



*Nya hyresrätter på Wrangels väg/
Clas Horns väg invigda*

Läs om invigningen på Sidorna 4 - 5
Läs om hela projektet på Sidorna 6 - 7

VD HAR ORDET

Sommaren 2018

Sommaren har varit utomordentlig fin med mycket sol och värme. Hoppas att ni hyresgäster har haft möjligheten att njuta av sommarvädret för vistelse utomhus - hemma, i naturen, ute på stan och på era resor. Jag känner att våra medarbetare har kunnat ladda batterierna under semestern och att vi är åter på jobbet med ny energi för höstens utmaningar. Vår förvaltning har ändå varit igång och det har hänt en del under juni – augusti. Några av sommarens händelser samt höstens utmaningar följer här.

Vill börja med att nämna vår invigning av nya bostäder på Wrangels Väg 26 den 28 augusti, inför inflyttning den 1 september. Vi förbereder nu inflyttning i Wrangels Väg 24 (17 september) och i Wrangels väg 22 (1 oktober). Invigningen var en viktig milstolpe i Ekerö bostäder byggande av bostäder då det var 26 år sedan vi senast hade en färdigställd nyproduktion. Wrangels vägs befintliga hus var de första som byggdes år 1966. Som ni vet så genomgår de befintliga husen stambyte samtidigt som vi byter yttertak och ventilation. Detta i samband med pågående nyproduktion har varit och är fortfarande, så länge dessa projekt pågår, en riktig utmaning såväl för oss Ekerö bostäder som och inte minst för hyresgästerna. Vid årsskiftet beräknas dessa projekt vara klara för överlämning så snart kan vi se slutet på störningar och besvär för er som bor i området.

Wrangels väg har väckt intresse utanför Ekerö och i juli fick vi förmånen att visa nyproduktionen för dåvarande bostadsministern Peter Eriksson. Vi fick också tillfälle att reflektera om villkor för att bygga nya bostäder vad gäller detaljplaner, byggkostnader och bostadsstöd. Det var för mig personligen ett mycket intressant och givande möte.

En för Ekerö Bostäder betydande framtida nyproduktion av bostäder kommer att ske i Stenhamra Centrum. Planarbetet har fortskridit under sommaren och förslag till samråd är snart klart att behandlas av kommunstyrelsen. Ett annat projekt som är under planarbete är framtida förtätning på Slagarvägen på Adelsö. Båda dessa projekt kommer att ge ett behövligt tillskott på nya bostäder.

Vid inledning av augusti startades utvändig målning på Söderströms vägs blå område i Stenhamra. Yttertaken på gula området har rengjorts under juli-augusti. Områdets lekplatser håller på att förnyas. Takrengöringen väckte en del frågor hos de boende gällande medlet som användes. Vi har haft genomgång med företaget som anlätades och erfarenheterna kommer att tas med i nästa rengöringsetapp till våren 2019.

Vi har fått synpunkter om Ekebyhovsvägens utemiljö, främst gällande lekplatsen. Det har varit långa ledtider i olika faser av vårt arbete, vilket är beklagligt. Vi hoppas på att de planerade och med hyresgäster överenskomna förnyelser hinns till huvuddel att göras nu under hösten.

I förra numret utlyste jag en tävling om finaste uteplats eller balkong. Vi tackar för inlämnade bidrag och vinnarna kommer att presenteras på hemsidan.

Vi har förstärkt organisationen och hälsar Lasse Norling välkommen till Ekerö Bostäder.

Timo Siikaluoma

Verkställande Direktör
timo.siikaluoma@ekerbostader.se

AB Ekerö Bostäder fortsätter att arbeta hårt för att öka antalet hyresbostäder på Ekerö. Vi fortsätter att leta efter möjligheter att bygga nya bostäder, för att på så vis kunna erbjuda fler lägenheter till bostadskön. Vår vision är att äga 1 100 lägenheter år 2020.

REDAKTIONSruta

UTGÅVA: Nr. 4, 2018

ANSVARIG UTGIVARE: VD, Timo Siikaluoma

E-POST: info@ekerbostader.se

ÅRGÅNG: 15 sedan 2004

REDAKTÖR: Cecilia Matthews

POSTADRESS: BOX 241, 178 24 Ekerö

UPPLAGA: 1000 ex.

TELEFON: 08-420 032 00

BESÖK: Bryggavägen 110, Ekerö

Vi önskar Lasse hjärtligt välkommen!

Den 20 augusti tillträdde **Lasse Norling** sin tjänst som boservicevärd hos Ekerö Bostäder. Han är 52 år och bor på Ekerö med fru och två döttrar. På fritiden åker Lasse gärna ut med sin båt och fiskar. Han tycker mycket om god mat, men han ogillar långa bilköer.

- Det bästa med jobbet här hos Ekerö Bostäder är mina kollegor, säger Lasse och ler. Hans bästa boendetips till alla hyresgäster är:

“Lär känna varandra bättre så höjs boendekvalitén”.



Undvik montera saker i badrummet!

Det är många som vill sätta upp saker på väggarna i badrummet, det kan handla om krokar, hyllor, tvålköpp, skåp m.m. Det är då mycket viktigt att tänka på att inte borra, spika eller skruva i väggarna – oavsett om man har kaklat, målat eller om man har våtrumstapet.

Detta är för att inte fuktspärren ska brytas, då man riskerar att vatten/fukt tränger in i väggen och skadar fastigheten. Använd istället krokar och tvålköppar som fästs med sugkoppar.

Om du vill montera större föremål som hyllor och skåp måste du kontakta din boservicevärd som hjälper dig att hitta en bra lösning.

Inga boendeträffar under 2018

I början av 2018 hade vi stora förhoppningar om att kunna genomföra minst fem boendeträffar i våra områden under året. Vi ser alltid fram emot att träffa er hyresgäster på er hemmaplan och umgås över en grillad korv och lite kaffe, och det gjorde vi även i år.

Tyvärr tog vi oss vatten över huvudet med denna planering. Det visade sig att arbetet med nyproduktionen på Wrangels väg/Clas Horns väg tagit mycket mer tid och resurser än vi först förväntade oss. Detta i samband med en del personalomsättningar har gjort att vi tyvärr blivit tvugna att tänka om och ställa in våra boendeträffar under 2018.

Vi ser dock mycket fram emot att kunna dra igång våra populära grillkvällar igen till våren 2019! Vi önskar alla boende välkomna när vi nästa år kommer till just ert område!



Nybyggda hyresrätterna på Wrangels väg/Clas Horns väg invigdes!

Tisdagen den 28 augusti invigde vi våra nybyggda hyresrätter på Wrangels väg/Clas Horns väg. Inbjudna till detta evenemang hälsades välkomna av Ekerö Bostäders VD, Timo Siikaluoma, varefter styrelseordförande, Ingemar Hertz höll tal och skålade i alkoholfri champagne för de nybyggda bostäderna. Styrelsens presidie klippte det ceremoniella bandet till Wrangels väg 26, det första färdigställda huset av de totalt kommande sex punkthusen. Även kommunstyrelsens ordförande, Adam Reuterskiöld höll tal för den församlade publiken innan det bjöds på visning av en fyrarums taklägenhet i det nybyggda huset.



Ekerö Bostäders VD, Timo Siikaluoma



1:e vice ordförande, Peter Östergren

Styrelseordförande, Ingemar Hertz

2:e vice ordförande, Ulric Andersen

Presidiet i Ekerö Bostäders styrelse klippte tillsammans det ceremoniella bandet och förklarade Ekerö Bostäders första nyproduktion på mer än 25 år för invigd!



Kommunstyrelsens ordförande, Adam Reuterskiöld



Ekerö Bostäders styrelseordförande, Ingemar Hertz



Marbodalkök i samtliga nybyggda lägenheter



Exempel på planlösning i en trerummare

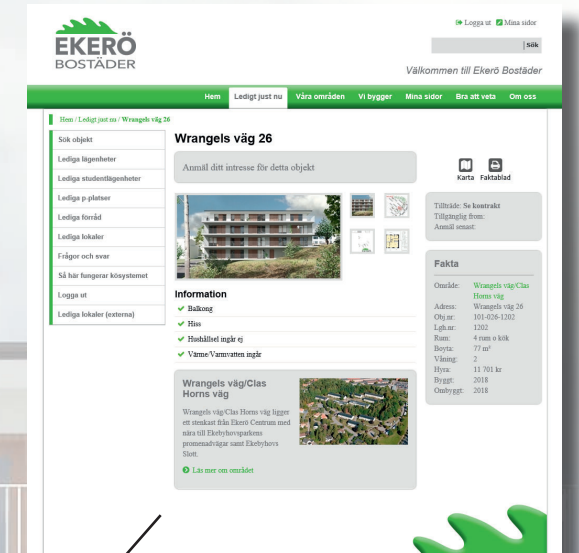
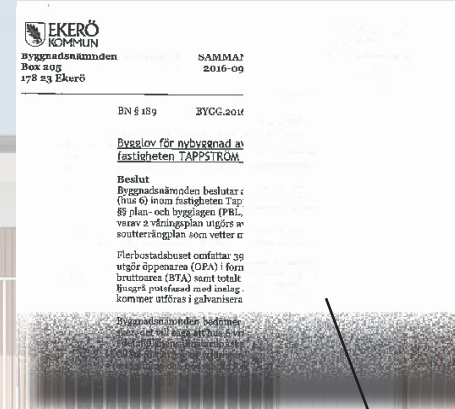
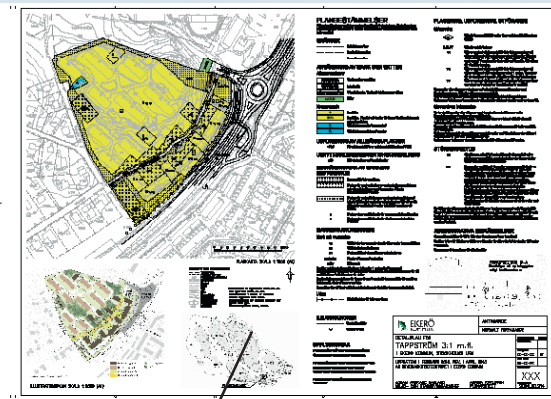


Hög standard på badrummen i de nyproducerade hyresrätterna



Utsikt från översta balkongen på Wrangels väg 26

Projektet Nybyggnation Wrangels väg - här är hela resan!



April 2013
Ny detaljplan antogs av Kommunfullmäktige

Juli 2013
Den nya detaljplanen överklagades men den fastställdes av Länsstyrelsen

November 2013
Markreglering genomförs och Tappström 3:2 säljs till AB Borätter för byggnation av bostadsrätter

December 2014
Första spadtaget för det nya parkeringshuset tas, vilket uppförs av NCC

Oktober 2015
Ny idéskiss på byggnationen presenteras av Murmans Arkitekter

September 2016
Samtliga sex punkthus har beviljats bygglov

Mars 2017
Första spadtaget tas för nybyggnation av 80 hyresrätter på Wrangels väg

Maj 2018
De första nybyggda lägenheterna på Wrangels väg 26 läggs ut till bostadskön

September 2018
Inflytt sker i de två första färdigbyggda husen, Wrangels väg 26 och Wrangels väg 24

December 2012
Idéskiss togs fram av AE Arkitekter för nybyggnation på del av dåvarande Tappström 3:1 m.fl.

Juni 2013
Informationsmöte avseende byggprojektet hölls med hyresgäster och sakägare

Oktober 2013
Detaljplanen överklagas igen, denna gång till Mark- och miljödomstolen, vilken fastställer Länsstyrelsens beslut

September 2014
Detaljplanen för Tappström 3:1 vinner laga kraft

Juni 2015
Parkeringshuset färdigställs och de gamla garage-längorna rivs för att göra plats åt AB Borätts hus

Mars 2016
Ekerö Bostäders styrelse fattar beslut om att investera i nyproduktionen på Wrangels väg i enlighet med förslaget från Murmans Arkitekter

December 2016
Avtal skrivs med Serneke Bygg Öst att genomföra byggnationen av sex punkthus på Wrangels väg

Juni 2017
Avtal om hyror för nybyggda lägenheter på Wrangels väg skrivs med Hyresgästföreningen Region Stockholm

Augusti 2018
Invigningsceremoni för de nya hyresrätterna på Wrangels väg/Clas Horns väg hålls

Januari 2019
Samtliga 80 nybyggda hyresrätter kommer att ha förmedlats via bostadskön och är inflyttade med sina första hyresgäster



Då byggdes våra flerbostadshus

Och med nyproduktionen på Wrangels väg/Clas Horns väg blir området det som har både de äldsta och de yngsta bostäderna i vårt bestånd. Undantag skulle möjligtvis utgöras av Hertigarnas Stall som byggdes på 1780-talet, men det byggdes om till bostäder först 1987.



Wrangels väg 52 år

De 106 första bostäderna i området byggdes 1966. Dessa har genomgått stam- och takbyte under 2017-2018. 80 nya bostäder färdigställs under 2018.



Ekebyhovsvägen 49 år

De 153 bostäderna i området byggdes 1969. Här genomfördes stambyte med badrumsrenovering år 2013.



Söderströms väg 29 år

De 91 bostäderna i området byggdes 1989.



Dragonvägen 31 år

De 17 bostäderna i huset byggdes 1987.



Ploglandsvägen 26 år

De 72 bostäderna i området byggdes 1992.



Vallviksvägen 47 år

De 14 bostäderna i området byggdes 1971.



Gustavavägen 27 år

De 121 bostäderna i området byggdes 1991.



Färhagsplan 48 år

De 78 bostäderna i området byggdes 1970. Dessa har genomgått stambyte ed badrumsrenovering år 2015.



Ångbåtsvägen 28 år

De 79 bostäderna i området byggdes 1990.



Hovgårdsvägen 36 år

De 10 bostäderna i området byggdes 1982.



Ekuddsvägen 32 år

De 61 bostäderna i området byggdes 1986.

Att bo i flerbostadsområden



Årets sommar har varit – och är fortfarande fantastisk med värme och mycket sol. Det sköna vädret gör att det är härligt för både vuxna och barn att vistas, umgås och leka utomhus. Detta leder tyvärr ibland till att vi får klagomål från hyresgäster som upplever störningar i grannskapet i form av högljutt prat och lekar även mycket sent på kvällar.

Respektera din granne

En trygghet med att bo i flerbostadshus är att man har människor omkring sig. Det hörs ljud från andra, det rör sig i området, det är liv och rörelse. Vi lever alla olika liv, ung som gammal, med eller utan barn. En del är hemma mycket, andra jobbar hela dagen medan vissa jobbar natt. En del är morgonpigga och andra är mer aktiva på kvällen. Som boende i ett flerbostadshus får man acceptera att grannar kan höras då och då. Både inomhus och utomhus. Självklart ska man visa hänsyn till sina grannar och det finns trivselregler för vad som gäller. Trivselregler som alla får ta del av när de flyttar in hos oss. Blir man återkommande störd av sin granne är vår rekommendation att man i första hand tar kontakt med grannen och berättar det. För allvarliga störningar mellan kl. 22.00 - 06.00 hänvisas till Störningsjour, 08-706 20 65.

Viktiga trivselregler i flerbostadshus

- Det finns en hel del gemensamma lokaler i ett bostadsområde. Därför är det bra med gemensamma regler. Rökförbud råder i alla gemensamma utrymmen, det vill säga trapphus, hissar, tvättstuga, vind, källare, cykelrum osv. Gemensamma utrymmen innebär också delat ansvar.
- Håll trapphus och loftgångar fria. Cyklar, pulkor, skoställ och annat, försvårar städning och ökar risken vid olyckor. Ambulanspersonal och brandmän måste kunna komma fram snabbt när olyckan är framme. Hjälp oss att öka säkerheten och trivseln genom att hålla rent och snyggt i trapphuset där du bor.
- Grillat är gott, men alla uppskattar inte grilloset. I de flesta av våra områden finns grillplatser som du som boende kan nyttja. Använder du en egen grill ska den stå så pass långt ifrån fastigheten att grilloset inte kommer in till dina grannar. Vi rekommenderar el-grill eftersom de osar mindre. Det handlar om att visa varandra hänsyn och att ge alla en chans att kunna njuta av sitt boende. Tänk också på brandrisken!
- De flesta arbetar eller går i skola under dagarna och behöver en god nattvila. Därför ska det vara lugnt och störningsfritt mellan kl. 22.00 - 06.00 även på helger.



Boinflytande - Vad är det?



Enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag ska hyresgästerna erbjudas möjlighet till boinflytande. Men vad är boinflytande egentligen? Här försöker vi besvara de frågorna och samtidigt berätta en del om hur Ekerö Bostäder aktivt arbetar för boinflytande.

Lagen anger att hyresgästerna i allmännyttiga bostadsföretag ska ha möjligheter till boinflytande. Modeller för hur det kan gå till har utvecklats under lång tid. Inflytandet sker på olika sätt; genom att hyresgästerna kan påverka lägenhetsunderhållet, genom att delta i bomöten eller samråd inför underhålls- och förbättringsåtgärder.

För att underlätta arbetet med just boinflytande betalar bostadsbolag årligen in boinflytandemedel till Hyresgästföreningen. För Ekerö Bostäder 2018 handlar det om 75kr per lägenhet och år samt även ett aktivitetsstöd på 70kr per lägenhet och år. Det blir sammanlagt nästan 120 000 kronor för 2018.

Inflytande i den egna bostaden och boendet

Kundundersökningar

Ett vardagligt exempel är de kundundersökningar som många företag gör. Hyresgästerna kan ge både positiva och negativa svar på

frågor som ställs, vilket i båda fallen ger signaler till bostadsföretaget och underlag för vägval, beslut och åtgärder.

Här arbetar Ekerö Bostäder tillsammans med Origo Group (f.d. Scandinfo) med en ständigt pågående Nöjd-Kundundersökning. En enkät skickas varje månad ut till cirka 100 slumpvis utvalda hyresgäster och svaren sammanställs kontinuerligt. Ekerö Bostäder arbetar löpande med att följa upp resultatet vilket bland annat kommer att utmynna i målsättningar och handlingsplaner.

Olika upprustningsnivåer

En väsentlig möjlighet till inflytande är att hyresgästen kan få välja mellan olika upprustningsnivåer i samband med renovering. Upprustningarna görs med olika nivåer som ger olika stora hyreshöjningar. I den minst omfattande renoveringen görs de tekniskt nödvändiga

åtgärderna, vilket ger den lägsta hyreshöjningen. I andra nivåer kan man välja att få en mer omfattande upprustning, vilket också ger en större hyreshöjning.

Ett exempel på hur Ekerö Bostäder arbetar i den andan är bland annat stambytet på Wrangels väg, där vi erbjudit hyresgästerna möjligheten att välja till en frivillig köksrenovering i samband med stambytet. De som valde köksrenovering fick efter färdigställandet ytterligare en hyreshöjning på 650kr i månaden utöver höjningen för stambytet. Detta var även förhandlat med Hyresgästföreningen innan erbjudandet gick ut till de boende.

Inflytande i bostadsområdet

Ett exempel är att en grupp av hyresgäster kan påverka underhållsinsatser och åtgärder i utemiljöerna. Det kan handla om att få en grillplats eller att växtligheten gallras och belysningen förbättras.

Ekerö Bostäder arbetar aktivt för

att få ta del av hyresgästernas önskemål och synpunkter innan upprustningsåtgärder i utemiljön fastställs. Bland annat har trygghetsvandringar genomförts för att kunna vidta åtgärder för en säkrare utemiljö genom till exempel bättre utebelysning och beskärning av buskar och häckar.

Inför arbetet med lekplatsen på Ekebyhovsvägen försökte Ekerö Bostäder upprepa gånger få till stånd en samrådsgrupp bestående av hyresgäster i området för att få in önskemål och åsikter avseende en ny lekplats.

Innan upprustningen av utemiljön på Fårhagsplan genomförde vi en omröstning bland de boende i området. De fick då välja mellan

två förslag på ny utformning och det vinnande förslaget genomfördes sedan.

Boinflytandekommitté

Hyresgästföreningen kan tillsammans med bostadsbolaget ta fram ett Boinflytandeavtal som fastställer hur de gemensamt ska arbeta med boinflytande i bostadsbolagets fastighetsbestånd. Hyresgästföreningen utser då representanter till en Boinflytandekommitté (BIK) som har regelbundna möten med bostadsbolaget för att utbyta information och diskutera aktuella frågor.

Ekerö Bostäder har boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen och tillsammans genomför vi cirka fyra

BIK-möten per år. Har du frågor du vill ta upp kan du kontakta din Lokala Hyresgästförening som hjälper dig med detta.

Utnyttja din rätt till boinflytande

Tyvärr är det väldigt få som dyker upp till de möten som Ekerö Bostäder bjuder in till vare sig det handlar om trygghetsvandringar, informationsmöten eller andra former av träffar. Det gör att vi ibland tvingas fatta beslut grundade på väldigt vaga indikationer avseende boendes önskemål.

Som hyresgäst hos Ekerö Bostäder är dina åsikter och idéer viktiga för oss.

Dags för hyresförhandlingar inför 2019

Ihyran du betalar ingår ersättning med 12 kr per lägenhet och månad till Hyresgästföreningen Region Stockholm för dess förhandlingsarbete, och nu är det snart dags för hyresförhandlingar inför 2019 års hyror.

I början av oktober drar nya hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen Region Stockholm igång. Vi ser återigen fram emot förhandlingar i god anda, där parterna kan komma till en rättvis överenskommelse. Ekerö Bostäder jobbar som alltid hårt för att få till stånd

en överenskommelse före årsskiftet för att undvika retroaktivitet för våra hyresgäster, något som även Hyresgästföreningen är mån om. Så fort det finns ett färdigt resultat från förhandlingarna kommer detta att publiceras på vår hemsida.



swish
Betala enklare



@-faktura

Vill du betala din hyra via E-faktura eller Swish?

Ekerö Bostäder arbetar aktivt på att öka servicen till våra hyresgäster. Som en del i det arbetet håller vi nu på att se över möjligheterna för dig att betala din hyra via E-faktura eller Swish.

Efter sommaren har vi på Ekerö Bostäder börjat se över vad som krävs för att vi ska kunna erbjuda våra hyresgäster servicen att betala in hyran via E-faktura eller via Swish. Förhoppningsvis är detta något som kan bli verklighet redan i tid för nästa hyresavisering i december.



Våra Målsättningar 2018

✓ Pågående

✓ Klart

Generellt för alla områden

- Genomföra boendeträffar i 5 olika områden under perioden maj - september 2018
- ✓ Fortsätta återkoppla 100% av alla felanmälningar senast nästkommande arbetsdag
- ✓ Fortsätta åtgärda 70% av alla felanmälningar senast nästkommande arbetsdag
- ✓ Åtgärda 95% av alla felanmälningar inom 5 arbetsdagar



Wrangels väg

- ✓ Stambyte klart i samtliga hus
- ✓ Takbyte klart på samtliga hus
- ✓ Inflytt i 20 nyproducerade lägenheter



Söderströms väg

- ✓ Genomföra trygghetsvandring i området
- ✓ Påbörja fasadmålning i området
- ✓ Rengöring av taken i gula området
- ✓ Byte av 10 motorvärmare
- ✓ Renovering av 2 carportlängor



Ekebyhovsvägen

- ✓ Arbeta med att bygga ett miljöhus
- ✓ Målning av trapphus i en byggnad
- Byte av 10 garageportar
- Bygga underjordsbehållare för hushållssopor
- ✓ Genomföra en trygghetsvandring i området



Ångbåtsvägen

- Påbörja byte av stolpbelysning
- ✓ Grovstäd av 5 trapphus
- ✓ Ny sittgrupp till grillplatsen vid hus 14



Fårhagsplan

- ✓ Montera postboxar i alla trapphus
- Byte av dörrar till cykelförråden



Gustavavägen

- ✓ Montera halkskydd på alla utomhustrappor
- ✓ Elektroniskt bokningssystem i tvättstugan
- Påbörja arbete med att ta bort staket och plantera häckar mot gångvägarna



Hovgården

- ✓ Bygga skärmtak över yttertrappan till varje lägenhet
- ✓ Montera hängrännor på garagelängan
- Montera halkskydd på alla utomhustrappor
- ✓ Kompost för trädgårdsavfall ska byggas



Ploglandsvägen

- ✓ Elektroniskt bokningssystem i tvättstugan
- Grovstäd av tvättstugan



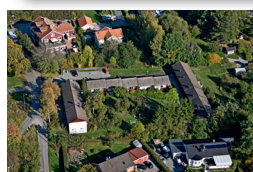
Ekuddsvägen

- ✓ Montera en ny sittgrupp på gården
- Kompost för trädgårdsavfall ska byggas (struken pga vandalisering)
- ✓ Påbörja byte av stolpbelysning



Dragonvägen

- ✓ Montera sittbänk runt körsbärsträdet på gården
- Grovstäd av trapphuset



Vallviksvägen

- Byte av skärmtaken
- ✓ Bygga miljöhus