

Minnesanteckningar vid Boendemöte 2016-05-26

Mötet hölls i Bellmanhallen, Föreningsgården Larsberg, kl. 18.30 - 20.00, med ungefär 85 närvarande hyresgäster.

Från Hyresgästföreningen (HGF nedan) Lokalt Larsberg, Baggeby och Dalénum medverkade:

- Catharina Håkansson, ordförande
- Rolf Heyman, sekreterare/vice ordförande/hyresförhandlare
- Cenny Bjurvéen, fastighetsfrågor
- Kai Abrahamsson, lokaler/kallelser
- Agneta Schlyter, adjungerad
- Gisela Haag, adjungerad

- Margareta Lindesvärd, kassör, kunde dessvärre inte närvara.

Från John Mattson Fastighets AB (JMFAB nedan) deltog:

- Thomas Enmark, fastighetsutvecklingschef
- Jonas Hermansson, förvaltningschef
- Iréne Myrsell, projektledare kund
- Sanna Eriksson, projektkoordinator

Mötet inleddes med att Catharina H berättade att hon var ny ordförande i HGF lokalt i Larsberg, Baggeby och Dalénum sedan årsmötet i februari. Catharina har bott i Larsberg i ca fem år.

Iréne M berättade om kommande renoveringsplaner respektive nuvarande renoveringsprojekt i JMFABs fastighetsbestånd. Husen i Larsberg är cirka 50 år gamla. Det har förekommit flera vattenskador på sistone. Rör för avlopp och vatten är uttjänta, så även tätskikten i väggarna. De måste bytas ut genom att riva badrummen, byta stammarna och bygga upp badrummen på nytt. Efter stambytet ska husen hålla i ytterligare 50 år.

Nuläge i fastigheterna ang stambyte:

Agavägen är helt klar.

Larsbergsvägen (Lbv) 9 är helt klar.

Lbv 12-18 är nästan klara, en trappuppgång återstår, nummer 16.

I Lbv 48 och 50 är lägenheterna klara, allmänna utrymmen återstår.

I Lbv 46 håller man nu på för fullt.

I Lbv 44 ska renoveringar påbörjas efter semestrarna, den 8 augusti.

Ett antal hyresgäster i nedanstående fastigheter har inte godkänt renoveringarna:

Lbv 17, 19 och 21 ligger hos Hyresnämnden.

Lbv 11, 13 och 15 är inskickat till Hyresnämnden.

JMFAB håller på med upphandling av entreprenör för Lbv 23, 25 och 27. Den beräknas vara klar under juni 2016.

I ett av de två båghusen/limporna önskar JMFAB inleda stambyte under hösten 2016. Det andra båghuset/limpan står sedan på tur. Upphandling av entreprenör avseende de båda båghusen beräknas vara klar under hösten 2016.

Thomas E berättade vidare att samtliga JMFABs lägenheter på Barkassvägen kommer att totalrenoveras med planerad start 2017. Samtliga hyresgäster där kommer att evakueras.

JMFAB uppgav att de har ca 80 lägenheter med korttidskontrakt. Efter att renoveringarna är avslutade kommer dessa lägenheter att hyras ut med vanliga kontrakt.

Hela Larsberg beräknas, som det ser ut nu, vara klart i slutet av 2018 berättade Thomas E.

Ett flertal oroliga hyresgäster har hört av sig till JMFAB inför stambytet. Det går bra att komma i kontakt med projektkoordinatorerna endera:

- via mail *projektkoordinator@johnmattson.se* alternativt
- ringa *direktnummer 08-613 35 13*.

Rolf H berättade att han, förutom sin roll som sekreterare i lokala HGF, även hyresförhandlar tillsammans med Region Stockholm/Globen och Jonas H samt Thomas E. Rolf H berättade också att hyrorna som ska gälla efter stambytet/miniuppgraderingen förhandlades redan år 2012. Då beslutades även vad som ska ingå i de kommande hyrorna (säkerhetsdörr, eluttag på balkongerna, duschkabin m m).

Frågor/svar:

Hyresgäst (hg): Jag trivs i min lägenhet men utanför är det rörigt och jag känner att jag inte får vara ifred.

Rolf H: Hur lång tid ska det ta innan JMFAB åtgärdar det som hg felanmält?

Thomas E: Det beror på vad det gäller, det är svårt att lösa s k beteendefrågor.

Hg: Jag betalar extra för min duschkabin, är det rimligt?

Rolf H: Vissa hg har fått tillägg för t ex duschkabin. Efter stambytet kommer den att ingå i hyran.

Hg: Golvklinkern i badrummet upplevs som kallt. Hur är det tänkt, kan vi få värme i golvet?

Thomas E: Nej.

Hg: Vi har flyttat från en fyra till en trea. För ett år sedan bad vi JMFAB om nycklar till innerdörrarna. Det har vi fortfarande inte fått.

Thomas E: Det har jag inte hört talas om. Det ska rimligtvis gå att ordna så hör av er igen.

Hg: Kommer elarbetena utföras före stambytet?

Thomas E: Vi eftersträvar det, men vi kan inte svara på det idag.

Hg: Blir handfatet mindre?

Thomas E: Ja, de är mindre än tidigare.

Hg: I Lbv 48, i några lägenheter, startade ni med att elarbetena blev utförda långt före stambytet. Sedan blev det ändrat så att det skedde parallellt med stambytet. Varför?

Thomas E: Inget vi kan påverka när byggstarten väl skett. I de hus vi hittills renoverat var det inte upphandlat och planerat att elen skulle gå före. Vi tänker på det när vi gör nya upphandlingar.

Hg: Kan man själv bekosta värme i badrumsgolvet?

Thomas E: Nej.

Hg: Vi saknar värmen i badrummet efter stambytet, det är fuktigt nu.

Rolf H: Vi har tagit upp frågan med JMFAB om att inte riva ut befintliga VA-rör så att man kan koppla in varmvatten i handdukstorken under del av året. JMFAB har lovat att se om detta är möjligt.

Thomas E: Nej, vi kommer att ta bort elementen och stammarna.

Hg: Jag upplever oro och rädsla i området. Det är stökigt efter kl 22, hög musik och oroligt i portarna.

Thomas E: Ni är våra kunder och vi är givetvis intresserade av att göra vårt bästa. Dock är dessa s k attitydfrågor något som har förekommit under en längre tid. Troligtvis något att ta upp med lokala HGF, kommunen och även med polisen i framtiden.

Det är dock viktigt att man som hyresgäst anmäler störningar om det är ett problem annars har fastighetsägaren mycket svårt att åtgärda dessa. När man anmäler en störning får de som stör inte reda på vem som anmält.

Rolf H: Kan vi ta ett gemensamt möte med polis och kommun angående tryggeten i området?

Thomas E: Ja.

Hg: Hur ser JMFAB på säkerhetsaspekten i området?

Thomas E: Vi installerar Aptus (elektroniska nyckelbrickor) och bättre belysning.

Hg: Vi har flera gånger påtalat att den nedlagda förskolan i parken har blivit tillhåll för ungdomar.

Snart kommer det att börja brinna där.

Thomas E: Planändringen är i dagsläget inte godkänd. Om den blir det kan det bli rivning redan i år.

Hg: Enligt samrådsmötet den 12 maj mellan HGF lokalt och JMFAB framkom att det tidigare mediaskåpet/fiberdosan kommer att ersättas med ett fiberjack som inte är större än ett telefonjack. Det vore bra om ni kan se över placeringen så man inte behöver tömma sin klädkammare. Kan jacket placeras på annan plats än i klädkammaren? Förslagsvis i hallen, intill säkerhetskåpet.

Thomas E: Vi ska ta med oss frågan och se vad vi kan göra.

Cenny B: Jag har fått en lapp med frågor som gäller äldre och funktionshindrade:

1) Kan man få en plastmatta i badrummet i stället för golvklinkers?

Thomas E: Nej.

2) Går det att ändra den kommande "badrumsmöbleringen" så att man kan komma in med rullstol?

Thomas E: Enligt den nya planen för badrummen finns det vändradie för en inomhusrullstol, under förutsättning att man inte har badkar utan dusch. Detta går vi givetvis igenom när försynen sker i lägenheten.

3) Jag har svår allergi och är orolig att bo kvar under stambytet. Vart ska jag ta vägen?

Thomas E: Vi har evakueringslägenheter till förfogande. Dock behövs ett läkarintyg för att få en sådan.

4) Vi är många som är handikappade och har låg pension och vi kommer kanske inte ha råd att bo kvar efter stambytet. Vad ska vi göra?

Irène M: Hyror ska förhandlas centralt. Tala med fastighetsägaren (JMFAB). Det kanske finns möjlighet att byta till en billigare lägenhet.

Hg: Finns det asbest i badrummen?

Iréne M: Ja, i fogarna/fästmaterialet. Det finns stränga branschregler för detta som vi följer. Dessutom kan Arbetsmiljöverket när som helst komma och göra mätningar (för sanerarna). På JMFABs hemsida finns mer information om detta.

Rolf H: HGF lokalt kommer att göra stickprov för att mäta asbestutsläpp i lägenheterna under stambytena. Det kommer att ske före, under och efter arbetet.

Hg: Jag bor på Agavägen där det redan är stambytt. Jag såg inga skydd mot asbest när kaklet togs ner. Men jag var heller inte hemma hela tiden.

Thomas E: De som bilar kakel sätter plast i badrumsöppningen och har dessutom en fläkt som ska ta hand om dammet. Det görs även stickprov hela tiden. I stort sett alla hus byggda på 60-talet har någon form av asbest.

Iréne M: Själva kakelbilningen tar maximalt två dagar.

Hg: När ska vi få spaltventiler (hål i fönsterkarmarna/ventilation) i lägenheterna?

Thomas E: De sätter vi in i samband med stambytet.

Hg: Om man har en redan renoverad/stambytt lägenhet. Vad händer där?

Iréne M: Om badrummet redan är helrenoverat och alla rör är bytta river vi givetvis inte upp det. Man blir dock drabbad, d v s att man blir utan vatten och avlopp under ca åtta veckor.

Hg: Blir det samma entreprenör till Lbv 23-27 som till Lbv 44-50?

Thomas E: Vi har svårt att upphandla 1200 lägenheter samtidigt. Det blir uppdelning i olika block. Priserna gäller oftast endast i 30 till 60 dagar. Vi kör därför ca 3-4 hus per upphandling.

Hg: Vad går ni efter vid en upphandling, pris eller kvalitet?

Thomas E: Det blir som med allt annat man köper, d v s en kombination.

Hg: Kan ni förhandla er till ett fast pris?

Thomas E: Ja, ibland är det till fast pris, men ibland är det bra med löpande räkning.

Rolf H: JMFAB upphandlar huvudentreprenör som i sin tur anlitar underentreprenör, bl a elektriker, som sedan i sin tur kan anlita underentreprenör. Om elektrikerna har mycket jobb handlar de av/med varandra.

Iréne: Ja, det stämmer att vi handlar av en totalentreprenör som i sin tur har underentreprenörer. JMFAB har dock rätt att godkänna underentreprenörerna och alla har godkänd behörighet för det jobb de ska utföra.

Rolf H: Hur mycket koll har ni på personerna som arbetar i husen och vad de gör?

Thomas E: Det jobbar cirka 50-70 personer per hus. Det är svårt att gå in i detalj. Men vi har givetvis regelbundna avstämningar mellan bygglidarna, koordinatörerna och projektledaren.

Rolf H: Hur fungerar återrapporteringen till er?

Thomas E: Cirka varannan vecka sker en återrapportering på byggmöten. Men en mer inofficiell återkoppling sker hela tiden mellan JMFABs projektledare och entreprenören både genom att vi är ute på plats och genom telefon och mail.

Samtliga hantverkare har ID06-kort (byggbranschens ID-kort), vilket de måste använda för att logga in sig på arbetsplatsen varje dag. Det är en ny lag sedan årsskiftet. ID-06-kortet används även för att öppna dörrarna till lägenheterna som renoveras och det kommer att finnas en logg som visar vem som går ut och in i lägenheten, och när.

Hg: Vad blir hyran efter stambytet?

Rolf H: Redan år 2012 skrevs miniuppgraderingsavtalet under, så det är redan bestämt vad hyran kommer att bli.

Catharina H: Är planen att lyxuppgradera lägenheter som blir tomma?

Thomas E: Miniuppgraderingen är nödvändig och i Larsberg är det den vi gör. Vi kommer inte att tvinga på någon en totalrenovering men vissa hyresgäster vill ha en högre standard. Det kommer att göras i de lägenheter som blir tomma.

Dock har hyresgästerna på Barkassvägen inget val, där blir det totalrenovering på grund av husens skick.

Hg: Jag önskar upplysning om varför bostadskön flyttat från Lidingö till Stockholm. Finns det någon intern bostadskö?

Thomas E: Stockholms bostadsförmedling övertog kön från Lidingö för ett antal år sedan. Att administrera en kö innebär bl a att känsliga och personliga uppgifter ska hanteras. Det är svårt att administrera den här kön.

Vår interna kö är till för de hyresgäster som hyr hos oss idag. Alla våra hyresgäster som har ett förstahandskontrakt står automatiskt i den interna kön. Varje ledig lägenhet har sin egen kötid och kontraktsskrivningsdatum = kötiden. Ytterligare information finns att läsa på JMFABs hemsida.

Hg: Om man skiljer sig eller de vuxna barnen vill ha en lägenhet, kan JMFAB hjälpa till då?

Thomas E: Som närstående har man ingen förtursrätt.

Hg: Hur kommer ambulans, polis och brandkår in i husen?

Thomas E: Aptusbrickor (elektroniska nyckelbrickor) finns hos ambulansen på Lidingö. Om brandkåren inte kommer in bryter de upp dörren, de kommer alltid in. Dessutom kan brandkåren ta sig in genom hyresgästens säkerhetsdörr, om det skulle behövas.

Hg: Hur blir det med fönsterrenovering?

Thomas E: Om cirka ett halvår eller ett år börjar vi titta på detta. Det kommer rent praktiskt att gå till så att det gamla fönstret skärs bort och ett nytt placeras där. Man behöver således inte vara utan fönster någon gång.

Catharina H: Är fönsterbyte underhåll eller renovering?

Thomas E: Det förhandlar vi med HGF Region Stockholm/Globen om. De har förhandlingsrätt.

Hg: Är fönstren renoverade sedan husen byggdes i slutet av 1960-talet?

Thomas E: En del är målade, vissa är utbytta.

Hg: Fönstren släpper in mycket ljud, även om man har dem stängda. Folk pratar på gatan och det hörs ända in i lägenheten.

Thomas E: Är det en boendekostnad förhandlar vi det med HGF Region Stockholm/Globen. Vi får undersöka praxis i Sverige. Vi får även ta reda på hur man gör på andra ställen.

Rolf H: Vad gäller för fiber?

Thomas E: Snabb internet 700 upp/700 ner för kr 225:-/månad. Detta är redan indraget i Tryckregulatorn i Dalénum, Farkostvägen 6 i Baggeby och i Larsbergs Parkväg. Samtliga hyresgäster kommer att bli erbjudna detta. Dock är det frivilligt om man vill ha det eller inte.

Det kommer att bli en serverhall någonstans i Larsberg. Bredbandet kommer att ingå i hyran.

Vid inkoppling av fiber kan man säga upp sitt avtal med Comhem eller annan bredbandsleverantör man har idag.

Angående TV-abonnemanget är det ju idag låst till Comhem, därefter är man friare att välja.

Rolf H: Avtalet mellan Comhem och JMFAB kommer att sägas upp.

Hg: Mobilnätet i mittersta båguset/limpan är dåligt. Samtalen bryts ofta. Hur kan man göra?

Thomas E: Kontakta din operatör.

Rolf H: Fungerar det bra med två boendemöten per år? Det på vårterminen tillsammans med JMFABs personal och det på hösten ihop med personal från HGF Region Stockholm/Globen?

Thomas E: Ja.

Mötesdeltagarna: Ja.

Catharina H avslutade mötet med att tacka personalen från John Mattson Fastighets AB samt de hyresgäster som kommit till mötet.

Vid anteckningsblocket

Gisela Haag