

Minnesanteckningar från boendemöte 2017-05-16 med John Mattson Fastighets AB

Lokal: Föreningsgården, Larsbergs torg, Lidingö

Klockan: 18.30-20.30 (med servering av juice och kaka från kl 18.00)

Antal hyresgäster: 98 st

Mötet inleddes med att ordförande Catharina Håkansson hälsade alla välkomna och presenterade styrelsen från Hyresgästföreningen (HGF) lokalt Larsberg, Baggeby och Dalénium:

- Catharina Håkansson, Larsbergsvägen (Lbv) 23, ordförande
- Rolf Heyman, Lbv 36, förhandlare/vice ordförande/sekreterare
- Margareta Lindesvärd, Lbv 25, kassör
- Agneta Schlyter, Lbv 28, bostadsanpassningsfrågor
- Kai Abrahamsson, Agavägen 32, lokalansvarig (kom senare)
- Gisela Haag, Lbv 44, adjungerande/administrativa frågor

Jonas Hermansson från John Mattson Fastighets AB (JM FAB) presenterade sig och sina kollegor:

- Jonas Hermansson, fastighetsförvaltningschef
- Monika Gröning, förvaltare
- Irene Myrsell, projektledare
- Sanna Eriksson, projektkoordinator Lbv 23, 25, 27 och 44
- Shanty Wernersson Dahl, projektkoordinator Lbv 20-30 samt 32-42

Därefter berättade Jonas kort om stambyteskartan över Larsberg:

- Fastigheterna Lbv 25 samt 20-30 beräknas vara klara till midsommar.
- Fastigheterna Lbv 32-42 beräknas vara klara i oktober.
- I Lbv 16 har stambyte precis startat.
- I Lbv 19 och 21 startar stambyte efter sommaren.
- I fastigheten Barkassvägen 5-15 startar en mer omfattande renovering i samband med stambyte efter sommaren. Här kommer de boende att evakueras till andra lägenheter.
- Under 2018 kommer slutligen fastigheterna 11, 13, 15 och 17 att stambytas. Hyresgästerna där kommer att informeras med minst två månaders varsel före byggstart.

I dagsläget är cirka hälften av de 1200 lägenheterna stambytta och klara.

Catharina: Jag upplever att utveckling ska vara förbättring. Dessvärre upplever jag det som försämring här i Larsberg.

Så gick ordet vidare till hyresgästerna att ställa frågor:

Hysesgäst (hg): Jag bor i Lbv 23 och fick stambytet klart för ett tag sedan och upplever det som om att handfatet sluttar på ytterkanterna och det rinner vatten ner på underskåpet och på golvet. Varför installerar ni sådana handfat?

Hg: Jag bor i en femma och upplever att handfatet dels är för litet och dels sitter för nära toaletten.

Irene: Vi jobbar med standardhandfat av idag och vi följer normerna.

Hg: Varför har ni designat om badrummen efter stambytet?

Irene: Det ska få plats både tvättpelare (tvättmaskin och torktumlare) och badkar samt kunna få plats med en inomhusrullstol.

Hg: Vi bor i Lbv 42 och vi har fått en bredare dörr till badrummet efter stambytet. Varför?

Irene: För att få in badkar, tvättpelare och inomhusrullstol och för att badkaret inte ska hamna i dörröppningen. Dessutom ska man inte duscha vid fönstret (där sådant finns) p g a att vattnet då förstör fönstret.

Catharina: Hur kan det komma sig att det blivit fel färg på golvklinker i badrummen, d v s inte den färg hyresgästen valt. Hur löser ni det?

Irene: Om hyresgästen gjort sitt val i tid gäller det. Har det då blivit fel så åtgärdar vi det. Om däremot hyresgästen inte valt sin golvklinkerfärg i tid blir det ljusgrå klinker inlagt. Däremot är alla väggar vitkallade och lika i samtliga lägenheter.

Catharina: Hos en del hyresgäster har det blivit fel nyans av ljusgrå klinker inlagt. Hur löser ni det?

Irene: Det har vi inte beslutat ännu.

Hg: Jag bor i Lbv 23 och har ett ljusgrått klinkergolv med flammiga fogar. Hur löser ni det?

Irene: Vi håller på att hitta en lösning.

Hg: Är badrumshantverkarna badrumscertifierade?

Irene: Ja.

Hg: Hur kollas arbetet i badrummen?

Irene: De kollas av oberoende besiktningsman.

Hg: Hur kollas underarbetet i badrummen?

Irene: Det kollar vi upp själva under arbetets gång.

Hg: Har fått höra att badrumsgolvet ska "strykas" av oss hyresgäster. Stämmer det?

Irene: Badrumsgolvet är klart att använda när hantverkarna är klara.

Hg: Jag bor i en femma och där går badrumsdörren in i sovrumsdörren när man har dem öppna samtidigt. Hur kan det komma sig?

Irene: Hur husen byggdes från början kan vi inte påverka.

Catharina: Jag upplever mycket (o)ljud d v s det är mycket lyhört efter stambytet.

Hg: Jag får in grannens matos i min lägenhet.

Irene: Ingen flyttning av material har skett.

Sanna: Platsledningens förklaring på varför det hörs mer nu än före stambytet är att hela ventilationssystemet nu är rensat och rent.

Hg: Jag bor i Lbv 32 och är trött på allt oväsen. I min hall finns det huggmärken och det har blivit förstört. Det enda jag ska få åtgärdat är att det ska målas vitt.

Irene: Det låter mycket att ta hand om huset. Rören är gamla och slut. Dock har jag full förståelse. Men entreprenörerna får inte förstöra dina saker.

Hg: Jag bor i Lbv 46 och där har stambytet varit klart i cirka ett år. Sedan i höstas har vi avloppslukt i lägenheterna i fastigheten. Något företag har varit och filmat. Vi har svårt att bo där och bor just nu på landsstället.

Irene: Vi jobbar med detta men har ännu inget svar att ge.

Hg: Jag bor i Lbv 23 och för tio år sedan helrenoverades hela lägenheter som blev tomma, därefter var det balkongrenoveringar, trädavverkning i parken, parkhusen byggs nu och ungdomslägenheter ska byggas. Sedan ska ju garaget (med adress Lbv 31) rivas och det ska byggas bostäder. Det blir ju aldrig klart (och tyst).

Irene: Vi jobbar på så snabbt vi kan. Just nu blir två lägenheter per dag klara och alla stambyten ska vara klara i slutet av 2018.

Hg: Nu byggs det i olika etapper, Parkhusen, träd har avverkats, stambyte pågår, garaget Lbv 31 ska bli lägenheter. Vi behöver en paus.

Jonas: Larsberg är från 1960-talet. Stammar, badrum, kök och balkonger måste renoveras. Vi jobbar efter att arbeta snabbt men det är mycket som behöver göras. Vi bygger så tyst vi kan. Vi har full förståelse för att det är jobbigt för våra hyresgäster.

Catharina: Jag undrar vilka tider som gäller för störande arbete. Har vaknat kl 06.10 en morgon.

Irene: Inget störande arbete får starta före kl 08.00 på morgonen.

Hg: Vad gäller för totaluppgraderingar (den renovering som JM FAB nu gör med tomma lägenheter) på helger? Har JM FAB givit tillåtelse till det?

Jonas: Ja, vid ett tillfälle men då aviserade vi hyresgästerna om det.

Hg: Vi klarar inte av att det ska jobbas på helger.

Jonas: Då får ni ringa störningsjouren.

Hg: Mitt badrum har blivit en halv kvadratmeter golvyta mindre efter stambytet.

Irene: Det stämmer. Den tidigare toalettens vattencistern var synlig, numer ligger den inuti väggen.

Hg: Ljusrampen i köket där vi har vår kaffebryggare hade så små skruvskallar så rampen åkte ner och hängde på trekvart.

Jonas: Om du felanmäler det till oss så hjälper vi till att ordna det.

Hg: Jag lagade det själv.

Hg: När får vi besked om de nya hyrorna?

Jonas: Det sitter information om detta på anslagstavlor i entréerna.

Hg: Att få en månads hyra för stambytet är ingenting för det man måste utstå.

Rolf: Stambytesvillkoren förhandlades fram år 2012 tillsammans med HGF Region Stockholm/Globen. Då fanns inte dagens störningsfrekvens med och därför behöver frågan tas upp igen med HGF Region Stockholm/Globen.

Hg: Vad händer om ytterdörrarna till lägenheterna står olåsta?

Irene: Dörrarna ska vara låsta.

Hg: Vi kom hem en söndag från landstället. Då var vår ytterdörr inte låst.

Irene: Kl 16.00 ska alla ytterdörrar i fastigheten kollas att de är låsta i en "låsrunda". Om någon hyresgäst upptäcker stöld ska det både polisanmälas och anmälas till JMFA. Har något gått sönder i lägenheten ska det anmälas till JMFA.

Hg: Jag lider av astma men trots läkarintyg fick jag inte någon evakueringslägenhet. Jag har mailat Shanty om att hantverkarna måste stänga dörrslussarna men de har ofta stått öppna. Ska jag totalstäda lägenheten själv?

Irene: Vi storstädar i badrum, hall och kök. Slussarna ska vara stängda.

Catharina: Det ligger skräp kvar länge i fastigheten (Lbv 23) där jag bor. Går inte fastighetsskötarna någon rond?

Jonas: Jo, fastighetsskötarna ska göra ronder men under stambytestiden går det inte att helt få det rent och snyggt.

Catharina: Men det jag tog upp (ovan) gällde *efter* stambytet.

Jonas: Vi har regelbundna kontroller i husen men missar vi något är vi tacksamma om ni kontaktar oss och berättar det.

Catharina: Fastighetsskötarna skulle kunna ges ett större ansvar än idag.

Jonas: De gör kontroller och ronder redan idag.

Hg: Jag bor på Agavägen 28 och hissen fungerar inte sedan i lördags trots att jag kontaktat Larmcentralen men har inte fått någon respons.

Jonas: Jag tar med mig frågan. Cirka fem till sex hissar i Larsbergs behöver bytas ut.

Hg: Den lilla hissen i Lbv 44 är kass och stannar ofta.

Jonas: Larmsignalen går ut i fastigheten samt till en jourfirma. Vi byter ut hissarna löpande.

Hg: Ni måste byta journumret på hemsidan.

Jonas: Ja.

Hg: Jag bor i Lbv 32. Lägenheten är ordninggjord med plast för garderoben med dragkedja men inte där mina kläder var. Hantverkarna har låtit dörren vara öppen. Jag har kollat. Obehagligt.

Hantverkarna går ut och in och stänger inte efter sig. Dålig miljö. Cigarettfimpar överallt. Jag är nöjd med badrummet men inte med hantverkarna. Arbetet skulle hålla på i två månader, nu har det gått fem månader.

Hg: Det ligger pizzakartonger slängda vid parkeringen mellan Lbv 30 och 32.

Hg: Jag bor i Lbv 19 och får glödande fimpar ner på min balkong. De har gjort hål i min balkongmatta. Rökaren röker "Camel". Sluta!

Jonas: Bra att du hör av dig.

Hg: Ni säger att polackerna röker när dom jobbar. När jag går bredvid "polackerna" hör jag ungerska, polska och ryska. Alla hantverkare är inte "polacker".

Hg: Byggjobbarna parkerar sina stora bilar vid Lbv 13 så hyresgästerna inte får plats med sina bilar.

Catharina: Hyresgästerna måste köpa nya jordade elkontakter.

Irene: Ja, den kostnaden står vi inte för.

Hg: Jag har några kristallkronor och det kommer att kosta mig 8.500:- för att få ledningarna omdragna i dem.

Irene: Sällsynt.

Catharina: Totaluppgraderingar och evakueringslägenheter, jag känner inte igen mina grannar längre.

Irene: Evakueringslägenheter finns det cirka 20 st av runt om i Larsberg och i dem bor man i cirka två månader. I Baggeby (med adress Barkassvägen 5-15) finns det totalt 56 lägenheter och de hyresgästerna kommer i augusti i nio-tio månader att evakueras till korttidskontraktslägenheter vid sitt stambyte, med start i september. Därefter kommer vi att hyra ut dessa lägenheter med vanliga förstahandskontrakt och korttidskontrakten kommer såsmåningom att försvinna helt.

Hg: Jag står i er kö nr 1 och 2 för lägenhet och har stått i 11-12 år.

Jonas: John Mattsons externa bostadskö avvecklades år 2014 men vi håller den kvar i tre år, alltså t o m i år. År 2014 stod 22.000 personer i den kön och det blev orimligt för oss att hantera detta.

Numer är det Stockholms Stad som fördelar våra lediga lägenheter.

Agneta: Även den interna ungdomskön blev extern kö, och den blev lång.

Jonas: Korttidskontrakten försvinner i samband med att stambytena och uppgraderingarna blir helt klara. Då kommer dessa lägenheter att hyras ut med vanliga förstahandskontrakt.

Hg: Är det Sofie Mattson som tar alla större beslut hos er?

Jonas: Nej, det är Kerstin Skarne som är ägare av JMFAB, inte Sofie Mattson.

Hg: Kan ni tänka er att tänka om angående John Mattsons kö?

Jonas: Nej.

Hg: Hur fördelas ungdomsbostäderna ni ska bygga?

Jonas: Lägenheterna ska fördelas till ungdomar och en viss andel av dem ska förmedlas till ungdomar bosatta på Lidingö. Hur denna fördelning exakt kommer att se ut diskuteras med Lidingö stad.

Hg: Man får bo i en ungdomslägenhet i max fyra år, var ska man bo sedan?

Jonas: Ja, nu kom vi in på bostadsbristen. Det måste till en omsättning av ungdomslägenheterna.

Hg: Jag bor på Agavägen 34 (den sista porten på Agavägen). Det är mycket oljud och damm från stora maskiner och bygget (av Parkhusen). Jag kan inte vara på min balkong på dagarna i veckorna. Kan vi få någon ersättning?

Jonas: Nej (men när bygget är klart kommer trafiken, liksom tidigare, att ledas in genom viadukten in på bakgården och alltså helt försvinna från gaveln där hyresgästen bor).

Hg: Vi har bostadsanpassning via Lidingö stad (Lidingö Kommun). Kommer vi att få tillbaka handtag vid duschen och förhöjd toastol efter stambytet?

Irene: Vid försynen (genomgången innan stambytet börjar) antecknar vi vad som finns i lägenheten i form av bostadsanpassning och återställer det efter stambytet.

Hg: Kommer ni att lägga de nya jordade elledningarna synliga?

Irene: Nej, endast de *nya* uttagen i lägenheterna har utanpåliggande elledningar. Vi återanvänder de gamla kanalerna för elkablarna.

Hg: När startar rivningen av garaget Lbv 31?

Jonas: Inget är klart per idag. Vi är i ett tidigt skede. Detaljplaneprocessen är inte klar och ett samrådsförfarande ska genomföras. Troligtvis rivningsstart först om ett antal år.

Hg: Vid de nya sopbehållarna drälls det och sedan går vi hyresgäster i det. Snart blir det varmare och då blir det otäck lukt.

Jonas: Vi har, efter kontakt med tillverkaren, beslutat att underjordsbehållarna regelbundet ska saneras och då bör det bli bättre.

Hg: Kan vi få bättre information till nyinflyttade hyresgäster att inte mata fåglarna från sina balkonger och att inte skaka sina mattor från balkongerna?

Jonas: Om en hyresgäst inte förstår svenska har vi möte med en tolk hur det fungerar att bo i flerfamiljshus.

Hg: Jag bor på Agavägen och där har (fisk-)måsar attackerat barn – *så mata inte fåglarna!*

Hg: Jag bor på Lbv 23 och i somras hade vi så mycketflugor på balkongen så vi kunde inte vara där. Det var stora äckligaflugor. Vi tror att de kommer från det biologiska avfallet. Locket till den behållaren blåser upp ibland. Vi har sett att nere i Dalénumområdet är behållarna tillslutna, kan vi också få det?

Jonas: Vi har varit i kontakt med entreprenören och det kommer att bli bättre när saneringen av underjordsbehållarna startar.

Hg: Vad händer med de gamla soprummen?

Jonas: I fastigheterna 12-18, 20-30 och 32-42 har vi, och planerar, att flytta entrén dit där soprumsdörren tidigare fanns. Dessutom har vi i Lbv 12 och 14 färdigställt entréerna med ett konstverk av mosaik så gå gärna dit och titta.

Hg: Där vi bor finns det en lägenhet där familjen som står på kontraktet flyttade 2015. Det springer mycket folk in och ut och vi misstänker att lägenheten är uthyrd i andra hand.

Jonas: Den som står på kontraktet ska bo där. Andrahandsuthyrning godkänns endast under en begränsad tid vid utlandsarbete och liknande. Om ni misstänker olovlig andrahandsuthyrning där ni bor så hör av er till oss.

Hg: I Larsbergsparken kommer Lidingö stad att placera ut utegym men med stockar som i Stockby blir det för tungt för oss äldre samt för kvinnor.

Jonas: Vi har tittat på Lidingö stads plan och stationerna för de äldre kommer att ha lättare redskap och för de yngre lite tyngre.

Catharina avslutade mötet med att tacka personalen från JMFAB samt de hyresgäster som kommit till mötet.

Den sista kvarten kunde hyresgästerna tala enskilt med JMFABs personal, vilket verkade uppskattas.

Vid pennan

Gisela Haag, Lbv 44

Med god hjälp av Lars P G Frisk, Lbv 28