig i trakterna kring Skogås i Värmland under andra världskrigets inledningsskede), *Lysande landning* vid Lindarängens flygfält vid Värtan, *I dag röd* vid Blockhusudden på Djurgården. Tyvärr finns inte någon av "Farsta-böckerna" bland de filmatiserade.

Stieg Trenter har nu hedrats med att få ge sitt namn åt torget i Farsta Strands "Centrum", dvs den öppna plats med fontän och statyer som ligger vid tunnelbanestationen. Jag har tyvärr inte tillgång till någon bild av Stieg Trenter's föräldrahem, men det bör ha funnits i närheten av Södertörns Järnvägsstation, som kan uppfattas, trots otydligheten, på följande bild. Där fanns för övrigt även ett postkontor i närheten när jag flyttade till Sunneplan. Både den och postkontoret fanns till vänster om mitten.



Skulle någon till äventyrs råka ut för att någon frågar efter var Stieg Trenters torg finns, så skulle man alltid kunna svara  $59^{\circ}14,2'N$   $18^{\circ}06,3'O$ . Även om svaret säkert inte skulle direkt uppskattas i dagligt tal så är det i varje fall precist angivet.

Järnvägsstationen behöll namnet Södertörns Villastad även efter ombyggnaden 1975 till pendeltågsstation. En något "tydligare" bild av järnvägsstationen finns på följande bild som är tagen 1957 av en fotograf vid namn L. Welander.



Namnet ändrades den 21 augusti 1989 till den nya stadsdelens officiella namn Farsta Strand och därmed kan man väl säga att epoken Södertörns Villastad tog slut för gott, och omvandlingen av ett gammalt fint villasamhälle till höghusbebyggelse var genomförd.

#### 4 Tiden från ca 1950

När Farsta byggdes upp i slutet av 1950-talet var detta i begynnelsen av den omfattande "bostadsrevolution" som Sverige genomgick. Det sk miljon-programmet som pågick 1965-1975 är ju såväl välkänt som ökänt. Dé facto innebar det den största bostadsbebyggelsen per innevånare, internationellt sett. En sådan våldsamt kvantitativ tillväxt medförde självklart att kvalitén på det som byggdes ibland blev si och så. Under efterkrigstiden hade vi även blivit väl tillvänjda vid den frihet och oberoende det innebar att ha bil. Denna utveckling stimulerades även på olika sätt av statsmakterna. Vi hade från mitten av 1950-talet kommit att få det största antalet bilar per innevånare i Europa. Handeln - såväl kapitalvaror som konsumtionsvaror - förändrades mot att i allt högre grad ske i storcentra. Numera är som bekant tongångarna anorlunda; det är närmast "fult" att använda bil trots bilismens - och bilindustrins med därtill relaterade underleverantörer och andra näringsgrenar - mycket stora betydelse för såväl sysselsättning som landets ekonomi.

Stadsdelen Farsta är ett ganska tidigt exempel på hur man genomförde ytterstadsplaneringen i Stockholm från de nämnda utgångspunkterna. Ett "storcentrum" uppfördes tillsammans med ett antal "lokalcentra", och dessa blandades ("integrerades") med en varierande bostadsbebyggelse. För att dessa olika "centra" skulle bli lönsamma krävdes ett ordentligt befolkningsunderlag, som man helst ville samla koncentrerat för att (främst) minska kostnaderna för skattefinansierade anläggningar, typ badanläggningar, bibliotek, sociala inrättningar och andra sk allmännyttiga serviceanläggningar. Givetvis hade affärscentra med sk blandfinansiering, dvs finansiering med i huvudsak privat kapital som kompletterats med skattefinansierade subventioner, likartade och sammanfallande intressen.

Denna generella problematik, och diskussionen om olika lösningar, har fortsatt även efter denna period och den kommer sannolikt att fortsätta i oändlig tid, eftersom det inte finns en lösning som kan tillfredsställa alla intressen. Kravet på fler bostäder inom Storstockholm skärper behovet av en diskussion mellan ekonomiska och sociala intressen (som för en gångs skull är samspråkade) mot naturintressen. Hur mycket av ett områdes sk naturkvalitet kan offras för att uppnå annat? Vid denna avvägning är stränderna (strandkanten) och bakomliggande grönområden särskilt viktiga. Inom Farsta Strands närområde finns ett flertal exempel på hur dessa olika intressen brutits mot varandra. Ett exempel från början av 1990-talet är den mycket livliga diskussion som fördes för och emot bebyggelsen av några radhus invid Högerudsbacken, och de skäl som anfördes mot bebyggelse, att vissa mindre lövskogspartier skulle skadas och omöjliggöra för olika fågelarter att häcka där och leva vidare. Planerna på bebyggelse skrinlades efter de starka protesterna och miljöintressena gick således segrande ur striden den gången.

**Farsta församling** omfattar stadsdelarna Fagersjö, Farsta, Farstanäset, Farsta Strand, Gubbängen, Hökarängen, Larsboda, Sköndal, Svedmyra och Tallkrogen, och har ca 45 000 invånare. Församlingen bildades 1957 då den bröts ut ur Enskede (och Brännkyrka). **Farsta Stadsdelsnämnd** (som inte bör förväxlas med Farsta församling) är en långt senare politisk konstruktion, som egentligen kan förändras när som helst beroende på den aktuella politiska sammansättningen, omfattar områdena Farsta Strand, Farsta, Fagersjö, Farstanäset och Larsboda. Resten av Farsta församling hör till **Söderleds** Stadsdelsnämnd.

Innan vi går in på uppbyggnaden av några bostadsområden i Farsta Strand finns anledning att dröja något vid en annan företeelse i vår omgivning, som även är industrihistoriskt intressant, nämligen *Ågestaverket*.

Kärnkraften (eller mera korrekt kärnenergin) kan sägas ha fötts med makarna Curie's undersökningar av radioaktiva uran- och toriummaterial, som rönt framgångar redan 1898. Den svenska kärnenergiepoken inleddes 1945, strax efter att Hiroshimabomben sprängts. Ett svenskt utvecklings- och forskningsprogram startade, vars inriktning främst var civil energi-produktion, men ända in på 1960-talet fanns även militära syften i bakgrunden. Den svenska kärnenergipolitiken gick ut på att utveckla en egen kärnenergiteknik, som baserades på tungt vatten och naturligt, inhemskt uran. Den övergavs först på 1960-talet av ekonomiska och tekniska orsaker och programmet avslutades 1970 med den aldrig färdigställda reaktorn i Marviken. Tungt vatten, som numera sällan används i kommersiella kärnkraftverk, anses annars vara den bästa moderatoren ("dämparen") att använda i kärnreaktorer. Skälet till detta är att deuterium har mindre benägenhet att absorbera neutroner, medan det istället bromsar dem effektivt. Deuterium är en stabil isotop med kemiska tecknet  $^2\text{H}$  (eller D) av grundämnet väte mot vätes H, vilket anger att den relativa atommassan blir ungefär dubbelt mot väteatomens. Därav namnet "tungt" vatten; vanligt vatten har som bekant den kemiska formeln  $\text{H}_2\text{O}$ .

Ågestaverket var ett tidigt kärnkraftverk, som byggdes i södra Stockholm - tvärs över Magelungen från oss räknat. Det sattes igång 1963 och levererade energi till hushåll och fastigheter i närheten från 1964 och fram till nedläggningen 1974. Reaktorn använde naturligt uran i form av urandioxid som bränsle, och tungt vatten under tryck som moderator. Verket avgav 65 MW värmeeffekt. Av detta omvandlades 10 MW till elektricitet och 55 MW användes för fjärrvärme inom Farstaområdet. Ågestaverket har sin teknikhistoriska plats för att det var det första kärnkraftverket i Sverige som levererade energi till konsumenter. Ågestaverket byggdes egentligen som en experimentanläggning i samarbete mellan Vattenfallsverket och AB Atomenergi. När den första oljekrisen, 1973-74, inträffade blev driften däremot lönsam, men då hade den svenska kärnenergipolitiken övergivits. Vid den tiden hade även politiska skäl sällat sig till de ekonomiska och tekniska, som i sig hade minskat. Strax därefter lades verket ner, officiellt på grund av höjda säkerhetskrav; sannolikt influerat av det ökande politiska trycket.

Under den tid som Ågestaverket var i drift så debiterades de boende i Vånö och Hemmarö utomordentligt låga energiavgifter inom området; de rörde sig om ca 50:-/månad/radhus.

Under planeringen av Ågestaverket fanns många upprörda känslor mot den miljöförstöring, och de faror, som man trodde det skulle medföra. Den 1.6.1959 väcktes en motion till Stockholms stadsfullmäktige, där motionären framhöll att målsägarna, dvs fastighetsägarna omkring sjön Magelungen, övervägde att överklaga Österbygdens vattendomstols utslag den 29 april att ge AB Atomenergi tillstånd att från atomverket i Ågesta utsläppa radioaktivt kylvatten i sjön Magelungen. Vid ett annat tillfälle inkallades nobelpristagaren Linus Pauling för att vittna om vilka stora "katastrofer" som skulle drabba dem som bodde i reaktorns närområde.

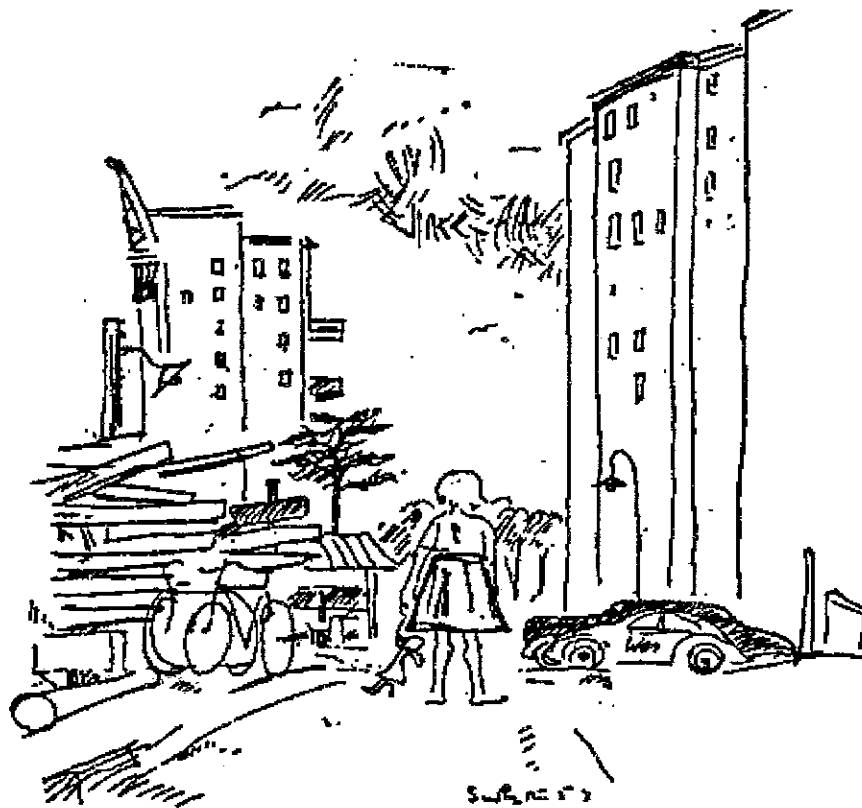
Jag följt detta förhållandevis noga under åren därefter, och kan inte erinra mig att någonting inträffat, som kommit till allmänhetens kännedom. Vid ett tillfälle råkade lite för varmt kylvatten läcka ut i Magelungen, vilket orsakade att ett fåtal något rödaktiga kräftor flöt upp till vattenytan. Till saken hör att det var kylvatten (dvs vatten som använts utan att ha kommit i kontakt med partikelstrålning), som bara är till för kylning av upphettade anläggningar och därefter förs bort. Denna incident som inträffade 1969, bedömdes långt senare som kunnat bli

relativt allvarlig om den inte uppfångats av säkerhetsrutinerna. Ett exempel på att riskerna med kärnenergin måste bedömas sakligt och realistiskt - och vare sig över- eller underskattas.

### Byggnation och inflyttning

#### I OMGIVNINGARNA

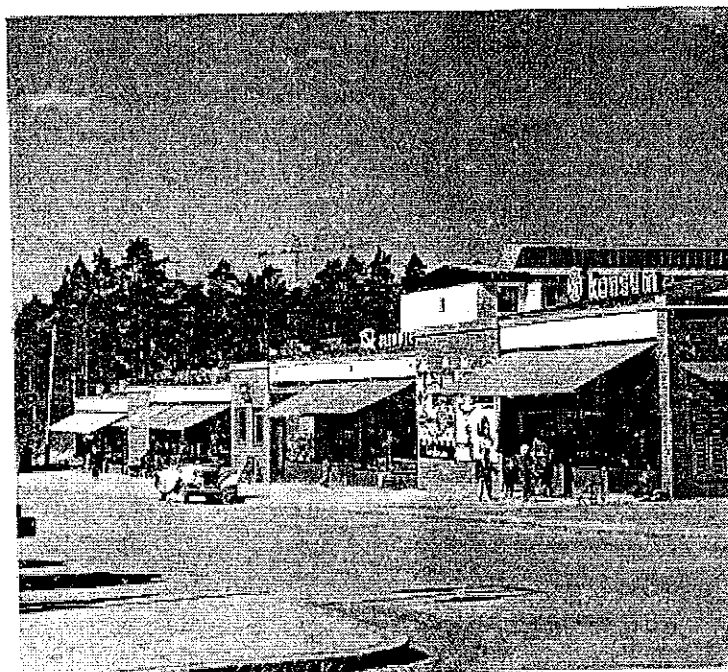
I nuvarande Farsta Strand, som byggdes och befolkades i mitten av 1950-talet, fanns vid decenniets början en äng nedanför viadukten vid nuvarande Ågesta Broväg (tidigare Ågestavägen). Där Telia nu har sitt huvudkontor fanns en lövskog, som betecknades som "sumpig", där det fanns svamp och blåbär. Det första område där folk flyttade in var Filipstadsbacken, där ett större antal bostadsrätter byggdes. Detta skedde i början av 1957. Ingegerd Danieli, som fortfarande bor inom detta område och har beskrivit sina erfarenheter som nybyggare i *Hembygdsnytt nr 3/97 och nr 1/98*, har berättat att "hela första året bodde vi på en byggarbetsplats, utanför husen låg travar med byggmateriel och arbetarnas futtar." En tecknare i Svenska Dagbladet har också förevigat sin syn på detta; se bilden nedan. Inom området finns ett märkligt, kalt berg som är nästan lika högt som de omkringliggande husen, som i sig är 7-9 våningar höga. I gamla sägner talas om Trollberget, och en öppen fråga är om det är detta som avses.



Tecknarens syn på Filipstadsbacken 1957 (SvD)

Ett av de "lokalcentra" som etablerades var Sunneplan, beläget vid Kristinehamnsgatan med förbindelse till Larsbodaskolan (numera tillhåll för Farsta Stadsdelsnämnd) via en gångbro över Ågesta Broväg. Detta "centrum" stod färdigt redan den 30 oktober 1957, dvs före Farsta Centrum. Då min familj och jag flyttade in i en nybyggd lägenhet på Sunneplan 11 den 1 oktober 1957 var det mest att karakterisera som 'ett halvfärdigt bostadshus och en grusgrop',

och i övrigt stämmer våra upplevelser ganska bra med Ingrid Danieli's beskrivning. Det fanns ingen T-bana ut till Farsta just då (till Farsta Strand kom den betydligt senare) och vi fick åka matarbuss till Hökarängen. En liten episod jag minns: vid ett tillfälle under vintern 57-58 var det verkligen glashalt och bussen kunde inte ens stillastående stanna kvar på vägen utan gled ut i vägrepen. Många år senare kom jag att tala med en taxichaufför, som verkade mycket hemmastadd i farstaområdet, och berättade om denna händelse. Hans svar kom prompt: Jo jag minns det mycket väl - det var nämligen jag som körde bussen! Världen är trots allt ganska liten!



Efter denna bild av Sunneplan från 1958 (källa Telemuséum) kan vi återknyta kontakten till principerna för att bygga ut Stockholm, som berördes i inledningsavsnittet.

Ett citat från byggmästaren Olle Engkvist, som kanske i högre grad än de flesta byggmästare omvandlat Stockholm's förorter: *"Perspektiven har totalt förändras under de 40 år jag som byggmästare sysslat med bostadsbyggandet. Långt ner i den småborgerliga familjen ansågs det tidigare nödvändigt att husmodern måste ha viss hemhjälp till sitt förfogande. Och denna hemhjälp skulle bo på arbetsplatsen..... Nu när hembiträdet försvunnit har hennes sovalkov blivit familjens matplats och kökstrappor byggs ej längre. Husmodern får nu själv sköta sitt hushåll utan annan hjälp..... Husmodern dignade under sin dubbla roll - familjebestyr och utearbete. Något måste göras häråt! ..... Och lösningen (som anvisades från Amerika) var: affärscentrum, där alla varor kan köpas inom ett starkt begränsat område och där varorna så långt möjligt levereras färdigpreparerade... Här kan hela veckans, ja, här kan hela månadens behov av allt vad livets nödtorft hörer, köpas upp."* Så inleder Olle Engkvist förordet i ett särtryck om Farsta Centrum ur tidningen ARKITEKTUR nr 3, 1961.

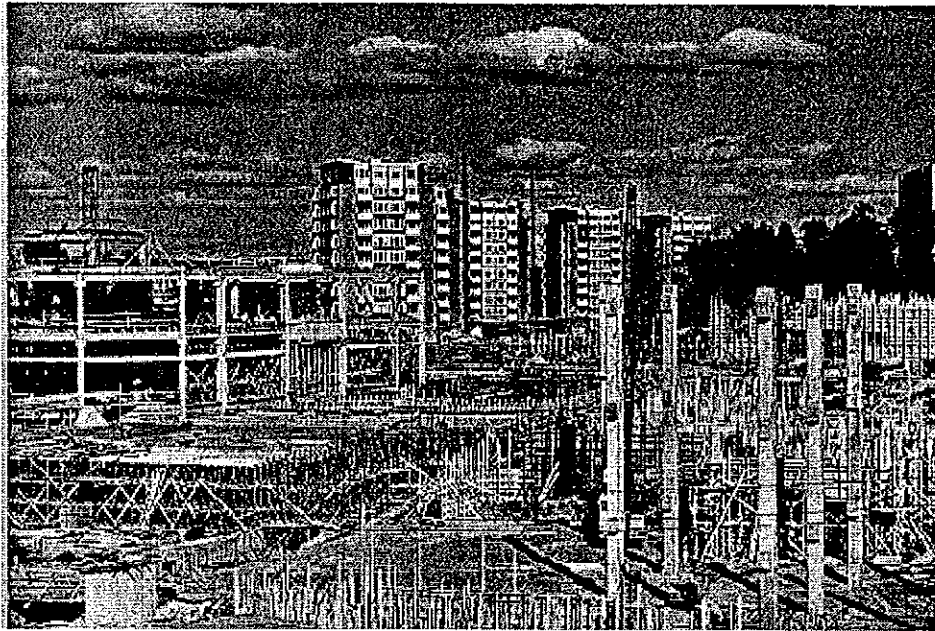
Olle Engkvist har på sitt sätt med dessa korta inledningsrader även sökt motivera det sk ABC-samhälle (Arbete - Bostad - Centrum på samma ställe), vars tankar hade sin upprinnelse redan i stockholmsutställningen 1930 och signalerade den tidens syn på framtidstro, närhet och optimism.



## Kvarteren Hemmarö och Vånö i stadsdelen Farsta Strand, Stockholm

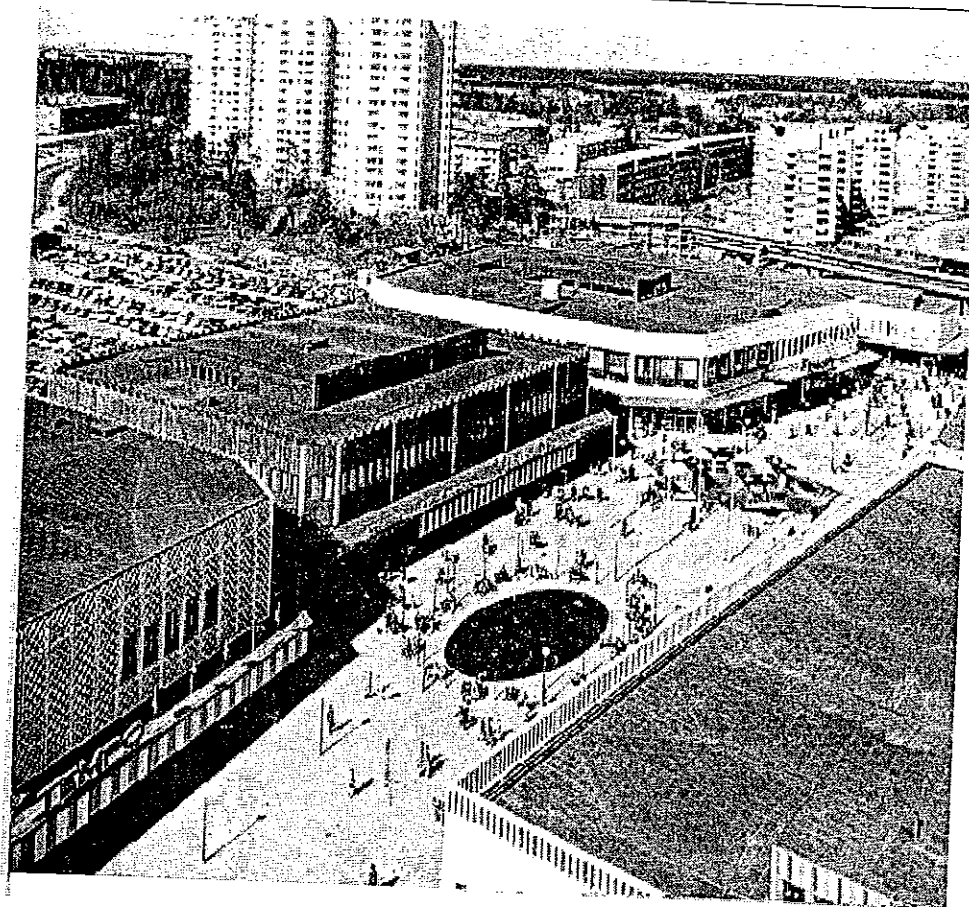
---

Sedan frågan om ett affärscentrum i Farsta aktualiserats 1958 uppdrogs åt sex privata byggnadsfirmor att genomföra bebyggelsen: Bygg-Oleba Olle Engkvist AB, John Mattssons Byggnads AB, Nya Asphalt AB, Byggnads AB Projektör, Skånska Cementgjuteriet och Svenska Industribyggen AB (SIAB). Tillsammans bildade dessa **AB Farsta Centrum**. Svenska Handelsbanken visade stort intresse för projektet och åtog sig finansieringen, varefter arbetet organiserades och igångsattes i snabb takt. Efter en ganska kort tid såg det ut så här på de ställen där de tidigare lantliga bilderna hämtades.



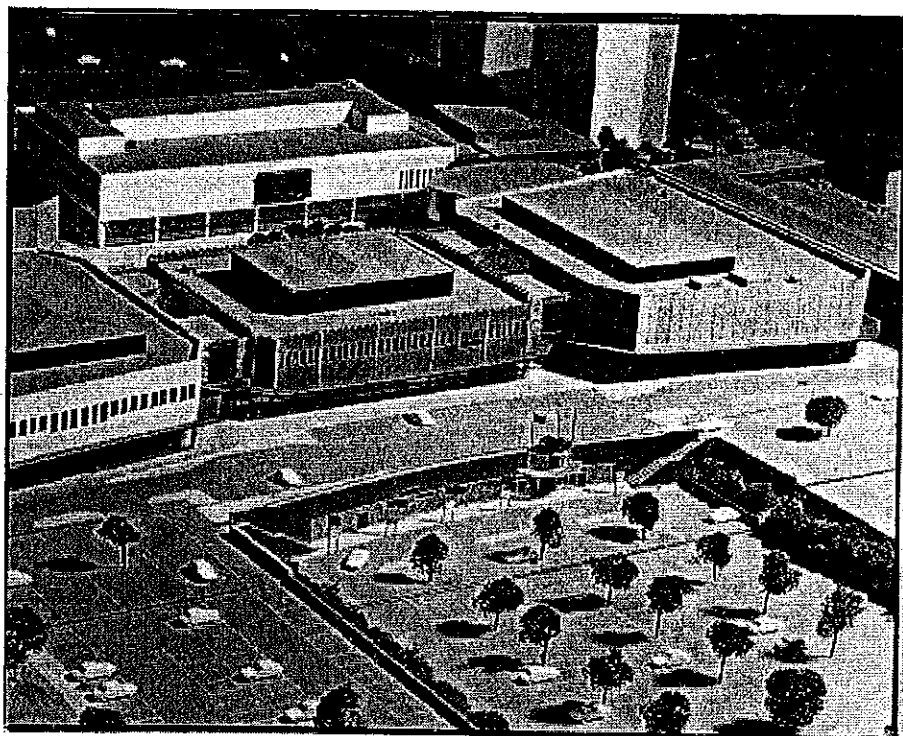
Och efter ytterligare en tid hade byggnationen utvecklats så långt att Farsta Centrum kunde invigas. Detta skedde den 23 oktober 1960. Då såg Farsta Centrum ut som på kommande bild. Farsta C var Söderorts största affärscentrum under åtta år tills Skärholmens centrum med sina 110 000 kvm butiksytta tog över denna plats. Som ett litet kuriosum kan nämnas att Farsta Centrum var den första plats i Stockholm där P-skiva infördes. Det skedde den 1 december 1993 efter att Sverige premiären varit i Visby redan 1965.

Redan från start blev Farsta Centrum "något extra". Man satsade på att förverkliga det "modernaste", vilket i sig inte är någon garanti för att det blir det bästa, men man hade även fördelen att kunna ta tillvara erfarenheter från andra centra i Stockholms omgivning och undvika att göra de misstag som gjordes där. Det är nog ingen tvekan om att vi som bott i Farsta under hela dess tillvaro har varit mycket nöjda med det.



Det är först under de senaste par tre åren som lite "gnissel" spritt sig och man har börjat söka sig till andra köpcentra emellanåt. Troligen är detta i takt med att ett antal affärsverksamheter försvunnit. Det som kanske saknas mest är NK-huset, där allt kunde fås "från knappål till silverskål" som ett gammalt uttryck från ett helt sammanhang säger. Hela NK-hus-idén har ju numera försvunnit så detta var väl inget betyg åt Farsta.

Den förnyelse som pågår sedan 1996 och vars första etapp avslutades den 26 mars 1998 har en hög målsättning: Farsta Centrum skall bli Stockholms största köpcentrum! Det satsas ca 400 milj kr i förnyelsen och i november 1998 skall alla de 120 planerade butikerna finnas på plats. Farsta Centrum har ett primärt upptagningsområde av ca 50 000 personer, bosatta inom en radie av tre kilometer, så vi får se vad det kommer att bli. Fram till årsskiftet får vi nöja oss med att titta på följande bild av en modell av det nya centrat. Bilden visar modellen från andra hållet jämfört med förra bilden, dvs från den nersänkta parkeringsplatsen vid Farstavägen.



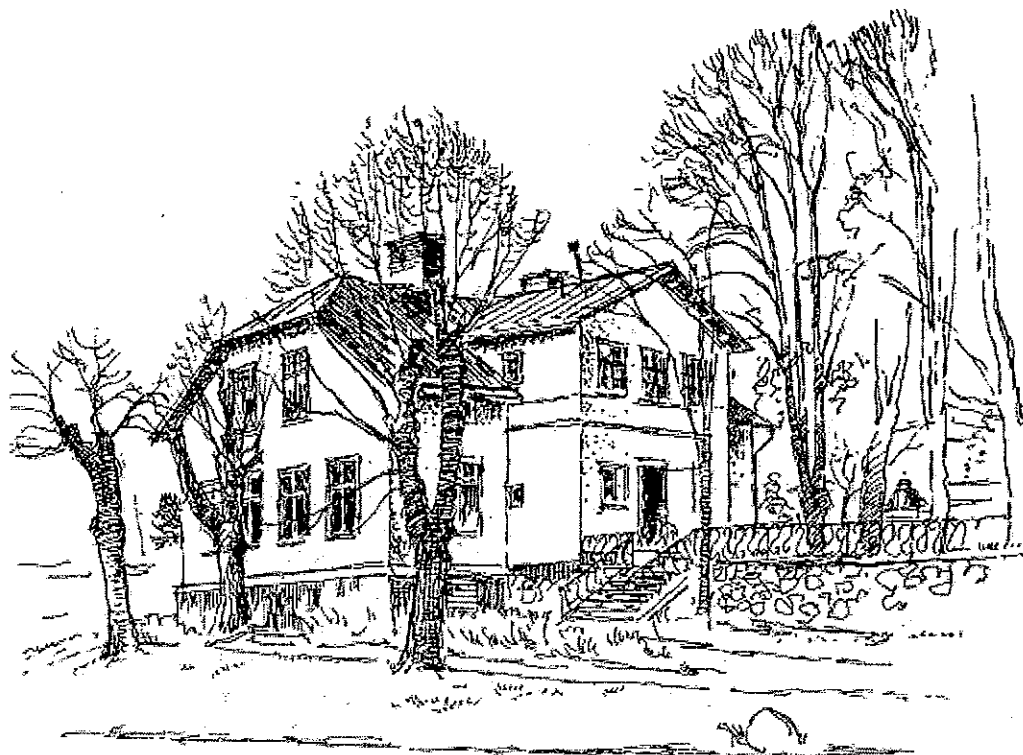
## NÄRA VÅRA KVARTER

### MARIEBORG

Alla de tomter där vårt område nu finns ligger på den mark som tidigare tillhörde MARIEBORG. Som redan nämnts ägdes detta ursprungligen av Farsta Gård. Vid en renovering, som gjordes 1926 av dåvarande innehavaren, fann man årtalet 1748 på husets stomme vilket kan tyda på att den härrör från detta år. Innehavaren hette Max Gäbel, och Marieborg fanns i dennes familjs ägo från 1901 till 1937. Den 5 maj 1954 övergick ägandet till Stockholms Stad. Tomten har nu beteckningen Hemmarö 2. Den en gång så bastanta muren kan möjligen härröra från 1700-talet. Det är däremot inte sannolikt att det en gång har funnits något av Drottning Kristina's jaktstolt på platsen. Det är ju för övrigt en utbredd skröna att sådana skulle ha funnits lite här och var; skulle man tro alla sägner skulle det ha funnits ett sjuttioal bara kring Stockholm. Men hon hade säkert mycket annat att tänka på än att hålla ett stort antal jaktstolt runt om i landet.

Redan på 1790-talet noterades att en trädgårdsmästare fanns på Marieborg, som möjligen kan ha tjänstgjort på huvudgården Farsta. Det tycks dock inte ha funnits något lantbruk. Den tidigare citerade Årsta-frun beskriver i sina memoarer en färd till Ågesta, varvid den medföljande tjänstedamen berättade då man passerade Marieborg att hon hade en syster som tjänade som piga på Marieborg.

Marieborg blev sedermera ett trädgårdsmästeri, och så sent som i slutet av 1950-talet fanns fortfarande växthusen av glas kvar. Av den tidigare trädgårdsmästarbostaden (numera Hemmarö 2) har Stockholms Stad sedan 1987 uthyrat bottenvåningen till daghemmet Magelungarna, som drivs av ett föräldrakollektiv, och övervåningen till konstnärslokaler.



Marieborgs gård.

Olli Rydberg 78

På den tidigare fastigheten Marieborg fanns flera byggnader; en av dessa användes som *rökeri* för att bereda den fisk man fick ur sjön och det viltkött man fick vid jakten på ägorna. Den gamla träbyggnaden för rökeriet finns fortfarande kvar. Den användes nu som båt- & klubbhus av Marieborgs båtklubb (MBK) som hyr mark för bryggångöring och båtuppläggningsplatser av Gatu- & Fastighetskontoret, samt i någon utsträckning som klubblokal för Magelungens fiskevårdsförening (MFVF). Många av de boende i området är medlemmar i dessa föreningar. Marieborgs Båtklubb är ca 10-talet år äldre än vår förening, medan Fiskevårdsföreningen firade 60-årsjubileum under 1997.

#### VILOHEMMET

Många har säkert undrat över vad det stora huset mellan Gräsmarksgränd och Magelungen är för något.

Fastigheten avsöndrades 1901 från hemmanet Marieborg och 1903 uppfördes byggnaden för ingenjören Frans Lundgren. Denne var uppfinnare och lät bygga huset mångt och mycket efter sina egna idéer. Bland annat fanns i huset något så ovanligt för tiden som ett sinnrikt varmluftssystem. Ryktet förtäljde att han även hade en velodrom i källaren, vilket kanske inte var helt otroligt eftersom han var mycket intresserad av motion och han cyklade gärna och mycket. Detta var inte så vanligt i seklets början och gav honom benämningen "tokiga ingenjör" i grannskapet. Huset fick namnet **Solhem**, och övertogs den 19 november 1928 av Stockholms stad. 1929 till 1960 kallades det för **Pålssons konvalescenthem**, efter donatorerna som donerat pengar till det vårdhem som drevs där. Donationen förvaltades troligen av Stiftelsen Fanny Hirsch's minne, som var det namn som byggnaden gick under när vi flyttade till området.

## Kvarteren Hemmarö och Vånö i stadsdelen Farsta Strand, Stockholm

---

Kring 1980 stod huset tomt under några år och förstördes invändigt en hel del, medan Stockholms stad funderade på vad man skulle använda det till. Bland annat var på tal att mångsysslaren Jan Lindblad (djurfilmaren - vem minns inte hans och hustrun Pia's filmer om tigrar - artisten, visslaren, jonglören, mm) skulle få använda det för sin verksamhet.



Fasad mot söder

### Vilohemmet, Gräsmarksgränd 2, Farsta Strand

Numera används huset av kommunen för social verksamhet.

### FARSTANÄSET

Farstanäset är en från Huddingesidan utskjutande halvö i Magelungen. Farstanäset är ett grönt område för fritidsaktiviteter. Tidigare kallades det för Näset på kartor och i officiella handlingar. Senast en person var kyrkoskriven på Näset var 1895. Det är inte helt klarlagt när den siste bofaste innevärdaren flyttade därifrån, men det har inte varit bebott permanent på länge. Det har dock funnits ett antal "masonitskjul" och husvagnar uppställda där människor stundtals hållit till under stor del av året. Om inget särskilt inträffar är Farstanäset avsett att förbli ett fritidsområde för stockholmarna, men man kan ju som bekant aldrig vara säker på vad som kan hända om tomtmarken tryter och man behöver utrymme för flerbostadshus, men det lär ligga långt fram i tiden om detta kommer att realiseras.

Ägarmässigt hörde även Farstanäset till Farsta Gård, som hade ett av sina torp på Näset. Det kom till Farsta församling 1957 då denna bildades genom delningen av Enskede.

### HEMMARÖ & VÅNÖ

Det var alltså mot den tidigare nämnda bakgrunden och i denna omgivande miljö som vårt bostadsområde blev planerat. Sedan man väl bestämt sig för att bebygga området kring Ma-

rieborg och det tidigare därvarande trädgårdsmästeriet, blev den övergripande målsättningen styrd av ambitionen att *‘få in så många billiga hus som möjligt på tillgänglig markyta’*.

Som en slags ”räddare i nöden” kom byggmästaren Harry Karlsson från Lund och Kävlinge. Han hade själv sagt att han *”alltid varit på jakt efter en metod att bygga enklare, bättre och därmed billigare seriehus av enfamiljstyp. Den jakten har fört mig Europa och Amerika runt. Men allt jag fann söderut var trevliga hus som alla bekräftade min erfarenhet av att det inte går att omplantera kontinentala modeller till Sverige med våra behov av högisolerade väggar.”* Detta uttalande är hämtat ur en intervju med Harry Karlsson i tidningen VeckoJournalen nr 40, 1954. Byggmästaren Harry Karlsson var en i högsta grad sk self-made-man. Han hade börjat som snickarlärling, född i en slaktarfamilj i Trelleborg. Han blev så småningom ”pamp” i Lund, och vid 51 års ålder var han mångmiljonär, högerledamot i stadsfullmäktige, och remarkabelt respekterad för sin skicklighet och idérikeedom inom byggnadsbranschen. Begreppen *”att bygga”* och *”Harry Karlsson”* var i stort sett synonyma i sydsverige på den tiden. Detta har vi, som bor i kvarteren Hemmarö och Vånö, all anledning att vara tacksamma för. Anledningen är följande.

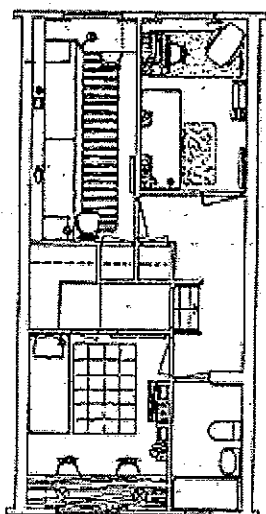
I början av 1954 lät den norske arkitekten Olav Selvaag presentera sina idéer om hur man skulle kunna bygga enfamiljshus efter tankemodellen *‘ENKLAST OCH BILLIGAST’*. Dessa tankar baserades på att man skulle bygga villorna som radhus i två våningar med en bostadsyta om ca 82-100 kvm. Harry Karlsson modifierade Selvaag’s princip till *‘ENKLAST, BILLIGAST OCH GEDIGNAST’*. Det sista ledet var mycket viktigt för honom. Därför hade tex hans privata hus redan då utrustats med kylskåp, treglasfönster, förmalningskvarn för sopor och ett badrum med veckotvättmaskin (säkert till hustruns stora förnöjelse; hon hade troligen påverkat honom i hans kravformulering / min kommentar). Med det - trots allt - begränsade utrymme, jämfört med en normal villa, som Selvaag-husen erbjöd, innebar det naturligtvis även vissa problem; utrymmena blev väl små eftersom Selvaag-huset trots allt skulle motsvara en villa.

Selvaag’s idéer presenterades vid Fabriks- och Hantverksföreningens i Lund utställning *Bo 54* där det visades upp 14 st seriebyggda ”Selvaag-hus” som modifierats och byggts av Harry Karlsson efter svenska förhållanden. Dessa var, som historien förmäler, inte sålda när de byggdes utan byggmästaren tog hela den ekonomiska risken eftersom han trodde på att idén kunde utvecklas. Planlösningen såg ut enligt följande bild, och jag är säker på att många av dem som bor inom kvarteren Hemmarö & Vånö idag känner igen sig.

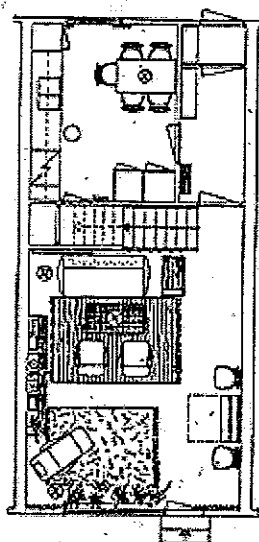
Harry Karlsson uttryckte dock vissa farhågor på följande sätt: *”Personer med anlag för claustrofobi bör inte anmäla sig som spekulanter på ett Selvaag-hus, men jag vill bygga ett hus som i varje fall kan användas som en genomgångsstation mellan hyreskasern och den riktiga egna villan, det skall innehålla 130 kvm och ha ett garage på 30 kvm och kosta 74 000 kr.”*

Byggnadsföretaget Harry Karlsson AB ville, som redan antytts, gärna komma in på stockholmsmarknaden. Stockholms Stad’s ambitioner sammanföll således mycket väl med Harry Karlsson’s, och hans firma fick chansen att visa vad man kunde uträtta när det gällde att exploatera området vid Magelungens strand med utgångspunkter i Stockholms målsättningar (se tidigare). Han vann anbudstävlan, och därför har de hus som vi nu bor i kommit till, och detta

ÖVERVÅNINGEN:



BOTTENVÅNINGEN:

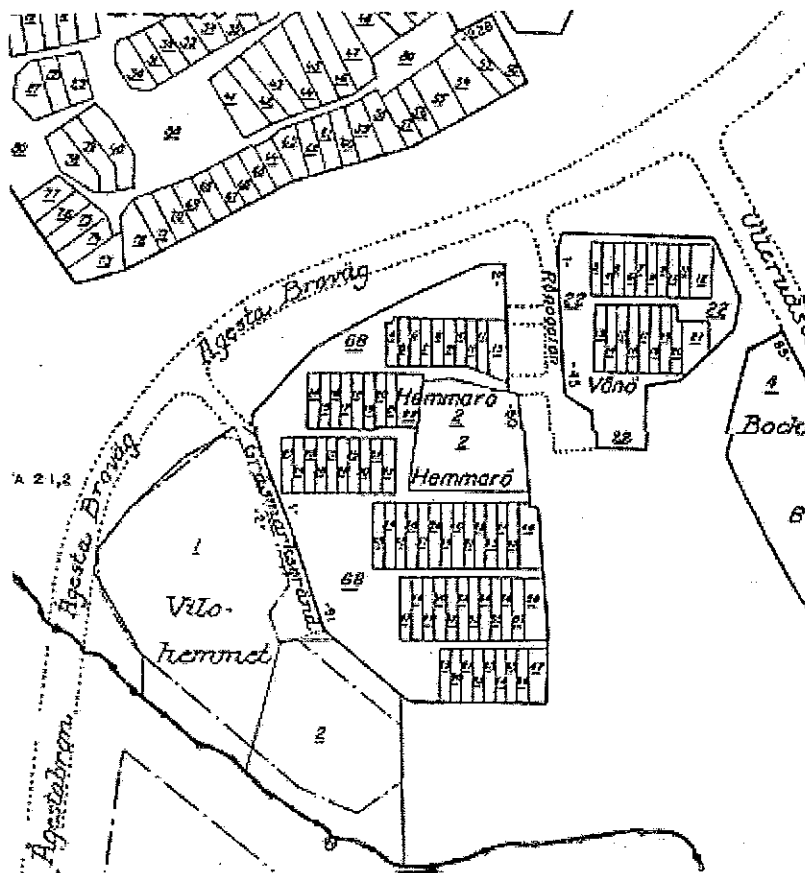


är även förklaringen till varför de flesta har den planering som de har (många hus på liten markyta, influerade av Selvaag). Ambitionerna vad gäller bostadsytan blev som synes rejält nedprutade från Harry Karlssons vision. Husen blev dock förhållandevis billiga - penningmässigt, men icke kvalitetsmässigt - och kostade vid inflyttningstidpunkten 1961-62 ca 70 000 kr. Harry Karlsson AB fick senare chansen att bygga motsvarande områden i andra delar av Storstockholm. Dessa var samtliga utrustade med garage och några hade något större bostadsyta. Priset var betydligt högre.

#### FASTIGHETERNA INOM OMRÅDET

När detta skrivs på senhösten 1997 kan man läsa i officiell statistik att det finns framförallt flerbostadshus i Farsta Strand och 65% av bostadsbeståndet ägs av den sk allmännyttan. Andelen småhus av det totala bostadsbeståndet är endast ca 11% och drygt 20% av befolkningen bor i bostadsrätt. Totalt finns 2 627 bostäder i Farsta Strand. Den övervägande delen är byggda före 1970.

Den utnyttjandeplan för området Hemmarö & Vånö som stadsplaneringen och Harry Karlsson AB tillsammans så småningom kom till framgår av följande översiktsskiss. Den är sammansatt av delar av registerkartor per 1993-01-01.



Ursprungspriset (som tidigare nämnts ca 70 000) för radhusen inom kvarteren Hemmarö och Vånö ansågs vara lågt för Stockholms förhållanden. Tar man hänsyn till penningvärdessförändringen får man dock ett något annat perspektiv. 70 000:- år 1960 blir 636 364:- år 1996, omräknat efter *konsumentprisindex* (KPI). I mitten av 1965 såldes tex ett hus inom området, invändigt totalrenoverat men med samma grundutförande, för 750 000:-. I mars 1996 såldes ett annat hus inom området, som inte var lika väl renoverat, för 650 000:-, och i mars 1998 ett väl underhållet hus för 865 000:-. De fastigheter som blivit tillbyggda och/eller väsentligt moderniserade invändigt, eller har direkt sjöutsikt, betingar naturligtvis högre priser. Husens marknads- värde följer således KPI ganska bra. Vidgar man perspektivet ytterligare och tillåter sig jämföra med hur *Affärsvärldens Generalindex* (AFGX) utvecklats, finner man att de som satat 70000:- på aktier år 1960 (indextal 50,3) kan glädjas åt att dessa hade växt till 3 344 000:- år 1996 (indextal 2402,9).

Självfallet skall man **inte** jämföra bostäder med aktier - men det är ändå en intressant sifferlek. Jämfört med kostnadsutvecklingen för nyproducerade bostäder inom Stockholms Stad finner man återigen helt andra jämförelsetal. I juli 1997 utbjöds tex 3-rummare på 97 kvm inom Brf S:t Eriks Torn på Kungsholmen mot en insats av 1 360 000 kr, vartill kommer månadsavgifter på 6 000 kr. Inom samma område finns även 5-rummare på 151 kvm med insatsen 3 640 000 kr och 9 222 kr i månadsavgift. En satsning av 70 000:- i aktier 1960 skulle således nått och jämt räckt till insatsen i en sådan bostadsrättslägenhet, om man helt bortser från skatteeffekter. Reavinstskatten skulle tex nominellt ha blivit 982 000 kr i räkneexemplet, och betalda förmögenhetsskatter under 36 år skulle nominellt ha uppgått till 343 980 kr. Marknadsprisutvecklingen på villor ligger även klart högre, och på likartat sätt som för bostadsrätter är nyproducerade objekt mycket högre än motsvarande väl underhållna äldre hus.

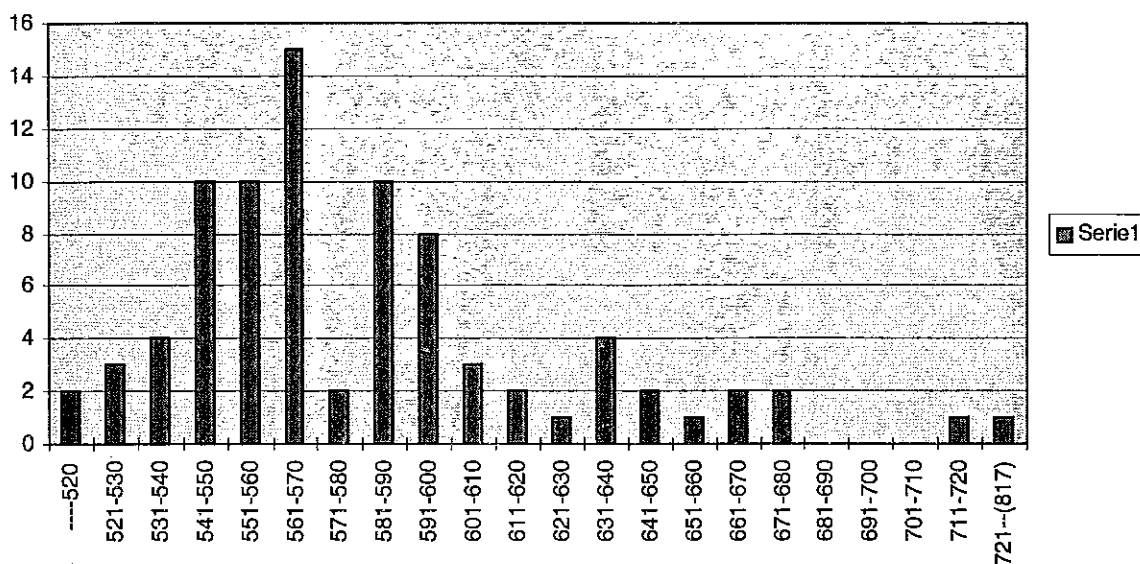


## Kvarteren Hemmarö och Vånö i stadsdelen Farsta Strand, Stockholm

Denna diskussion har förts, trots det olämpliga att jämföra bostäder med aktier, för att visa att egentligen har det inte varit en direkt dålig affär att bosätta sig inom kv Hemmarö eller Vånö.

**Taxeringsvärdena** för fastigheterna inom vårt område varierar naturligtvis mycket, beroende av läge och skick. Vid en studie som gjordes i februari 1998 varierade det *totala* taxeringsvärdet för de 83 fastigheterna mellan 520 000 och 817 000 kr. *Byggnadernas* tax.värde varierade mellan ca 300 000 och 540 000, och *markvärdet* låg mellan 255 000 och 330 000 i de olika huslängorna. 1996 fastställdes de nya sk **bas**värdena för fastigheterna vilka kommer att ligga till grund för den årliga revideringen av taxeringsvärdena. Framtida höjningar kan mycket väl förväntas komma med storleksordningen 10% eller mer.

Diagram 1: Taxeringsvärden 1997



Redovisat i diagram 1 är det totala taxeringsvärdet av fastigheten, dvs byggnad + mark. I diagram 2 är taxeringsvärdena omräknade till kvm mark.

Diagram 2: Taxeringsvärden 1997 per kvm tomt

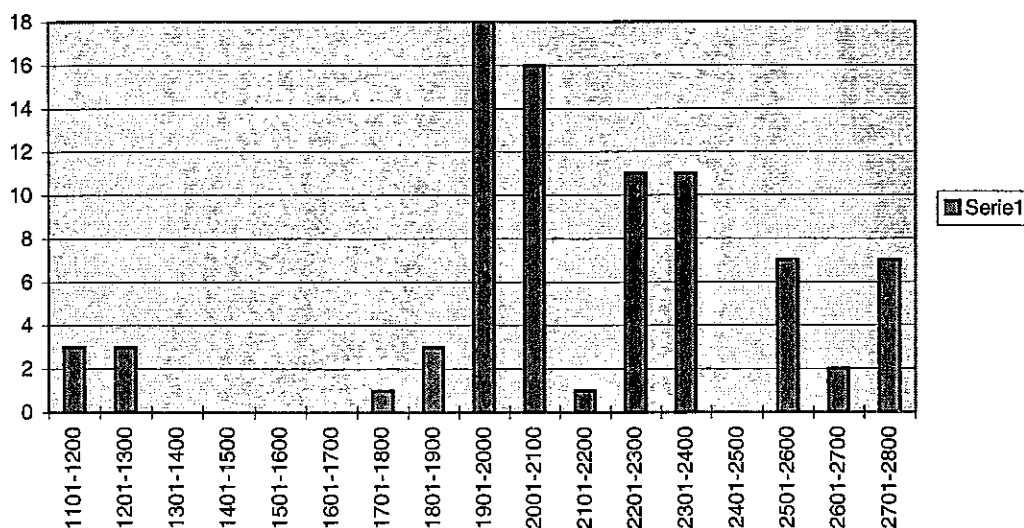
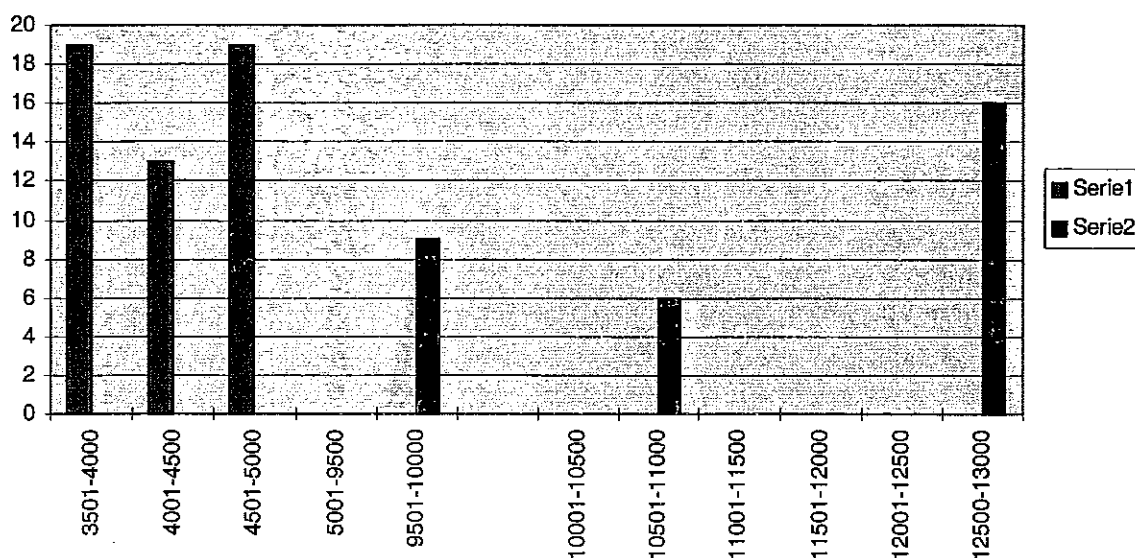


Diagram 3 visar de faktiska avgälder som varje tomträttsinnehavare betalar per år.

Diagram 3: Tomträttsavgälder 1997



20-årigt avtal → <- 10-årigt avtal

I följande tabell är dessa omräknade till en avgift per kvadratmeter.

Tabell 1 Tomträttsavgälder 1997

kr	antal	kronor/ lägst	kvm högst
3660	19	1171	2670
4070	13	1879	2289
4880	19	1866	2746
9800	9	2008	2590
10800	6	1258	2289
13000	16	1105	2746
<b>antal</b>	<b>82</b>		

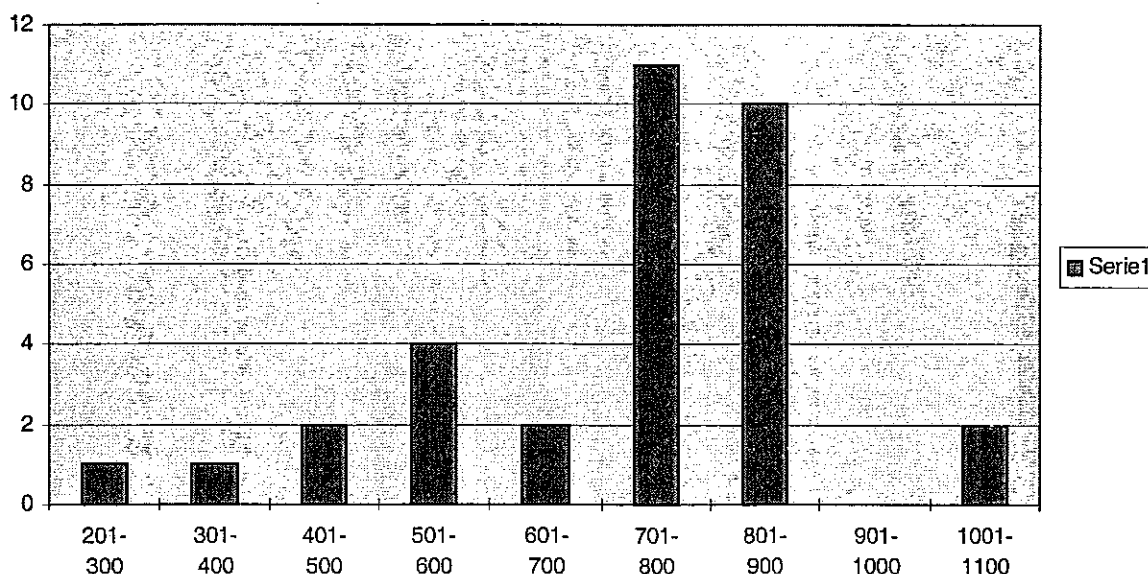
Denna sifferexercis visar att det finns inget entydigt samband mellan taxeringsvärdet av nyttjanderätten till marken (dvs tomträtten) och tomternas storlek. De som tex betalar 13 000:-/år kan ha ett kvm-pris om 1105.-/kvm såväl som 2746:-/kvm, och så kan även en som betalar 3 660:- i avgäld. "Tomträttspriset per kvm" mark kan således variera mycket. Somliga skäl till detta är förklarliga, andra är mindre lätta att förstå. Tomträttsavgälden får därför numera i allt väsentligt karaktären av en kommunal skatt på fastigheten, låt vara att den baseras på ett "avtal", där en avgift fastställs (av kommunen) 10 eller 20 år i taget, men något tydligt samband mellan `avgift` och `prestation` är svårt att finna vid ett visst tillfälle (Alla avgifter som betalas av medborgare till stat & kommun skall enligt lag motsvaras av en *prestation*. Om inte, är de definitionsmässigt *skatter*). Inför omskrivningen av tomträttsavtalen 1983 med val mellan 10-åriga och 20-åriga perioder lämnades en rekommendation att välja 20-årsavtal. De

som valde 20-årsavtalen gjorde som synes ett klokt val. Balansen kommer säkert att återställas något i de nya tomträttsavgifterna år 2003.

Under 1970--1990-talen har ett 50-tal fastigheter bytt ägare. Försäljningsbeloppen finns i skrivande stund tillgängliga för 33 st, beroende på att flera såldes innan köpeskillingar infördes i inskrivningsregistret, andra pga bodelning, arvsskiftet o.dyl.

Ett närmevärde för fastighetspriser är det sk K/B-värdet som är köpeskillingen dividerat med basvärdet. Basvärdet är det värde som åsattes alla fastigheter vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996. Basvärdet har stor betydelse eftersom detta värde enligt de nya taxeringsbestämmelserna räknas om med ett indextal varje år, varvid det nya värdet ligger till grund för fastighetsskatten som för närvarande är 1,7% av taxeringsvärdet per år. Den kommer dock att sänkas till 1,5%, troligen redan inför 1999 års självdeklaration.

**Diagram 4: Försäljningar 1981-1987**  
Försäljningsbelopp i löpande priser Tkr



Svenska Dagbladet publicerar då och då statistik över aktuella prisuppgifter på småhus. **Den 10 maj 1998** publicerades en statistik gjord av Svefa Svensk Fastighetsvärdering AB. I denna kunde man tex läsa att 34 st radhus i "Söderort" (dvs samtliga södra stockholmsförorter) bytt ägare under tiden 1/1 - 31/3 1998. Köpeskillingarna varierade mellan 710 000 och 1 530 000 kr, med ett medelpris på 980 000 kr och K/B-talet var 1,64. Typvärdet för taxeringsvärdena 1997 inom området är 565 000 kr (15 fastigheter ligger mellan 561' - 570'). Detta skulle således ge ett grovt uppskattat typvärde för marknadsvärdet om 926 000:-. Detta stämmer något så när med två fastigheter inom vårt område som såldes i slutet av april-98 för 925 000 (tax.värde 618') resp i maj-98 för 990 000 (tax.värde 668'). I båda fallen blir K/B-värden 1,49. En tredje är när detta skrivs i mitten av maj utannonserad för 870 000 (tax.värde 583') vilket även ger K/B=1,49.

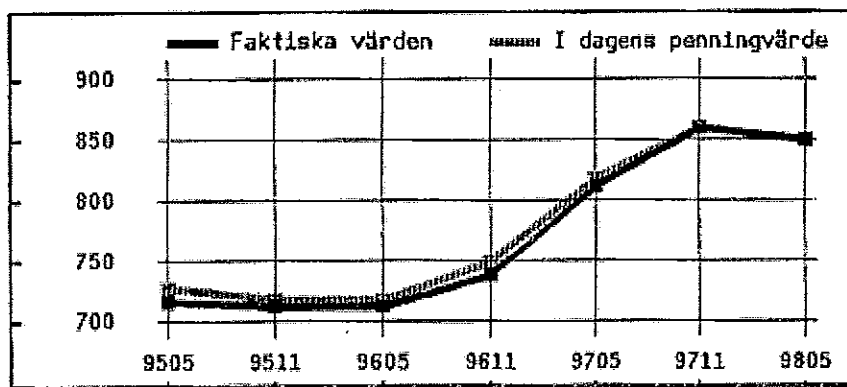
Går man till en annan värderingskälla, nämligen Ljungquist Fastighetsvärderingar AB, kan man exempelvis få en bedömning av värdeutvecklingen för fastigheter inom Farsta - och även en jämförelse mellan en konkret fastighet och försäljningspriserna för ett antal motsvarande.

## Kvarteren Hemmarö och Vånö i stadsdelen Farsta Strand, Stockholm

Här finns ett exempel gällande en fastighet inom området med normal utrustnings- och underhållsstandard som inte är tillbyggd.

### Värdeutveckling de senaste tre åren.

För att avgöra om fastigheten har ökat eller minskat i värde skall du studera den streckade kurvan, som anger värdet mätt i dagens penningvärde. Går kurvan uppåt har fastigheten stigit i värde mer än inflationen - går den nedåt har den minskat i värde. Som mått på inflationen har vi använt konsumentprisindex.



Klart är att trenderna för marknadspriser på radhus inom stockholmsområdet som helhet ökar. Skälen till detta kan vara flera. Bankerna är tex nu mycket mer benägna att belåna fastigheter högt än vad de varit ända sedan den stora "pris-boomen" i början av 1990-talet. Friliggande hus är så dyra att radhuspriserna kan öka som en följd av detta. De prognoser som finns tillgängliga förutspår att priserna på villor och radhus kring huvudstaden kommer att fortsätta öka.

Avvikelsen mellan fastigheterna inom 'våra kvarter' och SvDs statistik kan bero på de försålda fastigheternas ålder, läge, mm. Därtill kommer omvärldens bedömningar av närområdet och befolkningens ekonomiska, sociala och demografiska struktur - således allt detta som samlat kallas "attraktionskraft". Nedgången under halvåret 1971-1985 är säkerligen en tillfällig företeelse som kan återhämta sig snabbt, beroende på växlingar i omgivande påverkansfaktorer, tex ränteläge, ekonomisk utveckling i viktiga länder, mm. Däremot kan man vänta sig att prisnivån på villor och radhus inom Farsta Strand, generellt sett, kommer att fortsätta vara lägre än inom andra närförorter i söder, tex Larsboda, Sköndal, Enskede. Inom "icke närförort" är tendensen blandad. I Botkyrka ökade tex prisnivån med 9% från sept-97 tom maj-98, medan den sjönk i Salem med 8% under samma tidsperiod.

Sammanfattningsvis kan alltså sägas att marknadsutvecklingen för fastigheterna inom området har varit nominellt bra, men ändå inte så bra att den löser problemen med kontantinsatsen vid en flyttning. Man bör nog vara ärlig och konstatera att för en yngre barnfamilj är detta område kanske inte det bästa alternativet, om man strävar efter bra boende och god värdetillväxt samtidigt, utan då bör man nog se detta som ett "förstagångshus".

*Med andra ord precis som Harry Karlsson förutspådde i slutet av 1950-talet.*

## 5 Våra kvarter i nutiden; andra hälften av 1990-talet

I detta avsnitt kommer att presenteras en del demografiska uppgifter och jämförande statistik. Syftet med detta är att ge en bakgrundsbeskrivning till den ganska lilla del av storstockholm som heter Hemmarö och Vånö, och se hur den ter sig i jämförelse med omgivningen. De lätt-tillgängliga statistiska uppgifterna har kompletterats med vissa fakta, som gäller detta område och som även till alla delar hämtats från offentliga register och publikationer. Det finns således inget "hemsnickrat" basmaterial i avsnittet. Alla som vill och orkar kan själva ta fram samma material.

När man vill beskriva ett boendeområdes sociala och ekonomiska struktur från olika utgångspunkter får man hålla i minnet att, den **numera** accepterade, sanningen om ett områdes utveckling i allt väsentligt är en följd av politiska beslut. *Det finns inget område som är så dåligt att inte en politisk ledning kan se till att det utvecklas och förbättras. Det finns heller inget område som är så bra att en politisk ledning inte kan ruinera förutsättningarna för att det skall fortsätta att vara bra.* Detta innebär att politiker i allmänhet, eller lokalpolitiker i synnerhet, som jag ser det inte har särskilt stor makt över vad som faktiskt sker inom ett område trots alla ansträngningar att bevara en maktposition och därmed sin egen överlevnad som politiker. De har däremot oerhörda möjligheter att skapa bra respektive dåliga förutsättningar för en gynnsam utveckling, vilket ju naturligtvis är deras främsta egentliga uppgift.

Beträffande den faktiska utvecklingen är det helt och hållet *enskilda individer och företag* som påverkar och svarar för vad som verkligen sker. Är förutsättningarna bra kommer området att dra till sig intressanta företag och individer och det utvecklas väl - är förutsättningarna dåliga blir resultatet mindre bra. Tyvärr är de politiska prioriteringarna ganska ofta väldigt kortsiktiga; det gäller att bete sig för stunden så att man blir omvald vid nästa valtillfälle. Detta skapar "oheliga" allianser vars beslut i sakfrågor inte sällan uppfattas som ologiska och kan vara obegripliga för gemene man. Såväl Farsta som Farsta Strand har ibland drabbats av detta - och det ingår i det demokratiska system som tillämpas i Sverige att så kommer att ske även i framtiden. Det kan naturligt betraktas som brister i demokratin som princip - men sanningen är nog den att det **inte finns något bättre** system än demokrati; även om det kan förbättras i detaljerna. Det finns ingen anledning att ta upp plats här för att utveckla detta resonemang vidare.

### POLITISK, SOCIAL OCH DEMOGRAFISK STRUKTUR

Tidigare har berörts att Farsta Församling numera indelas administrativt i två sk stadsdelsområden, **Farsta** resp **Söderled**. Dessa skiljer sig något beträffande befolkningsstrukturen och skiljer sig mer beträffande geografisk utbredningen. Summan av Farsta och Söderled överensstämmer dock ganska väl med den geografiska utbredningen av Farsta Församling. Dessa frågor tas upp här under rubriken "politiska förhållanden" eftersom denna indelning skapats helt i modern tid av de politiska partierna; beträffande tex tillkomst och områdesindelning. Även mandatfördelning och utseende av politiska företrädare för de olika partierna har gjorts av dessa, utan att väljarna haft något direkt inflytande.

Farsta är i sin tur indelad i fem stadsdelar, nämligen (centrala) Farsta, Fagersjö, Farsta Strand, Larsboda samt Farstanäset. Den senare är i obobodd.

Vid valet till kommunalfullmäktige i september 1994 utföll väljarfördelningen enligt följande.

Tabell 2 Väljarfördelning 1994

	Farsta FÖRSAMLING	Stadsdelen FARSTA	Stadsdelen SÖDERLED
Antal röstberättigade	34 010 st	?	?
Antal godk. valsedlar	26 934 st	?	?
Socialdemokraterna	47,0 %	49,1 %	45,4 %
Moderaterna	20,9	20,5	21,1
Vänsterpartiet	9,0	8,2	9,5
Folkpart. Liberalerna	6,6	6,6	6,6
Miljöpartiet	6,3	5,7	6,7
Centerpartiet	3,5	3,2	3,7
Stockholmspartiet	1,8	1,5	1,9
KristDemokraterna	2,0	1,9	2,0
Ny Demokrati	1,4	1,6	1,2
Övriga partier	1,7	1,6	1,8

Den som "lusräser" tabellen finner vissa skillnader mellan stadsdelsområdet Farsta och stadsdelsområdet Söderled. Skillnaderna är förhållandevis små, men *de kan uppfattas som en följd av det som tidigare nämndes: att olika förutsättningar har skapats*. Inom Farsta finns en stor del hyresfastigheter, tex Ullerudsbacken, Brunskogsbacken, medan inslaget av fristående villor är förhållandevis mycket litet. Inom Söderled finns däremot många fristående villor, tex i hela Sköndals-området. Den nuvarande fördelningen av mandat mellan de "regerande" partierna inom Farsta Stadsdelsnämnd har även styrkeförhållanden som inte överensstämmer med valresultatet.

1995 års Folk- & Bostadsräkning redovisar att per den 31 december 1995 fanns 22 779 lägenheter inom Farsta församling, därav 4 225 (18,5 %) i småhus. 4 960 (21,8%) av alla lägenheter hade 4 r&k eller mera. Genomsnittssiffran var 3,73 rumsenheter per lägenhet och det bodde statistiskt 0,50 personer per rumsenhet. Inom hela Stockholms Stad fanns 396 338 lägenheter, av dem var 42 428 (10,7%) småhus, och 13 433 (21%) var 4+ r&k. Genomsnittssiffran var 3,47 rumsenheter/lägenhet och 0,52 personer fanns per rumsenhet. Inom Farsta Strand, där det bodde ca 4 900 personer, var antalet personer per rumsenhet = 0,51, medan det i tex Gubbängen och Sköndal var 0,48. 26,5% av lägenheterna i Farsta byggdes mellan 1961-1990 medan 28,7% av totalantalet lägenheter inom Stockholms Stad byggdes under samma tid.

Av lägenheterna inom Farsta ägdes 50,5% av sk allmännyttiga bostadsföretag och 9,8% av enskilda personer. Siffrorna för Stockholms Stad var 30,9% allmänt ägda och 26,2% enskilt ägda. Andelen bostadsrätter var 17,9% i Farsta mot 22,1% i Stockholms Stad.

Enligt statistik från 1990 bodde 45% av befolkningen i Farsta Strand i enpersonshushåll. 35% av befolkningen bodde tillsammans med en annan person. I trepersonershushåll bodde 9% och 11% bodde i hushåll med 4 eller fler personer. Det fanns 398 hushåll med barn 0-15 år. Av dem var ca 125 familjer med ensamförsörjare.

Skillnaderna i det visade siffermaterialet kan tyckas små, men de är trots allt förhållandevis stora i ett stort statistiskt material, och man kan faktiskt dra flera slutsatser av dem. Jag tänker inte redovisa mina slutsatser, och det är upp till var och en att dra sina egna.

Ett annat intressant mått i sådana här sammanhang är **åldersfördelningen** i det område man studerar. Inom **Stockholms Stad**, som den 31 december 1995 hade 711 119 invånare (Stockholms län hade 1 725 756) var åldersfördelningen följande:

**Tabell 3 Åldersfördelning Stockholms Stad**

---19 år	141 368 st	19,9 %	
20-29	113 980	16,0	
30-39	122 774	17,2	<i>Andelen personer som var 30 år och äldre</i>
40-49	97 905	13,8	<i>var således 64,1 %, dvs mindre än två tredjedelar.</i>
50-59	74 260	10,5	<i>Ett intressant fenomen är att antalet "70-åringar"</i>
60-69	57 077	8,0	<i>var en %-enhet större än antalet "60-åringar".</i>
70-74	33 848	4,8	<i>Ca 22,6 % är "pensionärer" enligt dagens</i>
75-79	29 574	4,2	<i>måttstock.</i>
80---	40 333	5,6	

Det har tyvärr inte varit möjligt att till denna skrift få fram motsvarande tabell för hela Farsta församling, men siffrorna finns säkert tillgängliga någonstans (i ärlighetens namn har jag inte ansträngt mig särdeles mycket).

#### ÅLDERSFÖRDELNING INOM HEMMARÖ/VÅNÖ

Åldersstrukturen inom vårt område framgår av tabellen på nästa sida. Den visar åldersfördelningen på de personer som den 2 februari 1998 hade helt ägarskap, eller mannen vid delat ägarskap, till fastighet inom kv Vånö och Hemmarö. I normalfallet ägs fastigheterna av en eller flera fysiska personer, som i dessa fall kan inneha olika stora andelar. Utöver de fysiska personerna finns en juridisk person som lagfaren ägare till en fastighet. I detta fall finns den person som stadigvarande bor i fastigheten med i statistiken. En av fastigheterna innehar numera tomten med äganderätt i stället för tomträtt.

**Tabell 4 Åldersfördelning Hemmarö/Vånö**

25-30 år	2 st	
31-35	7	Andelen 25 år och äldre är inte oväntat =100 %.
36-40	9	
41-45	6	Medelåldern är ca 59,2 år.
46-50	4	
51-55	7	Medianåldern är ca 62,5 år.
56-60	3	
61-65	7	Ca 29 % är "folkpensionärer".
66-70	14	
71-75	12	Det finns två tydliga "pucklar" på åldersfördelningskurvan;
76-80	6	den ena kring 40-årsåldern, den andra kring 65-75-år.
81-85	3	
86-90	3	Summa 83

Åldern är således ganska hög inom vårt område. Den är *troligen* högre än inom Farsta Församling, och *säkert* än inom Stockholms Stad som helhet. Åldersstrukturen har varierat över tiden. Vid första inflyttningen 1961-62 var det övervägande unga familjer med barn som flyttade in. Sedan har en stor del av ägarna blivit kvar och blivit ett år äldre för varje år som gått. Under 1970-, 80- och 90-talen har ett 50-tal fastigheter bytt ägare. Nya barnkullar har kommit till området och denna blandning av yngre och äldre uppfattas säkert (särskilt av de äldre) som

i allt väsentligt trevlig och stimulerande, men samtidigt ger den underlag för vissa för framtida bedömningar. Det nu relativt höga antalet barn i förskole- & låg-stadieålder kan tex erfarenhetsmässigt komma att senare bädda för vissa svårigheter när dessa växt upp i tonårsåldern. Husen får normalt anses ha för liten bostadsyta för familjer med flera "halvvuxna" barn. Detta kan även i viss mån styrkas av den redovisade statistiken eftersom relativt sett större antal "yngre" än "äldre" flyttar härifrån. I åldersfördelningen återspeglas detta genom de två "pucklarna".

Matematiskt/statistiskt har således de som äger fastighet inom området sedan dess blivit i genomsnitt endast ett år yngre än vad genomsnittsåldern egentligen skulle ha varit efter 4 år. I 33 av de 83 radhusen bor fortfarande de ursprungliga köparna eller nära släktingar till dessa, dvs 40% vilket får anses vara en hög andel efter 37 år. Vid en motsvarande studie som gjordes per augusti 1993 var genomsnittsåldern ca 56,4 år och medianåldern ca 60 år. Den önskade "för-yngringen" har således blivit mycket måttlig statistiskt sett. Att medianåldern för ägarna har ökat beror som redan nämnts på att det är förhållandevis färre "äldre" än "yngre" som flyttar härifrån, medan de äldre som stannat kvar är fler än de äldre som flyttat. De äldre har ju egentligen ganska små anledningar att flytta, efterhand som barnen växt/flyttat till eget och fastighetslånen minskar. För en familj som bott här länge är boendekostnaderna (i normalfallet mycket) lägre här en i motsvarande hyreslägenhet eller sk 55+lägenhet.

Ett stort antal husägare har efterhand byggt till sina hus - såväl på bredden, på längden, på djupet, eller i kombinationer. Detta är egentligen bara ett bevis för att den framsynte Harry Karlsson hade rätt även på punkten att de egentligen är för små. Radhusen med den ursprungliga planlösningen bör för familjer med små barn och barn i yngre skolåldern fortfarande i första hand ses som en naturlig interimistisk lösning på väg mot en villa.

### EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Medelarbetsinkomsten för alla förvärvsarbetande i Sverige som är äldre än 16 år, var 200 500 kr under inkomståret 1994. Inom Stockholms Stad var den genomsnittliga arbetsinkomsten per individ 168 300 kr och inom Farsta församling 153 600 kr/individ. I Stockholms Stad fanns detta år 12 191 familjer i åldern 16-19 år, 348 077 familjer mellan 20-64 år och 109 531 familjer 64-- år, totalt 470 699 familjer. Dessa hade en förvärvsinkomst i av medeltal 207 900 kr. De 458 508 familjerna som var äldre än 20 år hade en medelinkomst av 211 400 kr.

En mer finfördelad statistik går naturligtvis att finna inom offentligt siffermaterial. I en faktsammanställning *Farsta 1997; områdesbeskrivning* gjord av Farsta Stadsdelsnämnd i september 1997 kan den intresserade finna mera material. Av den framgår tex att utbildningsnivån är lägst i Fagersjö och högst i Larsboda, men både Farsta Strand och centrala Farsta ligger under genomsnittet för Söderort och ännu lägre än genomsnittet för Stockholm. Medelinkomsten är lägst i Fagersjö och högst i Larsboda. I Farsta Strand tjänar man lite mer, men dock mindre än genomsnittet för Söderort och Stockholm. Det finns dock knappast skäl att genomföra och redovisa en noggrannare undersökning för det ändamål som den här skriften skall fylla. Den som är intresserad av sådan hänvisas till andra källor.

För att ändå placera invånarna i kvarteren Hemmarö och på Vånö på den socioekonomiska kartan tillåter jag mig nämna, att familjeinkomsterna (dvs summan av förvärvsinkomst och kapitalinkomst) för de 83 familjer som bor här var i genomsnitt 297 655 kr under inkomståret



1994 (dvs Tax-96). För de 63 familjer som deklarerade en högre inkomst än 160 000:- kr var genomsnittet 392 148:- kr, med lägsta värde 162 961:- och högsta 1 402 937:-. För inkomståret 1995 hade siffrorna förändrats något; genomsnittet för alla var 316 429 kr och för de 67 familjer som deklarerat högre inkomst än 160 000:- kr var genomsnittet 391 994:- kr, med lägsta värde 177 600:- och högsta 673 700:-. Det bör då observeras att de taxerade inkomsterna 0-160 000 kr kan ha sin förklaring i att det inom området finns många pensionärer och även familjer med endast en förvärvsinkomst. En del kan kanske också förklaras av att egna företagare kan fördela inkomsterna mellan familj och företag.

Vid **Tax-96** fanns 19 familjer med en gemensam beskattningsbar förmögenhet över 900 000 kr (högst ca 4,7 Mkr), och vid **Tax-97** var antalet familjer över denna gräns likaledes 19, men alla dessa lågöver 1 Mkr (högst ca 7,9 Mkr). Detta innebär således att det fanns/finns 23 % "miljonärer (*enligt dagens politisk-populistiska retorik*)" inom området, vilket är ett förhållandevis högt relationstal.

Allt statistiskt siffermaterial kan naturligtvis tolkas på helt olika sätt, beroende på tolkarens personliga utgångspunkter och/eller syften. När man ser på *allmänna* socioekonomiska faktorer som medelinkomst, socialbidrag, arbetslöshet och utbildningsnivå, visar sig **enligt Farsta Stadsdelsnämnd**, Farsta Strand som i stort sett genomsnittlig.

När ett antal socioekonomiska faktorer sett ur *barns och ungdomars* synvinkel studeras *särskilt*, framstår enligt Farsta Stadsdelsnämnd, Farsta Strand dock som ett område där relativt många barn växer upp i familjer som behöver socialbidrag för sin försörjning, som är ensamförsörjare eller har låg inkomst. Andelen barn och ungdomar inom Farsta stadsdelsområde med utländsk bakgrund är störst i Farsta Strand.

För områdena **Vånö och Hemmarö** finns det dock grund för det sammanfattande konstaterandet att det där finns en boendepopulation som, genomsnittligt sett, består av **högre medelklass**, har ett **stort inslag av medelålders och äldre**, och har **bättre ekonomiska förhållanden** än vad som är vanligt inom Farsta, och sannolikt även inom Stockholms Stad.

## 6 Några spekulationer om framtiden

Detta avsnitt kan uppfattas som en prognos. Prognoser är framåtblickande. Om framtiden - inte ens den näraliggande - kan man dock inte säga någonting säkert. Professionella "prognosmakare" förmedlar, förutom insikten om vissa möjliga scenarios, även upplysningen att det enda säkra med de prognoser som görs är att de är felaktiga i något avseende. Detta är mer eller mindre giltigt inom alla områden - från väderlek till ekonomi och lottovinsterna på lördagskvällen (där underlagen dock är mycket säkrare än inom de flesta andra områden). Trots detta har prognoser sitt berättigande för att ge presentera alternativa scenarios, som var och en sedan får ta ställning till innan man bestämmer sig för vilket man skall hålla för troligast.

Här kommer jag att uppehålla mig vid två frågeställningar, **a/** verksamhetsformen och **b/** vissa strukturella förändringar avseende kostnaderna. Synpunkterna på den senare är tills vidare helt personliga och har inte avstämts med styrelsen för den ekonomiska föreningen; den baseras dock på erfarenheter från dels 36 års medverkan med och i föreningen, dels från tolkningar av den allmänpolitiska utvecklingen i landet.

### a/ VERKSAMHETSFORM

I årsredovisningen för budgetåret 1992/93 anmälde styrelsen att man funnit skäl till en översyn av stadgarna, bla med anledning av att medlemmarna erbjudits möjlighet att friköpa sina tomter. Styrelsen avsåg att tillsätta en arbetsgrupp för ändamålet. Till arbetsgrupp utsågs Christer Levin, Gösta Landell, Robert Schön och Gert Persson. Schön har senare flyttat från området. Frågan diskuterades även vid den ordinarie föreningsstämman 1993-10-28.

Gruppen lämnade en rapport 1994-10-03. Vid årsmötet 1994-10-26 fattades **dels ett principbeslut om att bilda en samfällighetsförening**, som övertar vissa av den nuvarande ekonomiska föreningens arbetsuppgifter, **dels** beslutades att tillsätta en arbetsgrupp bestående av Gösta Landell, Christer Levin och Gert Persson som skall arbeta vidare med denna fråga. Resultatet av gruppens arbete skulle redovisas vid ett medlemsmöte under juni månad 1995. Arbetet har dock varit vilande eftersom det då inte fanns någon inom området som funnit det tillräckligt attraktivt att friköpa tomträtten och sålunda bli ägare till tomtmarken.

Den 18 december 1997 friköptes den första av områdets tomträtter. Därigenom realiserades det främsta av de motiv som låg till grund för 1993 års utredning. Eftersom det ursprungliga tomträttsinstitutet har förlorat sin ursprungliga betydelse, och tomträtterna numera av myndigheterna främst ses som skatteobjekt kan stora höjningar av tomträttsavgälderna förväntas vid nästa revision av dessa 2003-07-01. För dem som hade framsyntheten att förlänga tomträttsavtalen en 20-årsperiod år 1983 kan höjningarna förväntas bli mycket kraftiga. Jämför med höjningarna som skedde då som rörde sig om ca tre gånger tidigare avgifter eller mer. Min **personliga** gissning är att de som idag betalar 3000-5000 kr/år inte osannolikt får räkna med 14000-18000 kr/år. Efterhand som medvetenheten om detta ökar, kan även intresset för friköp av tomträtterna öka.

**Den vilande arbetsgruppen kan därför komma att aktiveras under hösten 1998**, och den kommer då förutom att ha fortsatt kontakt med lantmäterimyndigheten, att samla in fullmakter och föra frågan vidare. Nytt medlemsmöte kan beräknas ske under maj-juni 1999 och en förändring till samfällighetsförening kan därefter ske tidigast vid budgetårsskiftet 1999-2000.

b/                    **KOSTNADSSTRUKTURER**

En helt dominerande trend inom det svenska samhället är att söka skapa tydlig kostnadsredovisning, där kostnaderna kan hänföras till de ställen/slag där kostnaderna uppstår och den förbrukning som förorsakar kostnaderna. Detta har i många år varit en självklarhet inom företagsvärlden och är nu på stark frammarsch även inom den offentliga sektorn. Det föreligger därtill en bred politisk uppslutning kring dessa principer, även om de praktiska tillämpningarna kan variera över landet.

I den lilla värld som den Ekonomiska Föreningen Vånö omfattar, kommer detta att bli lika självklart. Det kan komma att ske mycket snabbt trots det motstånd som hittills funnits, och som alltid finns mot förändringar.

Åldersstrukturen hos de boende inom området talar för att sannolikt uppstår behov av att fler tjänster måste köpas, mot minskade krav på egna insatser. Två exempel på detta från "historien" skall nämnas; hanteringen av trädgårdsavfall och snöskottningen. Dessa var från början något för var och en, men har sedan blivit kostnader som betalas "kollektivt". Detta är säkert många mycket nöjda med. Ett tredje exempel kan vara motorvärmarna, vars installationer finansierades av föreningen som helhet, medan kostnaderna för driften av dem täcks av den grupp som använder dem.

Det finns även exempel på motsatsen. Nuvarande "kollektiva" finansieringsformer understöds av de monopol som fanns när föreningen bildades och som delvis är inskrivna i dess statuter. För närvarande (1997/98 års budget) utgör denna kollektiva konsumtions-/betalnings-post ca 1 000 000:-, av totalt ca 1 320 000:-, dvs ca 1 000:-kr/månad och radhus varierande av resp utbyggnader. Det bör finnas - för att travestera ett uttryck från annat område - "raka rör mellan förbrukning och plånbok". Detta innebär **inte** med säkerhet att det blir billigare än nu för **alla**, i varje fall inte på kort sikt, men det innebär att man i större utsträckning kan, utan annan inblandning än taxorna själv påverka det som kostar för det egna hushållet. Tex man får betala för hur mycket värme man förbrukar, eller hur mycket man använder tvättstugan. Förutsättningarna förändras avsevärt (förhoppningsvis till det bättre) med de förändringar i lagstiftningen om avregleringar som föreslagits på senare tid. Den nuvarande lagstiftningen om avregleringar i elförsörjningen innebar tex stora fördelar för elproducenter (energibolagen) och storkonsumenter (eluppvärmda villor och industri), medan det knappast innebar någon förbättring för "normala" hushållskonsumenter med en förbrukning mindre än ungefär 15 000 kWh/år (detta har utretts inom Ekon. För. Vånö, som även avstämt slutsatserna med flera elbolag).

Den tid närmar sig således då föreningen står inför ett vägval mellan två ekonomiska principer.

En del av dessa frågor kommer att lösas i samband med den förändring från *Ekonomisk Förening* till *Samfällighetsförening*, som styrelsen redan fattat principbeslut om, och som förordas av Stockholms kommun, Villaägareförbundet, mfl. Då kommer tydliga definitioner att krävas av vad som skall ingå i samfälligheten och omhändertas av denna respektive vad som skall vara den enskilde fastighetsägarens ansvar. De gemensamma serviceuppgifterna måste finnas kvar, och kan av bla kostnadsskäl lämpligen upphandlas av ett servicebolag som "ersätter"

den nuvarande ekonomiska föreningen. Man kommer då att vara delägare i två juridiska personer; dels samfällighetsföreningen dels servicebolaget.

Förslag finns redan i det förberedande arbete som är gjort, men eftersom det tillkommit förhållandevis många nya medlemmar sedan det presenterades, kan finnas skäl att påminna om "vart vi är på väg".

## BILAGOR

- Aktuella stadgar för Ekonomiska Föreningen Vånö
- Om interna ordningsregler
- Att tänka på om man flyttar
- Skillnader mellan Ekonomisk Förening och Samfällighetsförening
- Karta över Magelungen

## Bilaga 1

### STADGAR FÖR EKONOMISKA FÖRENINGEN VÅNÖ

(Avskrift)

#### §1

Föreningens namn är "Ekonomiska Föreningen VÅNÖ".

#### §2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom förvaltning av de på föreningens fastigheter, tomten nr 22 i kv Vånö och tomten nr 68 i kv Hemmarö, Farsta församling, Stockholms stad, uppförda byggnaderna innehållande undercentraler för värme och varmvatten, förråd, m.fl. gemensamma anläggningar avsedda för fastigheterna Vånö nr 3-21 och Hemmarö nr 4-67, Farsta församling, Stockholmsstad.

Föreningen skall från fastigheteten Vånö nr 22 och Hemmarö nr 68 tillhandahålla vatten- och avloppsledningar för ovanstående övriga fastigheter och driva erforderlig verksamhet för tillhandahållande av värma, varmvatten, kallvatten och avlopp. Föreningen skall även driva å tomten nr 22 i Vånö befintlig tvättstugeanläggning, ävensom svara för utvändiga reparationer av medlemmarnas byggnader och förråd omfattande åtgärder som beslutats av föreningsstämma och verkställs av styrelsen, varjämte föreningen i övrigt må åtaga sig andra för medlemmarna gemensamma uppgifter såsom renhållning, underhåll och förbättringar av gemensamma anläggningar o.dyl.

#### §3

Föreningens styrelse har sitt säte i Farsta, Stockholm.

#### §4

De med tomträtt inskrivna ägarna av fastigheterna Vånö nr 3-21 och Hemmarö nr 4-67, Farsta församling, Stockholms stad, skall vara medlemmar i föreningen. Medlemskap erhålles genom förvärv av sådan fastighet. Medlemskap kan inte vinnas på annat sätt.

Varje medlem deltar i föreningen med en insats av kronor 100:-, som inbetalas kontant, vilket motsvarar en andel. Medlem äger icke deltaga med flera andelar eller med högra insats än här angivits. Överlåtelse av andel får endast ske i samband med överlåtelse av den fastighet, vartill andelen hör och till ett pris ej överstigande andelens nominella värde med ett tillägg av del i fonderade medel. Andelsbeviset utfärdas av föreningens styrelse.

#### §5

Föreningsmedlem är skyldig att vid överlåtelse av fastighet och därmed utträde ur föreningen i alla överlåtelseavtal göra förbehåll för föreningens rättigheter på så sätt att föreningens rättigheter och/eller fordringar säkerställs genom att avgående medlem och nytillträdande medlem avtalar om respektive parts ansvarsförhållande gentemot föreningen.

#### §6

I föreningens inkomster ingår avgifter som medlemmarna skall erlägga för täckande av omkostnader för föreningens verksamhet. Avgifternas storlek beslutas av föreningsstämma.

I föreningens omkostnader ingår reparationer, underhåll och förbättringar av undercentraler, tvättstugeanläggning och övriga gemensamma anläggningar med därtill hörande maskiner och utrustning samt utvändiga reparationer av medlemmarnas fastigheter och förråd. Därest enskild medlem eller grupp av medlemmar låter verkställa till- eller ombyggnad av fastighet, skall ifrågavarande medlem eller grupp av medlemmar dels svara för sådana kostnader avseende reparationsbehov, som icke kan komma att uppstå hos övriga medlemmar, dels svara för sådana eventuella skador på den ursprungliga byggnadskroppen, som förorsakats av tillbyggnaden. Skador som förorsakats genom åverkan skall bestridas av den som utfört åverkan.

Föreningen äger årligen å medlemmarna utdebitera uppkommande underskott på sin verksamhet, dock högst kr 6 000:- per medlem och år.

### §7

Om, vid föreningsstämma, godkännande av särskild utdebitering behöver ske, skall styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att under två veckor före stämman ta del av debiteringslängd, utvisande det belopp som skall utdebiteras, vad som belöper på varje medlem och när utdebitering skall ske.

### §8

Medlem är skyldig att följa beslut som föreningsstämma fattar, förutsatt att beslutet inte strider mot lag eller annan författning eller strider mot föreningens stadgar.

### §9

Föreningens styrelse skall bestå av tre ledamöter och en suppleant och utses av ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästkommande ordinarie stämma. Ordförande utses för en tid av ett år, övriga ledamöter växelvis för en tid av två år och suppleanten för en tid av ett år. Styrelsen äger behörighet att med servitut belasta föreningens fastigheter. Till ledamot av styrelsen må väljas förutom medlem även medlems maka eller make.

### §10

Föreningens räkenskaper skall årligen granskas av två revisorer, utsedda å ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästkommande ordinarie stämma. En av revisorerna skall vara auktoriserad eller godkänd revisor och minst en av revisorerna skall vara medlem i föreningen. På samma sätt och för samma tid utses en suppleant, som ej behöver vara auktoriserad eller godkänd revisor.

### §11

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/7 - 30/6.

### §12

Ordinarie föreningsstämma skall årligen hållas under oktober månad på tid och plats som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan, när den finner erforderligt, utlysa extra stämma. Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall ske genom att den avsänds med ordinarie postgång eller läggs i medlems brevlåda senast 14 dagar före stämman och kallelse till extra stämma minst 8 dagar före sådan stämma. Vederbörlig kallelse ska anses ha skett när minst två av styrelsens medlemmar kan intyga detta.

Verksamhetsberättelse, resultat- och balansräkningar samt budgetförslag och förslag till styrelseledamöter för kommande verksamhetsår skall tillställas medlemmarna med kallelse till ordinarie föreningsstämma.

### §13

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare vid stämman
4. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Godkännande av dagordningen
7. Styrelsens verksamhetsberättelse
8. Revisorernas berättelse
9. Fråga om fastställelse av balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmarna
11. Fråga om disponibla medel
12. Fråga om medel till styrelsens förfogande
13. Behandling av styrelsens budgetförslag
14. Val av ordförande för en tid av ett år
15. Val av styrelseledamot för en tid av ett år och suppleant för en tid av ett år
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning bestående av tre personer
18. Utseende av kontaktmän för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma
19. Behandling av motioner
20. Övriga frågor

### §14

Medlem kan lämna förslag rörande föreningens verksamhet. Motion som skall behandlas på ordinarie stämma skall vara styrelsen tillhanda senast med utgången av augusti månad. Styrelsen skall bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga för medlemmarna tillsammans med verksamhetsberättelsen.

### §15

Beslut vid föreningsstämma fattas med acklamation om inte omröstning begärs. Val skall ske med slutna sedlar om någon begär detta. Varje medlem har en röst. Skulle tomträtt ha upplåtits till flera personer gemensamt räknas dock endast en röst per fastighet.

### §16

Uppkommen vinst på föreningens verksamhet skall, sedan i lag föreskriven avsättning till reservfond ägt rum, avsättas till en dispositions- eller nybyggnadsfond, avsedd för framtida mera omfattande reparationer eller ombyggnad av anläggningarna. Därest dispositions- eller nybyggnadsfonden därtill föreslår, må även å ordinarie föreningsstämma beslutas att med anlåtande av dessa fonderade vinstmedel utföra annan för medlemmarna gemensam anläggning inom kvarteren.

### §17

Därest föreningen upplöses, skall dess tillgångar fördelas mellan dåvarande medlemmar i förhållande till insatserna.

----- 0 -----

Förestående stadgar har antagits på ordinarie föreningsstämmor den 28 oktober 1986 och den 27 oktober 1987 vilket intygas av undertecknade, på föreningsstämman 1987, utsedda ledamöter.

Farsta den 4 november 1987

Yngve Forsberg

Laila Schwartz

Georg Elevant



### KOMPLEMENT till Stadgar för Ekonomiska Föreningen Vånö

#### A

Enligt det ursprungliga tomträttsavtalet är tomträttshavaren förpliktigad utgiva vite till Stockholms stad med ett belopp av 3 500:- kronor - staden obetingat att där värdet av skadan av staden befinnes överstiga vitesbeloppet vid domstol föra talan om skadestånd - om tomträttshavaren åsidosätter de åtaganden, som följer av bl a följande punkter (utdrag ur avtalets bilaga 1) :

- a. I byggnad å tomten må icke finnas lokal pannanläggning och/eller tvättstuga.
- b. Tomträttshavaren är skyldig att dels mottaga leverans av värme och varmvatten samt kallvatten till sin tomt-rättsegendom från värmecentral å tomten nr 22 i kvarteret Vånö här i staden, dels ock tåla att härför erforderliga ledningar jämte ledningar för avlopp av staden eller innehavaren av tomträten till tomten nr 22 i kvarteret Vånö nedlägges och bibehålles å den egna tomten.
- c. Tomträttshavaren förbinder sig att ingå som medlem - och fullgöra därmed förenade förpliktelser - i den ekonomiska förening med av staden godkända stadgar, åt vilken förvaltningen av med andra tomträter gemensam värmeanläggning, väg och övriga gemensamma tomtutrymmen, garage- och förrådsbyggnader eller ledningar för vatten och avlopp mm kan komma att anförtros.
- d. Tomträttshavaren förbinder sig dessutom att till för ändamålet bildad ekonomisk förening upplåta för de gemensamma anläggningarna erforderlig mark och erforderligt utrymme i byggnaden samt att lämna nyssnämnda förening fritt tillträde för tillsyn, reparation och underhåll av anläggningarna.
- e. Inom vissa å ledningskarta med sektionering angivna ledningsområden må ej planteras träd eller större buskar, ej heller må därå utföras mera kostsamma permanenta anläggningar såsom terrasser och dylikt.

#### B

Enligt det ursprungliga köpeavtalet åligger det tomträttshavaren att vid överlåtelse av fastigheten göra förbehåll om att den nye ägaren övertager säljarens skyldigheter och rättigheter enligt följande punkter samt godkänner stadgarna i dessa avseenden såsom för honom bindande. Säljaren skall även föreskriva att samma villkor alltid skall fästas vid varje överlåtelse av fastigheten. Försummar säljaren att vid överlåtelse göra sådant förbehåll som här angivits, är han skyldig ersätta den skada som därav kan uppkomma.

- a. Samtliga byggnader inom området uppvärms med fjärrvärme, och ledningar för värme, varmvatten, kallvatten och avlopp är i vissa delar gemensamma för samtliga eller vissa av byggnaderna inom området. Köparen är införstådd med att tomträten belastas med servitut för säkerställande av det framtida bibehållandet av dessa ledningar.
- b. Köparen är skyldig att ingå som medlem i en ekonomisk förening som skall äga och driva en gemensam tvättstugeanläggning för fastigheterna inom området och ombesörja skötseln av gemensamma grönområden, viss renhållning mm.
- c. På tomten får icke uppföras staket eller stängsel i annat utförande än vad som kan godkännas av vederbörande kommunala myndigheter.
- d. Köparen är medveten om att kommun, elverk, vattenverk och televerk har rätt att tillträda fastigheten för nödig reparation och underhåll av dem tillhörig egendom.
- e. Ägare av fastighet där byggnad kopplats med byggnad i grannfastighet har att bereda grannfastighetens ägare tillträde till tomt och byggnad i den mån så erfordras för underhåll och reparation av grannfastighetens tillhörande byggnadsdelar. Sådant tillträde sker vederlagsfritt. Den som beretts tillträde har dock att ersätta grannfastighetens ägare för skada, som genom tillträdet kan ha uppkommit å dennes fastighet.
- f. På fastighet får ej bedrivnas affärs- eller annan verksamhet, som på något sätt kan verka störande eller föranleda obehag för andra.

## Om interna "ordningsregler" för Ekonomiska Föreningen VÅNÖ

Ibland hävdas att den svåraste boendeform som finns är att bo i ett radhusområde. Det medför de flesta nackdelar som är förknippade med villa, bostadsrätt eller hyresrätt, men ger få av dessa andra formers respektive fördelar. Det medger en viss individualism men inom en begränsande kollektivism. Den främsta anledningen till att radhusformen ändå är populär, särskilt inom storstadsområdena, är att enfamiljstvillor inom närområden blivit en bristvara som fått till följd att priserna ökat kraftigt på dessa. De senaste åren har detta i sin tur fått till följd att priserna på radhus inom attraktiva områden också har ökat eftersom många människor (kanske de allra flesta) vill skaffa en bostad som kan uppfattas som "egen", ibland utan att riktigt sätta sig in i vad detta innebär. Boendet i radhus ställer således mycket högre krav på en kollektiv anpassning än vad det egna ägandet förutsätter.

Inom radhusbebyggelse kan man skilja mellan sättet att disponera tomten; med äganderätt eller med tomträtt. Med tomträtt följer även en något större regelstyrning än med ägande. Det följer även med tomträttsavtalet att man har att följa vissa skyldigheter när man avyttrar som fastighet, vilka kommer att sammanfattas i nästa bilaga. En annan regel är skyldighet att sköta värmeförsörjningen på visst sätt. Detta har i sig inget med tomträtten att göra, men markägaren/kommunen har passat på att ge sitt eget energibolag monopol på värmeleveranser och förbud mot alla andra möjliga värmekällor som en förutsättning för att kunna teckna tomträttskontrakt. Detta är praktiskt i en viss situation, men är till hinder när denna förändras.

Dessa regler, med flera, återspeglas i den Ekonomiska föreningen VÅNÖ's stadgar. Stadgarna, och det dessa vilar på, är de enda **formella** regler som finns och som är tvingande för de boende inom området, naturligtvis utöver gällande lagar och förordningar. Man kan med viss rätt säga att stadgarna bygger på de undertecknade tomträttskontrakten och är en slags utfyllnad av dessa med specifika delar som reglerar vissa ekonomiska förhållanden mm.

Därutöver finns ett antal anvisningar av karaktären ordningsregler. Dessa är **informella** och baseras på sedvänja, behov av lämplig ordning, samt respekt för och skydd av såväl privat som gemensam egendom. Dessa är i princip inte tvingande, men man kan ändå säga att de som bryter mot dem har inte visat sig vara lämpliga för denna boendeform. Vissa av dessa finns i skriftlig form, tex

- Information och regler för användning av tvättstugan
- Instruktion för kontaktmän,
- Sammanställning av längornas ansvarsområden vid vår- och höststädning.

Dessa finns antingen anslagna eller tillgängliga via resp kontaktperson.

Andra "regler" är inte formulerade tydligt i skrift utan baseras på en attityd till allmänt beteende. Sådana gäller bla omsorg om såväl gemensam som privat egendom. Likväl som man inte skall snatta eller stjäla, bryta sig in i hus eller bilar (detta är ju tom förbjudet i lag, även om det numera alltför sällan medför polisens uppmärksamhet) så skall man inte ägna sig åt aktiviteter som på annat sätt innebär risk för skada på annans egendom. Det är således lika förkastligt att förstöra föreningens gräsmatta som parkmarken runtomkring som att bege sig in på annans tomt, oavsett skäl, med någon slags inställning att "detta är ju inte mitt utan det tillhör föreningen/kommunen/staten/någon annan". Ytterst är det ändå vi=skattebetalare som får betala kalaset. Observeras bör att föräldrar är ansvariga för sina barns beteende och åtgärder.

Av detta följer **till exempel** att sedvänjan sedan många år inom vårt område har varit att allt bollspel skall ske på därför anlagda utrymmen, och inte på föreningens gräsytor. Detta står inte skrivit i någon "förordning" men har tillämpats sedan området bildades för 37 år sedan. En allmän regel i samhället är att sådant inte heller skall ske inom parkområdenas kommunikationsutrymmen. Vi må önska att någon högre makt ser till att vi slipper ett samhälle där "*allting som inte uttryckligen är förbjudet, är tillåtet*" likväl som vi får hoppas att vi slipper ett samhälle där "*allting är förbjudet, som inte uttryckligen är tillåtet*". Båda alternativen vore lika omänskliga.

Svårigheterna är naturligtvis att hitta något område där ungdomarna kan vara i stället, eftersom den anlagda lekparken och de fritidsytor som finns inte är lämpade för sporter som inte ens fanns i tankevärlden när anläggning-

## Kvarteren Hemmarö och Vånö i stadsdelen Farsta Strand, Stockholm

---

arna planerades. Det är naturligtvis detta som är det verkliga problemet, och det är åt att lösa detta som energin bör ägnas.

Ett **annat exempel** är lösgående husdjur. Där finns det faktiskt formella regler som inte alla känner till. Enligt § 1 i *Lagen (1943:459) om tillsyn över hundar och katter* skall "Hundar och katter hållas under sådan tillsyn som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter". När det gäller lösgående hundar är faktiskt lagen ännu tydligare. Olägenhet uppstår tex när katter som har otillräcklig tillsyn förorenar på annans tomt.

Man kan naturligtvis fråga sig till vad nytta sådana här rättesnören - formella eller informella - skapas? Jo de är naturligtvis ytterst till för att medborgare, och i detta fall boende inom ett radhusområde, skall kunna uppfatta omgivningen som säker och trivsam. De söker även förhindra det som benämns "50,1%-diktatur", dvs att en liten majoritet inom ett mindre kollektiv skulle kunna genomföra något som en minoritet, hur liten den än må vara, är starkt emot. En helt annan situation föreligger när det gäller att 'skapa trivsel', om det tex skulle finnas en närmast 100%-ig majoritet för nya lösningar. Trivselsfrågor av olika slag regleras (gudskelov) sällan i stadgar eller andra formella regler. Det förutsätts att de kan lösas förnuftsmässigt utan split och osämja.

## ATT TÄNKA PÅ OM MAN FLYTTAR

Denna bilaga har som främsta syfte att underlätta för dem som har för avsikt att flytta till vårt område, så att de redan då de planerar köp av en fastighet får så god information som möjligt om denna och om det område där den finns. En del av den information som skall tillhandahållas av säljaren är föreskriven i tomträttskontrakt mm.

När man skall sälja sin fastighet och flytta tar man vanligtvis hjälp av en fastighetsmäklare. Denne tar då reda på vilka uppgifter man måste lämna till köparen. Erfarenheter från försäljningar inom området har dock visat att fullständiga uppgifter inte alltid har lämnats, beroende på att säljaren inte har upplysts om dessa skyldigheter av mäklaren. Det finns en *Fastighetsmäklarlag* (1995:400) vars 16§ föreskriver att "*Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köpare, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.*" Sedan kan man undra vad god fastighetsmäklarsed kräver - men jag är ganska säker på att överlämnande av, eller upplysning om, de handlingar som avses här kan anses ingå. I varje fall har mäklaren skyldighet att tillvarata såväl säljarens som köparens intressen.

En stor del av de uppgifter som skall tillhandahållas finns i äldre handlingar och i sådana som är relaterade till den Ekonomiska Föreningen och kanske därför inte bedömts som viktiga. I princip är skyldigheterna (några "rättigheter" finns inte förtecknade, det ligger i sakens natur) inskrivna i föreningens stadgar (se bilaga 1). De är av två slag; dels skyldigheter mot Stockholms Stad såsom tomträttsgivare, dels skyldigheter mot den ekonomiska föreningen. Skyldigheterna mot **tomträttsgivaren** finns i allt väsentligt återgivna i komplementet till föreningens stadgar, där det bland annat framgår av punkten **A.c.** att tomträttshavaren "... *förbinder sig att ingå som medlem - och fullgöra därmed förenade förpliktelser - i den ekonomiska förening ...*". Skyldigheterna mot **den Ekonomiska Föreningen** är reglerade i stadgarna.

**Handlingar av värde** för en köpare är tomträttsbeviset och tomträttskontraktet med dess bilagor och de tilläggsavtal som har tecknats under åren. Det finns tex tilläggsavtal som träffats vid tillbyggnader och avgiftsändringar. Dessutom finns servitutsavtal som avhandlar serviceledning mm.

Det är även **mycket väsentligt** att föreningens stadgar med komplement överlämnas till köparen och att alla åligganden om **överföringskyldigheter** mm iakttas vid utformningen av köpehandlingarna. Det kan också vara bra att lämna över kallelse med verksamhetsberättelse till senaste föreningstämmen och protokollet från denna.

Till detta kommer lämpligheten att man talar om att det finns **vissa interna ordningsregler** som syftar till att kunna upprätthålla trivsel och viss ordning inom området. Man kan alltid rådgöra med föreningens styrelse om man är tveksam om något.

Om någon skulle få erbjudande om köp av fastigheten från en juridisk person, eller skulle någon egenföretagare som bor inom området frestas att köpa fastigheten genom sitt bolag, är detta inte helt enkelt - eller rättare sagt att det är knappast troligt att det blir godkänt om företaget inte hyr ut fastigheten uteslutande för bostadsändamål. Detta kan tyckas vara en udda fråga, men det finns *de facto* en fastighet inom området som ägs av en juridisk person. Skulle någon vara intresserad av frågeställningen, kan jag lämna information i annat sammanhang.

Det finns ytterligare en sak, som nästan **undantagslöst utelämnas**, och det är frågan om medverkan i styrelse och i andra funktionärsroller inom föreningen. Detta tas upp i bilaga 5.

(Anm! Denna PM skrevs inför årsmötet 1994 och skall uppdateras inför kommande behandling av ärendet)

## En översiktlig jämförelse mellan verksamhetsformerna Ekonomisk Förening och Samfällighetsförening

### DEN EKONOMISKA FÖRENINGEN VÅNÖ

Föreningen VÅNÖ är en *ekonomisk* förening. Detta kan i och för sig tyckas vara ett märkligt förhållande. Man kan fråga varför det inte i stället finns en *samfällighetsförening* som så många andra radhusområden ingår i. Detta kan enklast förklaras av att då bildandet av en organisation för förvaltning av gemensamma anläggningar och för främjandet av radhusköparnas ekonomiska intressen blev aktuellt, dvs i slutet av 1950-talet, fanns ingen annan verksamhetsform att tillgå. Samfällighetslagen (SFL) kom först ca 15 år senare. För oss har denna verksamhetsform hittills fungerat mycket väl med endast små undantag, och därför har det inte funnits anledning att aktualisera en förändring.

Situationen kan eventuellt komma i en annan dager som en följd av att marken, som hittills endast upplåtits med tomträtt, nu även kan köpas. Därigenom blir Föreningen VÅNÖ's delägarkrets mindre homogen vad gäller rättigheterna till den "egna" tomten. För att skapa beredskap för en eventuell sådan situation har en arbetsgrupp under åren 1992-94 noggrannt gått igenom skillnader, samt för- och nackdelar, mellan ekonomisk förening och samfällighetsförening. Marken innehas således med tomträtt och det första fallet då någon friköpt sin tomt inträffade i november 1997.

Eftersom för närvarande en stor majoritet av fastighetsägarna inom föreningen äger tomträtt, kommer jag här att i första hand uppehålla mig vid tomträtsfrågor och inte gå på äganderätsfrågor i detta sammanhang. Tomträten medför, till att börja med, vissa skyldigheter för tomträttshavaren. Dessa regleras i ett *tomträtsavtal* och, i vissa avseenden, i det ursprungliga *köpeavtalet*.

Sammanfattningsvis kan sägas att **den ekonomiska föreningen** innehar fastigheter med beteckningen Vånö 22 och Hemmarö 68, och **de enskilda medlemmarna** har fastigheter med beteckningarna Vånö 3-21 och Hemmarö 4-67. Samverkan mellan föreningen och medlemmarna regleras i tomträtsavtal, köpeavtal och föreningsstadgar. Fastigheten Hemmarö 2 (se bilaga 1) utgör nuvarande Marieborg och ligger helt utanför våra domäner.

### TOMTRÄTTSAVTALET

Den *ursprungliga tomträten* baseras på ett avtal som tecknades mellan fastighetsnämnden och Byggnads AB Harry Karlsson. Mellan Byggnadsaktiebolaget Harry Karlsson, såsom innehavare av tomträterna till de 83 enskilda tomterna, och Byggnadsaktiebolaget Harry Karlsson, såsom innehavare av tomträterna till Vånö nr 22 och Hemmarö 68, träffades den 26 april 1963 *servitutsavtal* angående värmeanläggning mm (Vånö 22) samt utnyttjande av kommunikationstomt (Hemmarö 68). Tomträterna till de gemensamma tomterna Vånö 22 och Hemmarö 68 har senare överlåtits till Ekonomiska Föreningen Vånö som därmed är förmånsgivare.

Överlåtelsen till den första tomträttshavaren (dvs *den första medlemmen* i Ekonomiska Föreningen Vånö för resp tomt) blev inskriven hos inskrivningsmyndigheten den 4 september 1963 enligt tomträtsbevis daterat samma dag. I tomträtsavtalet finns ett antal skyldigheter/krav inskrivna i punkterna 7, 9, 14 och 16. Den viktigaste i detta sammanhang är att varje tomträttshavare är *skyldig att vara medlem* i den ekonomiska föreningen.

I bilaga till avtalet finns särskilda bestämmelser med specificeringar. Vid senare tilläggsavtal (som i ett fall *dels* 24 september 1968, i samband med tillbyggnad, *dels* den 25 april 1982 inför förändringen av tomträtsavgälden per 1983-07-01) har inga förändringar vad beträffar servitut eller motsvarande inträffat.

#### KÖPEAVTALET

I det ursprungliga köpeavtalet (som tex avseende tomträten till Hemmarö 13, undertecknat den 10 januari 1962) finns i §8 angivet att "köparen är införstådd med att tomträten belastas med servitut ----". I §9 återfinns åliggandet för köparen att vid överlåtelse av fastigheten göra förbehåll om att den nye ägaren övertar köparens skyldigheter och rättigheter enligt vissa §§. De aktuella sidorna bilägges i kopia (??).

Det är således av stor vikt att man i samband med köp av en fastighet inom området skaffar sig information om (helst kopior av) de ursprungliga tomträtsavtalen och köpeavtalen eftersom det i dessa finns skyldigheter som måste transporteras från säljare till nästa ägare. DET SISTA MÅSTE IAKTTAS VID VARJE FÖRSÄLJNING. Information om dessa skyldigheter bör egentligen ges av seriösa mäklare.

#### VAD ÄR EN EKONOMISK FÖRENING

En ekonomisk förening kännetecknas av att

- \* medlemmarna deltar aktivt i föreningen
- \* medlemskapet är öppet och frivilligt
- \* varje medlem i princip har en röst oavsett antal insatser
- \* vinstutdelning skall göras i förhållande till den omfattning i vilken medlemmarna deltar i verksamheten
- \* alla medlemmar skall behandlas lika.

Ekonomiska föreningar baseras på en kooperativ grundtanke. Ekonomiska föreningar och kooperativ är i princip samma sak. Kooperation betyder att medlemmar själva äger och bedriver ekonomisk verksamhet som de har nytta av. Ägarna i en ekonomisk förening har normalt inget ansvar för föreningens skulder. Den ekonomiska föreningen skall främja sina medlemmars intressen och medlemmarna skall delta i verksamheten.

Det finns ett antal olika typer av ekonomiska föreningar. Om vi bortser från detta så kan vi konstatera att enligt bokföringslagen är alla ekonomiska föreningar bokföringsskyldiga. Den ekonomiska föreningen är ett självständigt skattesubjekt. Det betyder att föreningen själv skattar för sin vinst, lämnar egen deklaration och får egen skattsedel. Aktiebolaget är den företagsform som den ekonomiska föreningen liknar mest.

En ekonomisk förening styrs av dess stadgar. Ekonomiska Föreningen VÅNÖs stadgar kommer senare att behandlas särskilt i denna skrift.

#### VAD ÄR EN SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Eftersom det finns sannolikhet för att Ekonomiska föreningen VÅNÖ kommer att ombildas till en samfällighetsförening skall även denna föreningsform beröras här.

En samfällighetsförening är en sammanslutning av delägarna i sådana samfälligheter som förvaltas enligt Lagen om förvaltning av samfälligheter. Delägarna är således medlemmar i föreningen. Samfällighetsföreningen är en juridisk person, dvs den kan själv ingå förbindelser och förvärva rättigheter gentemot utomstående personer. Medlemskapet i samfällighetsföreningen är ouplösligt förenat med delägarskapet i den samfällighet som föreningen förvaltar. Den som förvärvar en fastighet, som har del i en samfällighet som förvaltas som en samfällighetsförening, blir automatiskt medlem i föreningen. På motsvarande sätt upphör medlemskapet för den som överlåter en fastighet, som har del i samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening. När flera personer äger en fastighet (samäganderätt) utövar de gemensamt medlemskapet i föreningen. För att konstituera eller ändra på delägarskapet i en samfällighet erfordras i princip en förrättning.

Fastighetsindelningen redovisas i fastighetsregistret. Ändringar i fastighetsindelningen sker genom förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. Förrättningarna sker enligt vissa lagar, varav de viktigaste är fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och lagen om äganderättsutredning och legalisering.

Med stöd av anläggningslagen kan tex en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse, inrättas som en gemensamhetsanläggning. Inom bostadsområden kan det tex vara fråga om vägar, ledningar, parkeringsplatser, gemensamma utrymmen, övrig parkmark, mm. Gemensam-

## Kvarteren Hemmarö och Vånö i stadsdelen Farsta Strand, Stockholm

hetsanläggningen och det utrymme på marken som får disponeras för anläggningen är enligt anläggningslagen gemensam egendom för de anslutna fastigheterna. Anläggningen och rätten till utrymme är knuten till de deltagande fastigheterna så att delaktigheten i gemensamhetsanläggningen är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet. De deltagande fastigheterna är med andra ord sakrättsligt anknutna till gemensamhetsanläggningen.

### NÅGRA ORD OM SERVITUT

Ett *servitut* är en rätt för ägaren av en fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk annan fastighet (den tjänande fastigheten), eller byggnad, eller annan anläggning som hör till denna. Servitut kan även upplåtas till förmån för tex tomträtt. Servitut får upplåtas i allmänhet om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning. Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Ytterligare gäller, att servitut inte får avse positiva prestationer från den tjänande fastighetens sida annat än underhåll av väg, byggnad, eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut kan tex bestå av rätt för den härskande fastigheten att begagna väg, brygga, ledning, badstrand, parkeringsplats, eller rätt till grustäkt, vattentäkt, jakt eller fiske (sk positiva servitut). Servitut kan även bestå av skyldighet för den tjänande fastigheten att avstå från att utnyttja sin fastighet i visst avseende, tex att inte bebygga den annat än med vila av viss typ eller höjd eller att inte använda den till viss verksamhet (sk negativa servitut).

### HITTILLSVARANDE UTVECKLING INOM EKON FÖR VÅNÖ

Det är tveklöst så att många av de yttre och gemensamma anordningar som finns idag har tillkommit genom investeringar av den ekonomiska föreningen Vånö, och de har således samfällt betalats av dem som bott inom området under de år det funnits till. Exempelvis kan nämnas installation av kabel-TV, asfaltering av samtliga förbindelsegångar mellan radhusen, oljeindränkning och beläggning av parkeringsplatserna, installation av elektriska motorvärmarruttag vid varje parkeringsplats, genomgång och viss renovering av fasader på samtliga fastigheter, tvättstugan renoverats, mm. Dessutom har takbeläggningen bytts ut som underhållsåtgärd vid ett tillfälle (bytet skedde långt efter garantitidens utgång som var ca 1977, varefter skedde underhållsförbättringar).

Sammanlagt har insatserna uppgått till 7-siffriga belopp. Dessa har finansierats helt av medlemmarna utöver löpande drift och normala reparationer och utbyten av befintlig serviceutrustning. Lån har förekommit endast i undantagsfall.

Detta har medfört att fastigheterna är i ett gott skick. Det har givetvis påverkat föreningens ekonomi och de kvartalsavgifter som betalas av den enskilda tomträttsinnehavaren till föreningen. Trots detta har de kunnat hållas på en, vid jämförelse med motsvarande områden, låg nivå.

## Bilaga 5

### Styrelse och andra funktionärer i Ekonomiska Föreningen Vånö

En av de frågor som markant skiljer denna boendeform från villa och hyresrätt är medlemmarnas medverkan i olika "funktionärs"-roller under den tid man bor inom området.

Den Ekonomiska Föreningen VÅNÖ är en gemensam angelägenhet för alla som bor inom området. Den är således ingen motpart till de boende i något avseende. "Driften" av föreningen sköts av personer som är valda av föreningens årsstämma. Det innebär att arbetet med att "sköta föreningen" också är en gemensam angelägenhet. Funktionärerna är således frivilliga med låga arvoden för sitt arbete, och skall inte behöva ha dessa uppdrag mer än under något eller några år, utan dessa uppgifter bör cirkulera mellan medlemmarna.

Detta medför att **alla** som bor inom området även **bör vara beredda** att bidra till föreningens skötsel genom att medverka i de gemensamma uppgifter som föreningen ombesörjer, tex genom att åta sig uppdrag i styrelse, arbetsgrupper och annat som behövs.

De personer som levt upp till dessa "krav" och medverkat i styrelseanknutna uppdrag under de år som föreningen funnits, finns förtecknade på nästa sida under de olika uppdrag de innehaft. Arbetsgrupper (motsv.) har tyvärr inte gått att få fram, men dessa har uppgått till ett stort antal. Om man studerar tabellen närmare finner man att det genomsnittliga tid man suttit på posten som ordförande varit 3.7 år, kassör 3.1 år, sekreterare 2.3 år, styrelsesuppleant 1.6 år, lekmannarevisor 1.8 år och revisorssuppleant 4.3 år. Posten som revisor 1 förutsätter viss formell kompetens och skall därför utses på andra grunder. Den har därför inte tagits med i denna sammanställning; det bör dock framhållas att Gösta Landell, som tidigare även bodde inom området har varit revisor 1 under alla de 37 år som föreningen funnits.

Samma person har innehaft olika uppgifter vid olika tillfällen. Vanligt är tex att styrelsepost föregås eller följs upp av suppleantskap av kontinuitetsskäl. Sammanlagt är det 50 olika individer som medverkat i föreningen under totalt 195 personår (från 1 till 12), vilket blir i genomsnitt 3.9 år per individ. Nu är denna typ av statistik djupt orättvis, då de olika posterna kräver mycket olika insatser av nedlagt tid och arbete. Skillnaden mellan insatserna av en kassör och av en revisorssuppleant är enorm. Jag har ändå räknat fram underlagen eftersom de ger en liten uppfattning om vad kravet på medverkan kan innebära, vilket är avsikten.

Under 37 år har således bara 50 av 83 personer (en person per hushåll) medverkat under i genomsnitt mindre än 4 år. Risken/möjligheten att man något år skulle "drabbas" av att valberedningen ber om en insats är således inte särskilt stor. Man måste även framhålla att sådana insatser innebär inte bara tråkigt arbete utan det ger även intressanta inblickar i mycket man normalt inte tänker på.

Medverkan i föreningens arbete bör således räknas in i de skyldigheter man har som boende inom området.



Funktionärer i Ekonomiska Föreningen VÅNÖ 1961-1998

År	Ordförande	Kassör	Sekreterare	Suppleant	Revisor 1	Revisor 2	Rev. suppleant
61-62	Torsten Medin	Robert Håkansson	James Engman		Gösta Landell		
62-63	Torsten Medin	Robert Håkansson	James Engman		Gösta Landell		
63-64	Torsten Medin	Robert Håkansson	K Jansson	Gösta Fridsberg	Gösta Landell		Bo Ludwigs
64-65	Gösta Fridsberg	Robert Håkansson	Bengt Gålling	Torsten Medin	Gösta Landell		Bo Ludwigs
65-66	Gösta Fridsberg	Gert Persson	Bengt Gålling	Torsten Medin	Gösta Landell		Bo Ludwigs
66-67	Gösta Fridsberg	Gert Persson	Bengt Gålling	Torsten Medin	Gösta Landell		Bo Ludwigs
67-68	Sigvard Nord	Einar Skyttvall	Folke Levin	Gösta Fridsberg	Gösta Landell		Bo Ludwigs
68-69	Sigvard Nord	Einar Skyttvall	Folke Levin	Brita Lestad	Gösta Landell		Bo Ludwigs
69-70	Lars-G Nyström	Einar Skyttvall	Rolf Grönlund	Sigvard Nord	Gösta Landell		Johan Clason
70-71	Lars-G Nyström	Rolf Hemdal	Rolf Grönlund	Stina Trawén	Gösta Landell		Johan Clason
71-72	Lars-G Nyström	Rolf Hemdal	Rolf Grönlund	Nils-Erik Weilin	Gösta Landell		Johan Clason
72-73	Lars-G Nyström	Rolf Hemdal	Per Lindblom	Gunnar Croon	Gösta Landell		Stig Pramlid
73-74	Lars-G Nyström	Rolf Hemdal	Per Tööm	Gunnar Croon	Gösta Landell		Stig Pramlid
74-75	Gunnar Croon	Rolf Hemdal	Per Tööm	Ulf Jansson	Gösta Landell		Stig Pramlid
75-76	Gunnar Croon	Ulf Jansson	Tööm/ Malmberg	Malmberg/Hemdal	Gösta Landell		Rolf Hemdal
76-77	Gunnar Croon	Ulf Jansson	Stig Malmberg	Lars Rundqvist	Gösta Landell		Rolf Hemdal
77-78	Lars Rundqvist	Ulf Jansson	Stig Malmberg	Svante Claesson	Gösta Landell		Rolf Hemdal
78-79	Lars Rundqvist	Ulf Jansson	Stig Malmberg	Svante Claesson	Gösta Landell		Rolf Hemdal
79-80	Svante Claesson	Lars Rundqvist	Brita Lestad	Ame Brytzer	Gösta Landell		Rolf Hemdal
80-81	Svante Claesson	Lars Rundqvist	Ame Brytzer	Leo Tokazier	Gösta Landell		Brita Lestad
81-82	Georg Elevant	Ame Brytzer	Roland Björelind	Leo Tokazier	Gösta Landell		Curt Sundström
82-83	Georg Elevant	Gösta Engström	Roland Björelind	Leo Tokazier	Gösta Landell		Curt Sundström
83-84	Georg Elevant	Gösta Engström	Roland Björelind	Ulla-Britt Bergström	Gösta Landell		Gert Persson
84-85	Georg Elevant	Gösta Engström	Barbro Björelind	Ulla-Britt Bergström	Gösta Landell		Gert Persson
85-86	Georg Elevant	Gösta Engström	Barbro Björelind	Ulla-Britt Bergström	Gösta Landell		Gert Persson
86-87	Georg Elevant	Gösta Engström	Barbro Björelind	Hans Malmkvist	Gösta Landell		Gert Persson
87-88	Yngve Forsberg	Laila Schwartz	Georg Elevant	Christer Levin	Gösta Landell	Gösta Engström	Gert Persson
88-89	Christer Levin	Laila Schwartz	Per Granath	Agne Minser	Gösta Landell	Ame Brytzer	Gert Persson
89-90	Christer Levin	Laila Schwartz	Georg Elevant	Agne Minser	Gösta Landell	Ame Brytzer	Gert Persson
90-91	Christer Levin	Laila Schwartz	Georg Elevant	Agne Minser	Gösta Landell	Ame Brytzer	Gert Persson
91-92	Christer Levin	Laila Schwartz	Georg Elevant	Hans Gudmundsson	Gösta Landell	Ame Brytzer	Gert Persson
92-93	Christer Levin	Laila Schwartz	Georg Elevant	Juni Stare	Gösta Landell	Ame Brytzer	Gert Persson
93-94	Christer Levin	Laila Schwartz	Juni Stare	Per Bengtsson	Gösta Landell	Ame Brytzer	Gert Persson
94-95	Christer Levin	Per Bengtsson	Juni Stare	Hillevi Furukrona	Gösta Landell	Ame Brytzer	Brita Lestad
95-96	Christer Levin	Elisabeth Broman	Juni Stare	Hillevi Furukrona	Gösta Landell	Elisabeth Broman	Brita Lestad
96-97	Christer Levin	Elisabeth Broman	Hillevi Furukrona	Per Bengtsson	Gösta Landell	Kerstin Rådeborn	Brita Lestad
97-98	Christer Levin	Ola Sparén	Hillevi Furukrona	Per Gustafsson	Gösta Landell	Yvonne Jaxvall	Brita Lestad
						H Gudmundsson	Göran Borgenport

## Förteckning över Bilder, Tabeller, Diagram, Referenser

<i>Typ/nr</i>	<i>Text</i>	<i>Sida</i>	<i>Källa/upphovsman</i>
<b>Bilder</b>			
1	Farsta Strand	9	Farsta Stadsdelsförvaltning 1997
2	"Upplysningstiden"	15	Kristina Anshelm
3	Magelungen	16	Magelungens FiskeVårdsFörening
4	Gamla Ågestabron	18	Telemuséum
5	Gamla Ågestabron	18	Telemuséum
6	Södertörns Folkskola	19	Telemuséum
7	Vy mot blivande Farsta C	20	Telemuséum
8	Vy mot gamla Larsbodavägen	21	Telemuséum
9	Stieg Trenter vid Farsta Gård	23	Lennart Nilsson
10	Vy mot Södertörns Villastads jvgsstation	24	Telemuséum
11	Södertörns Villastads järnvägsstation	24	L. Welander
12	Filipstadsbacken 1957	27	Svenska Dagbladet
13	Sunneplan 1958	28	Telemuséum
14	Byggnation av Farsta Centrum	29	AB Farsta Centrum
15	Farsta Centrum vid invigning	30	AB Farsta Centrum
16	Farsta Centrum i framtiden	31	AB Farsta Centrum
17	Marieborg	32	Olle Rydberg 1978
18	Vilohemmet	33	En bebyggelsehistorisk undersökning, SU 1984
19	Planlösning modifierat Selvaag-radhus	35	VeckoJournalen
20	Planskiss H&V-området	36	Gert Persson
<b>Tabeller</b>			
1	Tomträttsavgälder 1997	38	Gert Persson
2	Väljarförd.-94 i Stockholm	42	Gert Persson
3	Åldersförd.-94 i Stockholm	43	Gert Persson
4	Åldersförd.-97/98 i H&V	44	Gert Persson
<b>Diagram</b>			
1	Taxvärden-97	37	Gert Persson
2	Tax.värden/tomtyta-97	37	Gert Persson
3	Tomträttsavgälder-97	38	Gert Persson
4	Försäljningspriser 81-87	39	Gert Persson
5	Värdeutveckling 95-98	40	FaxBack AB
<b>Övriga kunskapskällor; ett urval</b>			
1	Stockholms förstäder och villasamhällen	Abelin (??), 1911	
2	50 vandringar i Stockholms omgivningar	Folke Thörn, 1931	
3	Farsta Gård - en omistlig klenod	Tord O:son Nordberg, 1960	
4	Fredmans Sånger	Carl Michael Bellman, faximilutgåva 1966, Prisma förlag	
5	Från Årsta till Farsta	Olle Rydberg, 1979	
6	Farsta Strand - en bebyggelse- historisk undersökning	Ingrid Magnusson, Claes Reichmann, Konstvetenskapliga Institutionen vid Sthlms Univsitet 1984	
7	Stieg Trenters Stockholm	Stieg Trenters dödsbo / Foto Studio Harry Friberg, mfl 1987	
8	Vattenvägars land	Nils-Erik Landell, 1989	
9	Lantmäteriverket	Inskrivningsregistret, 1998	
10	Hembygdsnytt	Informationsblad för Farsta Hembygdsförening	

**För egna anteckningar**