

Angående förslaget till upprustning

Till de boende på Magnus Ladulåsgatan 14-30 från hyresgästernas representanter i Samrådet

Nödvändiga åtgärder

Vi som varit hyresgästernas representanter i Samrådet för upprustning är överens om att stambyte och övrig renovering i lägenheterna på Magnus Ladulåsgatan 14-30 är nödvändig.

På grund av återkommande vattenskador i fastigheten behöver de drygt 50 år gamla vatten- och avloppsstammarna i kök och våtutrymmen ersättas med nya. Samma sak gäller nuvarande värmesystem som krånglar titt som tätt och där vattenfyllda radiatorer och tillhörande rör också orsakat vattenskador.

EI-ledningarna börjar också bli sköra och kommer även de att bytas ut. I samband med detta installeras nya proppskåp med moderna jordfelsbrytare, allt för att öka elsäkerheten.

Byte av pinngångjärn i köken har begärts av Stockholmsshems förvaltning eftersom det är något som ofta behöver åtgärdas. I samband med det vill man lackera om skåpluckor och lådfronter, bland annat för att dölja de hål som blir efter de gamla gångjärnen.

Vi som representerat hyresgästerna har framfört till Samrådet att dessa åtgärder ska ses som underhåll. Våra synpunkter på förslaget till upprustning finns samlade i en bilaga till själva överenskommelsen.

Till detta kommer några mindre förbättringsåtgärder som till exempel extra eluttag, förberedelse för tvätt- och diskmaskin, vilket är sådant som ofta efterfrågas av hyresgäster.

Badrum, duschrum och toalett

I samband med stambyten i våtutrymmen måste alla ytskikt bytas ut, oavsett om renovering nyligen gjorts eller inte. Vi har framfört att det finns önskemål från flera hyresgäster att återställa badrummen med vägg- och golvmattor av plast som val på basnivå. Beskedet från Stockholmshem är att detta inte är möjligt. Kakel och klinkers är standard när man bygger nytt eller renoverar idag. Det anses vara mer hållbart på sikt eftersom det står emot fukt bättre och att problem med skador och slitage minskar.

Godkännande av avtalet

Vi som varit hyresgästernas representanter i samrådet ställer oss bakom avtalet men det är upp till varje hyresgäst att bestämma om man vill godkänna åtgärderna eller inte.

Om en eller flera hyresgäster inte godkänner kan Stockholmshem efter 2 månader lämna över ärendet till hyresnämnden. Det som händer då är att processen fördröjs med några månader och har ingen inverkan på hyressättningen. Vi har förstått att hyresnämnden i sådana här ärenden oftast går på vad fastighetsägaren föreslår.

Som hyresgäst har man alltid rätt att ångra sitt beslut om icke godkännande. Man kan ändra sig fram till det att hyresnämnden har sitt första sammanträde.

Hyresförhandlingar och bruksvärdet

I Samrådet har vi inte diskuterat kommande hyresnivåer, eftersom det har varit utanför vårt uppdrag. Förhandlingar om hyran blir nästa steg när det står klart vad som ska åtgärdas i fastigheten. I förhandlingarna, som sker mellan Stockholmshem och Hyresgästföreningen, görs jämförelser med andra likvärdiga lägenheter i samma område. Den hyresnivå som parterna kommer överens om ska bestämmas av det så kallade bruksvärdet. Bruksvärdet är i korthet det praktiska värdet en lägenhet har ur hyresgästens synvinkel. När man beräknar bruksvärdet tas hänsyn till flera faktorer som lägenhetens utrustning, storlek, geografiska läge, närhet till service och kommunikationer, med mera. Däremot tas ingen hänsyn till fastighetsägarens kostnader för drift, produktion och förvaltning.

Aktivt arbete mot höjda hyror

I och med att överenskommelsen om upprustningen nu är undertecknat av samtliga parter är också Samrådet avslutat. Vi som har varit hyresgästernas representanter ser gärna att man på olika sätt agerar mot höjda hyror och vi välkomnar alla initiativ från de boende. Det skulle kunna handla om att delta i någon av hyresgästföreningens aktiviteter, eller att bilda en egen lokal aktionsgrupp som uppvaktar politiker, med mera. Lokala hyresgästföreningen Vattenpasset 10 bistår gärna i detta, till exempel med att förmedla kontakter eller hjälp att sammankalla till ett inledande möte. Hyresgästlokalen kan bokas för möten utan kostnad.

Stockholm 2024-04-17

Hyresgästernas representanter i Samrådet:

Annelie Bergman

Stina Degerstedt

Annett Lundvall

Peter Salomonsson

Camilla Wiberg

E-post: upprustning@vattenpasset10.se

E-post till Lokala hyresgästföreningen: styrelsen@vattenpasset10.se