

TJÄNSTEMÄNNENS
EGNAHEMS FÖRENING VID
STORÄNGEN
::: M.B.P.A. :::

Nyhetsbrev nr 2 juni 2018

**Välkommen till Tjänstemännens Egnahemsförening
vid Storängen m.b.p.a:s andra nyhetsbrev 2018.**

Kommande aktiviteter:

Ängsfesten söndag 2 september



Årets Ängsfest går av stapeln söndagen den 2 september kl 14-16 och arrangeras som tidigare av Storängstraktens Villaägarförening och Tjänstemännens Egnahemsförening. Välkomna att fika, umgås och sälja grejer på loppis. Vid dåligt väder är vi inne i Storängssalen.

Välkomna!

Höstmöte - för Egnahemsföreningens medlemmar - hålls torsdag 22 november

Glöggmingel - för alla Storängsbor - söndag 9 december

Välkomna!

Styrelsen just nu

Vid vårmötet den 26 april 2018 deltog drygt 30 av medlemmarna i

Egnahemsföreningen. Styrelsen – som valdes då – består fram till vårmötet i april 2019 av:

Till ordinarie ledamöter valdes:

Carin Hörlin (Storängens Strandväg 17) – vice ordförande

Ingvar Wikström (John Lodéns Väg 10) – ordförande

Magnus Öhman (Lindvägen 6) – registerhållare

Caroline Maino (Storängens Strandväg 20) – klubbmästare & information samt sekreterare

Barbro Sjölander (Parkgränden 4) – informationsansvarig samt sekreterare

Till suppleanter i styrelsen valdes:

Olof Boltzius (Prästgårdsvägen 5) - kassör

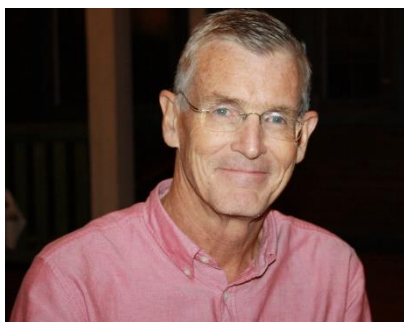
Johan Almlöf (Prästgårdsvägen 6)

Peder Freij (Storängsvägen 23) – förvaltare

Styrelsen kontaktar du enklast genom att mejla till: info@storangen.se

Vilka fler personer är förtroendevalda till valberedning, byggnadsnämnden med mera? Läs gärna mer om det på hemsidan storangen.se . Under nyheten [Nya förtroendevalda vid Vårmötet 26 april 2018](#) finns även länkar till protokoll från Vårmötet samt från styrelsens konstituerande möte.

Så här ser vi i styrelsen ut



Ingvar Wikström, ordförande



Carin Hörlin



Magnus Öhman



Barbro Sjölander



Caroline Maino



Peder Freij



Olof Boltzius (Foto: Jonas Tulldahl)



Johan Almlöf (Foto: Jonas Tulldahl)

Bygglovsansökan för 16 radhus vid stationen AVSLOGS



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslag bygglovsansökan för 16 radhus på tomten vid stationen där Byggförnödenheter driver sin verksamhet.

Vill du läsa mer? [Se hemsidan.](#)

Som en respons på att bygglovets avslag har Egnahemsföreningen blivit kontaktad av företaget Dinkelkrossen som projekterar - [läs mer här](#). Egnahemsföreningen kommer att få en inbjudan till information och samverkan inför utarbetande av ett nytt förslag. Egnahemsföreningen ser positivt på det och kommer att medverka i syfte att samverka till en så bra lösning som möjligt.

Aktuella händelser

Skoltomten



Egnahemsföreningens styrelse utreder vad vi skulle kunna göra med skoltomten.

Skoltomten

Vi använder här skoltomten som ett namn och samlat begrepp för hela fastigheten. På och i anslutning till skoltomten bedrivs olika verksamheter.

Skoltomten har en ganska stor tomt. På den står ett hus ritat av Ivar Callmander.

Fastigheten gränsar till Värmdövägen och till Ängen. Det är en central plats i Storängen.

Byggnaden består av tre olika delar. Den stora samlingsalen på övervåningen som vi kallar för Storängsalen, en uthyrd lägenhet samt en förskola.

För att säkra en bra hantering av skolfastigheten har föreningen har bildat ett aktiebolag för att förvalta skolan.

Föreningsstyrelsen styr bolaget med direktiv.

Intressenter

Det finns flera anledningar till att vi intresserar oss för skoltomten just nu. Vi har flera olika intressenter som vi samtidigt behöver ta hänsyn till.

De tre största intressenterna idag är föreningen, förvaltningsbolaget och motionsskrivare.

- Föreningen

Föreningen äger fastigheten och har därför ett ansvar för den och det ligger i medlemmarnas intresse att den används, utvecklas och förvaltas på ett bra sätt.

Utifrån föreningens ägarperspektiv har vi ett totalansvar för fastigheten.

Som ägare ska vi både förvalta en fastighet men också svara för verksamheten i fastigheten. För att det ska fungera bra över seklen erfordras visioner och strategier samt ett ledarskap att utveckla och genomföra dem. Det är det vi i föreningens styrelse fokuserar på.

Vad gäller förvaltningen av fastigheten så utför vi det i ett separat bolag.

När det gäller vision, strategi och ledarskap ligger det på föreningens styrelse. Som en följd av ett antal samverkande omständigheter har styrelsen initierat en arbetsgrupp för att kraftsamla på denna fråga.

- Förvaltningsbolaget

Förvaltningsbolaget är ett aktiebolag och heter "AB Storängens samskola". Vi använder ofta Samskolan som samlande begrepp på detta förvaltningsbolag och dess verksamheter. Samskolan bedriver ett flertal verksamheter.

Förvaltning av fastigheten. Tomten är ganska stor och har mycket träd och buskar. Där finns även en parkering med omfattande trafik. Huset är originalbyggnaden och är över 100 år gammalt.

Under lång tid har samskolan halkat efter i underhåll. Det finns två fasta hyresgäster som har möjliggjort ett underhåll på en låg basnivå. Uthyrningen av Storängssalen går bättre och bättre vilket har lett till att ekonomin blivit bättre.

Förvaltningen är stabil och en del eftersatta områden har åtgärdats.

Samskolan har upprättat planer för framtiden utifrån egna analyser och från direktiv ägaren Egnahemsföreningen givit. Det är Samskolan och dess styrelse som idag har bäst kunskap om fastigheten och dess potential.

- Motionsskrivare

Till föreningen har under de senaste åren inkommit två motioner om att utreda en eventuell exploatering av skoltomten. Båda har antagits av stämman. Dessa motioner pekar tydligt ut en stor potential med skoltomten som sådan, men de pekar också ut exempel på hur denna potential skulle kunna vara värdefull för medlemmarna direkt eller indirekt.

Egnahemsföreningens styrelse tillsatte i höstas en arbetsgrupp för detta.

Arbetsgrupp

Uppgiften är att ge medlemmarna information som det går att ta ställning till. Arbetsgruppen har genomfört ett antal möten. Hittills har det primärt handlat om att inventera tidigare arbete och definiera både frågor och förutsättningar. Det har visat sig vara en komplex uppgift. Vi återkommer med mer information efter sommaren.

Kraftledning genom Storängen

Eftersom Nacka bygger stad och det ska dras tunnelbana till Nacka Forum kommer en ny markförlagd 220 kV-ledning mellan station Skanstull, Mårtensdal i Stockholms stad och station Jarlaberg i Nacka kommun, Stockholms län att dras.

[Läs mer här](#)

[Här ser du en karta över tänkt sträckning](#)

Har du synpunkter skicka dem till info@storangen.se senast 7 juni. Vi läser förslaget just nu och funderar på om vi ska skriva något svar.

Rädda Järlasjön

Föreningen Rädda Järlasjön har gjort ett upprop för att minska föroreningarna till Järlasjön och Sicklasjön. Storängens Egnahemsförening har varit en av 15 stora föreningar med cirka 8 000 boende som undertecknat det. Tidningen Mitt-i har skrivit om Järlasjön och utsläppen - [läs mer här](#).



9 juni

På Sicklaslussens dag den 9 juni har föreningen Rädda Järlasjön bjudit in samtliga politiska partierna till Kyrkviksparken för att ge dem chansen att presentera sin politik. Som förberedelse har partierna fått tolv frågor att besvara.

[Läs mer om föreningen här.](#)

I Kyrkviksparken:

- Alla välkomna till Picknick och skoj för barn mellan kl. 11 och 15.
- Politikerna är inbjudna att tala och svara på frågor kl. 11.30 till 13.00
- Båtturer med RAN från Kyrkviksparken runt sjön
- Egna båtar, kajaker eller segeljollar mycket välkomna

Samma dag finns även ett upprop om att plocka skräp runt Järlasjön. [Läs mer här](#)

Villa Lidforss



Kommunen har nu informerat närboende till Villa Lidforss att boendet för ensamkommande flyktingungdomar upphör. Kommunen äger inte fastigheten längre. Sedan 2016 ägs den av Hemsö fastighets AB. Det är ett företag som utvecklar och driver samhällsfastigheter som skolor och äldreboenden etcetera.

Kommunen och Hemsö AB diskuterar nu hur fastigheten ska användas. Vi i Egnahemsföreningen söker kontakt med dem för att berätta om servitutet och dess begränsningar för hur fastigheten ska användas.

Våra gemensamma tillgångar

I några Nyhetsbrev har vi berättat om våra gemensamma tillgångar, Ängen och Parken samt Skolan. I detta berättar vi om servitutet.

Den vision som togs fram av tidigare styrelser och som vi fortfarande arbetar mot har en mening som lyder: *”Den (föreningen) förvaltar och utvecklar även långsiktigt våra gemensamma tillgångar och värnat traditioner samt bevarar den gemensamma miljön i Storängen”*.



Servitutet

Servitutet är det begrepp vi använder i föreningen som ett samlingsnamn på den avtalskonstruktion som de ursprungliga ägarna skapade i samband med att de köpte och byggde sina fastigheter i början av 1900-talet.

Med anledning av den så kallade förnyelselagen, som träder i kraft 1 januari 2019, behöver vi informera om vårt servitut. Det finns mycket sagt och tänkt i detta under över hundra år men summa summarum är det ganska enkelt och tydligt. Avsikten med just denna information är att orientera om servitutet och varför det är bra att känna till vad det är.

Vi kommer med mer information efter sommaren. Vi kommer då att informera om innehållet i våra avtalsservitut.

1 Bakgrund

Bakgrunden till servitutet var att föreningen vid dess bildande ville skapa en långsiktig trygghet åt dess medlemmar. Det man ville uppnå var att bevara de värderingar och ideal den ursprungliga konstituerande församlingen hade.

Denna grupp av tjänstemän ville alltså flytta ut från Stockholms stad till ett nytt område

i närheten. Exakt vad dessa tjänstemän hade i tankarna är svårt att veta. De visste dock att det ända sättet de hade att skapa en bindande och bestående överenskommelse var att avtala om den och binda den till de fasta egendomarna, fastigheterna.

Det finns en del dokument som visar hur detta avtal konstruerades.

2 Fastighetsköpet

Ägare till fastigheter registreras av lantmäteriet som "lagfaren ägare" vilket kallas att man har "lagfart" på fastigheten. En förutsättning för en lagfart är en "fångeshandling" vanligen ett köpebrev som är ett kvitto på att villkoren i köpekontraktet är uppfyllda.

De köpekontrakt vi har för våra fastigheter är bilaterala avtal som innebär att båda i avtalet ingående parter har ömsesidiga förpliktelser gentemot varandra.

Det är alltså i köpekontraktet som villkoren finns definierade. Vissa av dessa villkor är förknippade till fastigheten. Servitut är sådana villkor.

2.1 Köpekontraktet

Det är köpekontraktet som gäller.

I vårt fall ser alla våra köpekontrakt lika ut eftersom de upprättades samtidigt enligt en mall med samma villkor och servitut för att kunna uppfylla föreningens intentioner. De ägarbyten som skett sedan dess ändrar inte fastigheternas inbördes servitut. Det är just det som är avsikten med avtalsservitut och det var just därför föreningen i begynnelsen beslutade om att göra på det viset.

Fastighetsregistret registrerar viss information för vissa syften men det är ytterst avtalen som gäller.

2.2 Servitutet

2.2.1 Definition av servitut

Servitut

Enligt lagen är servitut "besvär och last" som ligger på en fastighet "till förmån för annan fastighet". I våra köpekontrakt som är avtal formulerades villkor som avser fastigheten, de är servitut och kallas därför för avtalsservitut.

Fastighetsregister

Fastighetsregistret är statens sammanställning av alla fastigheter. I fastighetsregistrets inskrivningsdel registreras för varje fastighet bland annat servitut och ägare.

Vårt avtalsservitut är således något som är bundet till våra fastigheter och inte till oss ägare av fastigheterna. Det är därför de är inskrivna i fastighetsregistret.

Syftet med fastighetsregistret är bland annat att ge offentlig tillgång till information om alla fastigheter. Det följer regler och innehåller definierad information. Det är detta registret som skall gallras med förnyelselagen.

2.2.2 Vårt servitut

De servitut vi har på våra fastigheter framgår av våra köpekontrakt. Det är avtalen som gäller, inte registret!

2.3 Egnahemsområdets Byggnadsnämnd

Föreningen bildade ett särskilt organ "Egnahemsområdets Byggnadsnämnd" för att handlägga områdets byggnadsärenden.

2.4 Byggnadsordning för Egnahemsområdet

För att styra att fastigheterna och dess byggnader formulerade föreningen en "byggnadsordning för Egnahemsområdet".

Denna byggnadsordning är bifogad Köpekontrakten.

3 Förnyelselagen

Anledningen till att vi aktualiserar servituten nu är förnyelselagen som är en förvaltningstekniskt åtgärd hos Lantmäteriet.

3.1 Förnyelselagen

Lantmäteriet har ett behov av att gallra ut inaktuell information ur sina register. Detta innebär att "inskrivningen av avtalsservitut (de vi har) eller nyttjanderätter som har beviljats före 1 juli 1968 kommer att tas bort ur fastighetsregistret". Alltså inskrivningar äldre än 50 år.

Om någon vill att någon inskrivning skall kvarstå i registret är det bara att anmäla om förnyelse senast 31 december 2018 så får informationen stå kvar.

3.2 Innebörd för oss

Den innebörd som utgallringen medför är att informationen om inskrivningarna, i vårt fall servituten skulle bli svårare att hitta.

Konsekvensen vid ett ägarbyte är att den nya ägaren riskerar att vara omedveten om den övertagna fastighetens avtalsservitut.

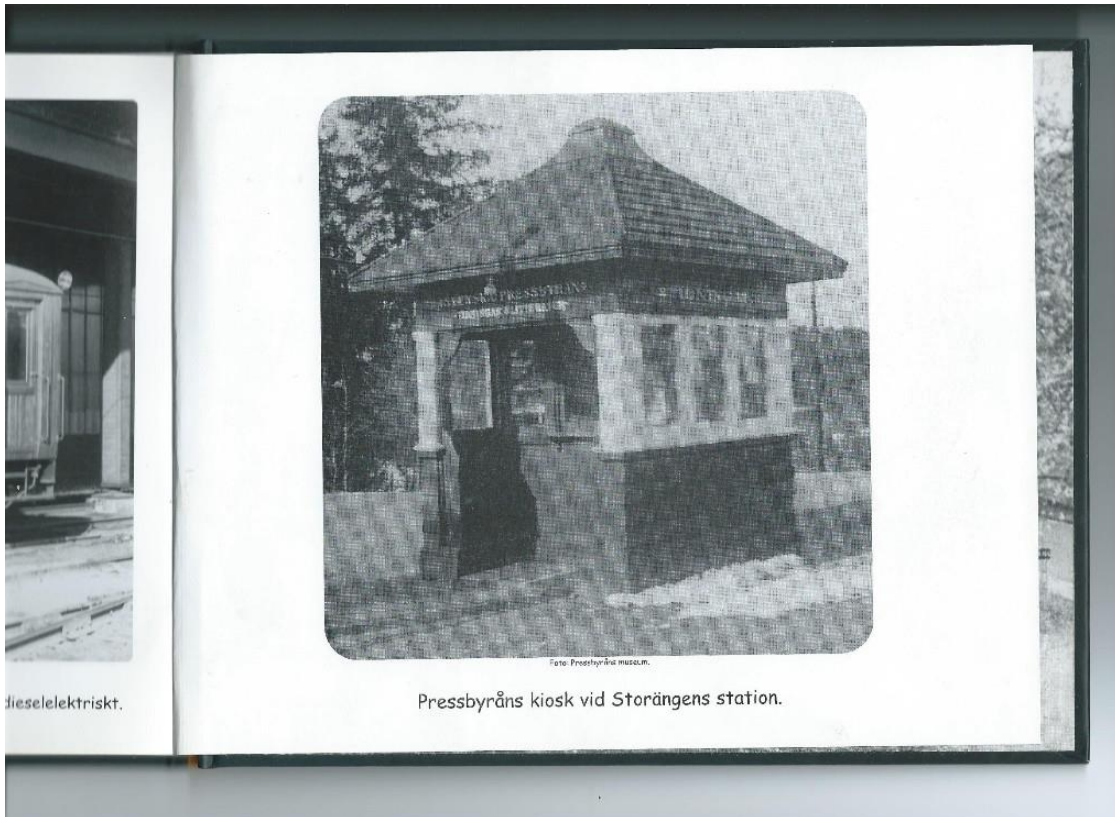
Idag litar man på att alla fakta kommer fram vid fastighetsförvärv, särskilt om man använder sig av en mäklare. Mäklaren brukar fokusera på ekonomiska inteckningar som pantförskrivningar vilka som regel är kända av aktuella banker. Men även idag är det nog inte alla av oss som har sett, läst och förstått vår egen fastighets avtalsservitut.

4 Storängens framtid

Risken med att servituten inte är allmänt kända och inte kommer i dagen vid ägarbyte kan skapa en hel del onödig friktion mellan föreningens medlemmar.

Vi åter kommer efter sommaren med mer information om servituten.

Kiosken vid Storängens station



Faximil från en bok där Pressbyråns kiosk vid Storängens station är avbildad.

Hans Hilbers är född och uppvuxen i Storängen och kan mycket om både samhället från forna tider. Han minns kiosken väl och berättar:

"Den första som kom att arbeta i kiosken var en ung flicka Eva Larsson, 17 år, som bodde i Skuru.

Vid början på 1950-talet byggdes väntsalen i stationshuset om och kiosken fick en modern lokal med glasväggar samt med två luckor, en ut mot perrongen och en inne, mot väntsalen. Eva Larsson hamnade då mitt emot postmästare Gardmark som satt vid sin postlucka på motsatta sidan. Och efter att ha suttit där i några år och tittat på varandra så gifte de sig och flyttade till Finntorp, som då var relativt nybyggt.

Under 1960-talets början drog sig Pressbyrån ur kiosken som då köptes av Storängsdamerna Fru Grubb samt Fru Jansson och Eva Gardner fick jobba kvar till sin pensionering.

I början av 1970-talet flyttades posten upp till det provisoriska centrumet, vilket gjorde att det inte fanns något underlag för kiosken utan den slog igen.

Den gamla kiosken skänktes till Storängens Sportklubb som om vintrarna byggde upp en ishockeyrink med belysning på isen där reningsverket ligger vid Järlasjön och kiosken flyttades dit som omklädningsbod för hockeylaget."



Storängens syrener är fantastiska

Storängens syrener är många och frodiga. De sträcker sig frimodigt upp mot skyn. De är just så som trädgårdsidealet var från förra sekelskiftet till 1950-talet. Idealet var inåtvända trädgårdar med avskildhet för de som bodde i husen.

Olle Björkström tipsar om att ta bort de två kraftigaste grenarna på varje buske varje år för att förnya. På det viset kan syrenerna fortsätta att växa fint i sin fria form.

