

# Förslag

## Uppdaterade kartor för Djingis Khans disponibla ytor, uteplatser och trädäck.

Vad vi förstår finns det förslag som presenterades i DK Nytt december 2024. Dock saknas detaljerna och genomförandet av dessa. Vi föreslår därför ett förslag som mer detaljerat belyser komplexiteten, men också tittar på hur man kan vidta åtgärder. Det är dock möjligt att delar i detta förslag överlappar med de som redan har presenterats.

### Först

Vi vill understryka att vi **inte** är emot fasadrenoveringen. Det är en nödvändig åtgärd för att säkerställa våra hus för framtiden och samtidigt förbättra energianvändningen. **Att trädäcken behöver monteras ned måste dock förklaras och kommuniceras mycket tydligare till medlemmarna. Dessutom bör kostnaderna för ned- och återmontering analyseras, diskuteras och kommuniceras på ett transparent sätt.**

### Kartorna.

**De kartor som styrelsen föreslagit baseras på ett stämmobeslut från 1985.**

**Eftersom dessa kartor ritades innan de senare utbyggnaderna genomfördes, stämmer de inte överens med hur ytorna används idag.**

Vi, en grupp på H-gården, skulle kunna ta fram ritningar över vår gård som demonstrerar detta, plus förslag vi tycker är mer relevanta. Dessa kan användas som underlag för vidare diskussion.

**Vad vi anser skall beaktas vid fastställandet av kartor.**

- **Funktionalitet**  
Uteplatsens storlek måste vara funktionell. Till exempel skulle vissa boende, om kartornas mått på uteplatserna följs, inte få plats med ett bord och sex stolar. Detta gäller särskilt de större lägenheterna, som en femma, vilka ofta säljs till familjer.
- **Privat område**  
Djingis är designat med en gemensam gård där barn kan leka, boende kan umgås

och där vi tillsammans tar ansvar för skötseln. Vill man ha ett mer privat utrymme finns dessa på lägenheternas baksidor. Om de gamla kartorna, som ritades innan utbyggnaderna, ska följas blir dock dessa privata ytor svårhanterliga på grund av konstiga vinklar och begränsningar. Detta riskerar att försämra den avskildhet som många uppskattar.

- **Ekonomisk värde & juridisk grund**

Många har köpt sina lägenheter med den uteplats som finns idag, dess storlek, form och utseende har påverkat vad de har betalat för lägenheten. Andra boende har investerat och byggt (med styrelsens godkännande) sina uteplatser för tiotusentals kronor. Att köpa en bostad i Lund är dyrt, och för de som köpt sin lägenhet på Djingis de senaste 10–15 åren har det ofta inneburit att ta stora lån, då marknadsvärdet speglas av läge, uteplatsens storlek och tidigare ägares investeringar (såväl inne som ute). I de fall uteplatsens nuvarande utformning skall återgå till en tidigare ritning kan detta komma att innebära en stor värdeminskning för många av lägenheterna på Djingis. Utöver det etiska dilemma och potentiella osämja som detta skapar mellan grannar kan det även komma att innebära stora ekonomiska konsekvenser för enskilda hushålls privatekonomi, lånevillkor inkluderat. Detta öppnar upp för frågan hur enskilda hushåll ska kompenseras för en potentiell värdeminskning vid återgång till en tidigare ritning. Eftersom utbyggnader av uteplatser har godkänts av styrelsen ifrågasätts även huruvida återgåendet till en tidigare ritning har juridisk grund utan att ett domstolsbeslut föreligger, alternativt en rimlig kompensering betalas ut av föreningen. Vi befarrar att genomtvingandet av återgåendet till en tidigare ritning, utan anpassningar, kan resultera i en juridisk konflikt mellan enskilda hushåll och föreningen. Oavsett utfall riskerar detta att medföra kostnader för föreningen och således leda till hyreshöjningar för samtliga boende oavsett ståndpunkt i frågan. Detsamma gäller omkostnader för rivning och återuppbyggnad av existerande uteplatser.

Vi vill understryka behovet av fastställandet av uteplatsernas utformning utefter varje enskild lägenhet.

- **Mjuka värden**

Många känslor är inblandade i uteplatserna och vårt område runt om oss. Alla har sina individuella historier om hur detta kommer ha en inverkan på deras sätt att leva. Ett antal vi pratat med säger t.om att de inte vill bo kvar på Djingis om styrelsen går in och bestämmer över deras huvud. Våra uteplatser och hur människor har utformat dem betyder oerhört mycket för deras välmående. Det betyder också väldigt mycket för Djingis, det skapar glädje, trygghet och gör det till det underbara område det är.

### **Djingis och dess anda**

Följande två citat är av Erika Brantvall (arkitekt och boende på Djingis) tagna ur en artikel publicerad av Arkitekten.se (<https://arkitekten.se/reportage/djingis-khans-hemlighet/>) den 11e oktober 2022. Artikeln tar upp både det förmånliga arkitektoniska värdet men även de mjuka värdena Djingis har och som bör beaktas noggrant. **Det som beskrivs här är mycket relevant vid hur de nya kartorna tar form.**

*‘...alla träd och buskar som vuxit upp mellan husen bidrar till den välkomnande känslan. Djingis Khan är väldigt lummigt. – Det gröna ger känslan av något beständigt, för huskropparna ser ju ut lite som tillfälliga baracker. Men tillbyggnaderna som gjorts senare skapar en extra livlighet...’*

*‘För Erika Brantvall är layouten av gårds-rummen områdets stora kvalitet. – Den skapar det täta sammanhanget och gemenskapen, men man kan ändå välja. Vi har gården där alla ser varandra. Sedan har alla sina baksidor där man är mer privat. Det är väldigt smart. Man kan välja grad av interaktion med andra.’*

De två ovanstående citaten beskriver det vi älskar med Djingis: det lummiga, livliga, unika, oregelbundna, dynamiska, kreativa och mysiga – känslan av nybyggaranda och värme. Att våra uteplatser ser olika ut ger de annars ganska tråkiga modulhusen liv och karaktär. Citaten tar också upp de sociala ytor vi har på framsidan och vikten av den privata ytan på baksidan.

## Summering av detta förslag.

**Vi föreslår att ett gediget och omfattande arbete måste göras för att fastställa kartorna en gång för alla.**

De uppdaterade kartorna ska utgå från de befintliga benämningarna:

- **Rött** = inne disponibla område där man får bygga trädäck
- **Gult** = yttre disponibla område där man får plantera
- **Grönt** = föreningens allmänning område där man kan få tillstånd att plantera

**Men dessa ytor och gränsdragningar (kartor) måste uppdateras efter hur våra uteplatser och disponibla områden har förändrats, formats och används EFTER ombyggnationerna.**

Hänsyn ska tas till:

- **Funktionalitet**
- **Privat område**  
(förhållandet till närmaste grannar och hur man skapar privata ytor)
- **Ekonomisk värde & juridisk grund**
- **Varje lägenhets individuella position och dess omgivning**

Vi anser, liksom styrelsen, att skriftliga nyttjanderätter bör upprättas, **men de ska knytas till lägenheten** - inte till den enskilda boende. Med andra ord ska avtalet följa med lägenheten vid en försäljning.

Vi föreslår även att en **text om uteplatserna, och varför de ser olika ut beroende på var lägenheten är belägen**, tas fram. Denna text bör alltid bifogas vid försäljning, så att nya boende får en tydlig förståelse för variationerna i uteplatsens utformning.

Vänliga hälsningar,

Gårdsrepresentant  
H-gården