

Minnesanteckningar från boendemöte 2013-02-27

Lokala hyresgästföreningen Larsberg (LH) höll ett boendemöte den 27 februari 2013 i anslutning till sitt årsmöte senare samma kväll. Mötet hölls kl.18-19 i Föreningsgården Larsberg, Lidingö, i närvaro av ungefär 70 boende.

Till mötet har LH:s styrelse bjudit representanter från hyresvärden "John Mattson Fastighets AB" (John Mattson), samt Stockholmregionens hyresgästförening. John Mattson representerades av Siv Malmgren, VD, och Thomas Enmark, fastighetschef. Regionen representerades av Axel Schäfer, förhandlingsledare, och Christoffer Svensson, verksamhetsutvecklare.

Inför mötet har LH:s styrelse skickat ett antal frågor till John Mattson, frågor som de boende ställde vid tidigare boendemöten. John Mattsons representanter svarade dels på dessa frågor, dels på frågor nyuppkomna på mötet.

Tidigare ställda frågor

1. Vad som är underhåll respektive renovering/uppgradering.

John Mattson svarade: Uppgradering är ny standard i kök och badrum inklusive stambyte. Renovering är målning och tapetsering samt annan "lättare" uppfräschning av lägenheten.

2. Planerar John Mattson även i fortsättningen att hyra ut tomma lägenheter (i Larsberg) som "rivningskontrakt/i andra hand"? Det borde ju inte behövas eftersom John Mattson vid HGF-mötet 2012-10-23 informerade hyresgästerna om att de kan bo kvar i sina lägenheter under den kommande mini-uppgraderingen.

John Mattson svarade: Om en hyresgäst inte kan bo kvar i sin lägenhet som uppgraderas ex vis p g a allergi eller liknande har John Mattson möjlighet att erbjuda en evakueringslägenhet.

3. Hur fungerar det med kontraktsskrivning i Larsberg (och Baggeby), utan att hyresgästen skriftligen godtar en uppgradering?

John Mattson svarade: Då förhandlar vi i första hand med Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation.

4. Hur löser man så att polis, brandkår och ambulans kommer in i fastigheterna utrustade med Aptus? Det har inte fungerat så bra, hittills.

John Mattson svarade: Ambulansen på Lidingö har, enligt Siv M idag, möjlighet att komma in med en tilldelad Aptusbricka. Ambulanser som kommer från Stockholm City har inte tillgång till

någon Aptusbricka.

5. Aptus. Se Bilaga med bakgrund, frågor, och en alternativ lösning.
 - Om införandet av Aptus innebär en kostnadsbesparing för John Mattson, varför väljer då John Mattson även att ta ut en permanent hyreshöjning från hyresgästerna?
 - Har John Mattson följt en demokratisk process vid införandet av Aptus i Lbv 44-48?
 - Vad är planerat i övriga fastigheter i Larsberg (och Baggeby) som per idag inte har Aptus?

John Mattson svarade: att de hade sett att Aptus-systemet fungerat bra och informerade om att samtliga John Mattsons fastigheter kommer att bli utrustade med Aptus. Hyran påverkas av att Aptus är en högre standard än vanligt låssystem.

6. Har John Mattson någon representant i utbyggnaden av Värtahamnen? Det vore önskvärt, speciellt i den grupp som behandlar bullerfrågan, men även i den som behandlar frågan om hur höga hus som kommer att byggas där?

John Mattson svarade: John Mattson har träffat en representant för ombyggnaden i Värtahamnen. Siv M frågade om vi hyresgäster var intresserade av att de kommer och håller en information med möjlighet att ställa frågor. De närvarande svarade att det vore en bra idé. I dagsläget pålas det utanför piren mitt emot Larsbergsvägen 30 och 32 mellan kl 07.00–22.00 och enligt kontaktpersonen i hamnen är detta moment det som för mest oljud. Dock sker pålningen på ett modernare sätt än tidigare när pålarna slogs ner med stor kraft med hjälp av en maskin.

7. Det är kallt i en del lägenheter på g a otåta fönster. Några hyresgäster har fått till svar att de själva får ordna det. Under ovanstående möte ombads de hyresgästerna att höra av sig till kundtjänst igen. Hur tänker John Mattson lösa detta nu?

John Mattson svarade: Enligt John Mattson ska temperaturen i lägenheterna vara minst 20-21 grader, även vintertid. Thomas E svarade att John Mattson tittar på lämpliga lösningar för att problemet ska lösas. Vi var överens om att alla boende som anser att det fortfarande finns problem med temperaturen ska fortsätta anmäla detta till John Mattson.

8. Vad händer med gamla dagiset på Agavägen? Blir det ett nytt dagis eller vad kommer att hända där?

John Mattson svarade: John Mattson har planer på att bygga ytterligare bostäder här, eventuellt då med ett dagis på bottenvåningen. Dock krävs en planändring. Idag är dagiset stängt på g a fuktskador. Vore också bra med ett hunddagis.

9. Hur löser John Mattson problemet med att tvätten inte hinner bli torr under tvättpasset i Agavägens tvättstuga nr ”3”. Ett nytt (större?) torkskåp har installerats som endast håller 48 grader.

John Mattson svarade: att John Mattson har provat en ny typ av torkskåp som inte visade sig

vara bra. Vi kommer att byta skåpet till ett som fungerar tillfredställande.

Frågor uppkomna på mötet

1. Uppgradering med stambyte på Agavägen.
 - När startar det? Måndag 2013-03-04.
 - Hur lång tid kommer det att ta? Arbetet beräknas vara slutförda till sommaren 2014.
 - Hur lång tid per lägenhet? Det beräknas ta cirka 6-8 veckor/lägenhet samt ytterligare lite tid för själva trapphuset.
 - Hur har vi tillgång till vatten under arbetet? Vattenförsörjningen under stambytet kommer att lösas i och med att det endera finns vatten i badrummet, köket alternativt i trapphuset.
 - Hur ska man kunna duscha? Duschmöjligheter kommer att finnas ibland annat källaren.
 - Hur kommer det att gå till med arbetet? I Agavägens fastighet finns det två stammar per portuppgång. Man kommer att jobba med en stam åt gången.
 - Hur kommer det att städas? Städning kommer att utföras både under och efter stambytet.
 - Hur får vi detaljinformation om vad vi ska ta hänsyn till inför ombyggnaden? Hyresgästerna kommer att få information om detta i ett möte strax före arbetets start. John Mattson rekommenderade dock att täcka möbler och annat med lakan. Nackdelen med plast är att det drar till sig damm.

2. Allmänt om stambyte/uppgradering
 - När får man reda på att stambytet ska börja i sin fastighet? Ca ett år innan.
 - Var ska det uppgraderas efter Agavägen? Något av punkthusen.
 - Hur många stammar finns det i punkthusen? Tre.
 - Hur lång tid kommer en lägenhet att ta att mini-uppgradera där? 8-10 veckor/stam. Man kommer även här att arbeta med en stam åt gången.
 - Vem ska man fråga hos John Mattson ang uppgraderingarna? Vi kommer att utse en projektkoordinator för varje hus.
 - Kommer vi att få någon hyreskompensation under uppgraderingarna? Ja, den är redan överenskommen med Hyresgästföreningen.

3. Hyror 2013, ombyggda lägenheter
 - Agavägen: 1 135 kr/kvm/år,
 - Punkthusen samt Lbv 12-18: 1 155 kr/kvm/år,
 - Sjöhusen: 1 170 kr/kvm/år

4. Övrigt
 - Kommer alla John Mattsons fastigheter att få Aptus? Ja, på sikt hyrorna påverkas av att Aptus är en högre standard än vanligt låssystem.
 - Barkassvägens isolering har förmodligen rasat ner i väggarna. Hur tänker John Mattson göra där? Thomas E svarade att de tittar på lämplig lösning.
 - Farkostvägen 6, kommer ni att åtgärda kylan i väggarna? Ja, så gott det går.
 - Farkostvägen 6, hur stor blir hyreshöjningen? Yrkad hyreshöjning är för basuppgradering ca

50 % och för den högre standarden ca 60 %. Den nya hyresnivån kommer att fastställas i hyresnämnden. Återflyttande hyresgäster får rabatt de första åren. Larsberg, balkongerna innehåller asbest. Kommer John Mattson att låta göra en asbestsanering? Nej, inte vid mini-uppgraderingen som är planerad. Dessutom, svarade Thomas E att asbesten kan sitta kvar så länge man inte rör den.

Nya frågor, eller punkter att åtgärda

1. Tillgång till fastigheterna utrustade med Aptus: Efter kontakt med ambulansförare på Lidingö, har de inte blivit tilldelade någon Aptusbricka till de fastigheter i Larsberg som har systemet installerat! Boende på bottenvåningarna har många gånger blivit väckta genom att ambulanspersonalen knackat på deras fönster, alla tider på dygnet.
2. Nödbelysning och de gula ”reflexerna” i trappuppgångarna fungerar dålig vilket märktes efter det stora strömavbrottet tidigare i år. John Mattson behöver förbättra synligheten.
3. Tydlig och synlig numrering av punkthusen.
4. Minst en grovtvättstuga i Larsberg har föreslagits av de boende.
5. Boendemöte med representanter från Värtahamnen/Stockholms hamnar vore bra att hålla. John Mattson och LH anordnar tillsammans.
6. Kommer fönstren att bytas ut på Farkostvägen 6 vid uppgraderingen?
7. Kan de som önskar få motorvärmare i de tre garagen i Larsberg? (Anm: De hyresgäster som har sin bil i ”bur” har fått förfrågan men ingen återkoppling har skett från JMF.) (Anm.2: elbilar finns i en liten utsträckning redan nu, och på längre sikt är de antagligen ett faktum; därför vore det bra av även den anledningen att förbereda för fler eluttag i garagen.)
8. Agavägens tvättstuga nr ”3”: Efter samtal med en hyresgäst, efter mötet 2013-02-27, som nyligen tvättat i ovan nämnda tvättstuga, är torkskåpet ännu inte utbytt!
9. Kan vi få en stor boulebana?