

KVADRAT

FÖRLÄNG SOMMAREN MED INGLASAD BALKONG

*Nya hyreslägenheter i
hjärtat av Dalénum*

*Varsam utveckling
av Larsberg*



Många projekt på gång

Även om det är trevligt med de varma månaderna på året, så är det alltid en speciell känsla när hösten närmar sig och aktiviteterna drar igång igen. Inte minst efter denna heta sommar är det välkommet med lite svalare väder. Hösten är också en perfekt årstid att njuta av all den härliga natur som vi som jobbar eller bor på Lidingö är så bortskämda med.

I våra fastigheter pågår många projekt för att underhålla, förbättra och förnya. Samtidigt som åtgärderna är nödvändiga för att hålla husen sunda och funktionella på lång sikt, så har vi full förståelse för att det kan vara jobbigt med de störningar som följer av omfattande renoveringsarbeten. Ibland sker det också misstag och missförstånd, och det händer att vi missar att något inte fungerar som det ska. Vi är därför tacksamma när ni hyresgäster hör av er och berättar vad ni upplever.

Utifrån våra enkäter vet vi att de allra flesta trivs mycket bra med sitt boende och med oss som hyresvärd, men vi vill bli ännu bättre. Jag hoppas därför att så många som möjligt svarar på den kundenkät som nu delats ut till en tredjedel av hushållen i beståndet. På så sätt har vi möjlighet att få reda på vad som kan bli ännu bättre och vilka åtgärder vi ska prioritera kommande år. Har du inte fått en enkät i år går det lika bra att besöka oss, ringa eller mejla.

Resultatet i kundenkäten redovisar vi i nästa Kvadrat som kommer ut lagom till jul. Tills dess önskar jag en härlig höst och en trevlig läsning!

Siv Malmgren

Siv Malmgren, VD



FÖRLÄNG SOMMAREN MED INGLASAD BALKONG

Renoveringen av balkongerna i Larsberg fortsätter. Förutom att din balkong blir som ny har du efter renoveringen möjlighet att få den inglasad. En enkel förbättring som förlänger utesäsongen och skyddar mot regn och blåst. Här reder vi ut begreppen kring såväl renoveringen som inglasningen.

Vi träffade Oscar Raud. Som projektledare hos John Mattson kan han balkongrenoveringarna på sina fem fingrar. Och många frågor får han. Det blir ju onekligen en del stök och bök under den tid arbetet pågår, och Oscar berättar att en och annan hyresgäst tycker att balkongen är bra som den är.

BALKONGEN BLIR SOM NY

– Jag brukar framhålla hur fräscha balkongerna blir. Vi rengör, blästrar bort gammal färg, reparerar skador och målar om. Faktum är att balkongen blir som ny. Men det är främst av säkerhetsskäl

vi gör detta, för att inte riskera balkongernas hållbarhet.

I de flesta fallen är det mindre skador som bilas ur och gjuts om. Ibland måste man ta bort några decimeter av balkongens yttersta kant, lägga in ny armering och gjuta en ny kant. Samtidigt repareras balkongracket, och i vissa fall byts det ut helt. Allt görs utifrån, så arbetet kräver inget tillträde till lägenheten.

BEGRÄNSAR STÖRNINGARNA

– Självklart upplever hyresgästen ändå en hel del störningar. Arbetet bullrar och de dukinklädda byggnadsställning-



Oscar Raud visar hur balkonggolvet målas med skyddande färg. Den håller tätt mot regn men släpper ändå ut fukt, ungefär som en Gortex-jacka. På så sätt skyddas den nya armeringen mot rost.

arna stör utsikten och begränsar ljusinsläppet i lägenhet. Det kan vara svårare att vädra och balkongen kan förstås inte användas under det omkring två månader långa arbetet. Vi begränsar störande arbeten till vardagar och börjar aldrig med sådant som bullrar före klockan halv åtta på morgonen.

Oscar får ofta frågan varför det måste ta så lång tid och varför jobbet måste göras under det sköna sommarhalvåret när man gärna är ute på balkongen.

- Jag förstår verkligen hyresgästernas frustration över att de inte kan använda balkongen under så lång tid. Men det är mycket som ska göras. Efter besiktning blåstras hela balkongen, skadade partier av golvet bilas bort, ny armering sätts in och runt denna platsgjuts ny betong. Efter förnyad besiktning ska balkongen målas. Däremellan krävs torktider som gör att arbetet verkar ligga nere, men våra entreprenörer jobbar verkligen hårt för att göra klart så fort som möjligt. Och att arbetet görs under sommarhalvåret beror på att det krävs en viss minimitemperatur för att betongen ska härda och färgen torka.

SVÅRT ATT TIDSPLANERA

Innan arbetet påbörjas meddelar John Mattson hur lång tid arbetet beräknas ta. Men ibland spricker beräkningarna.

- Det är först när vi satt upp byggnadsställningarna och haft möjlighet att besiktiga som vi ser hur stora skadorna är. Om de är mer omfattande än vi räknat med meddelar vi förseningar så fort vi kan. Risken finns då också att arbetet i andra hus kommer igång senare, förklarar Oscar. Men vi gör alltid vårt yttersta för att hålla de planerade tiderna!

INGLASNING SOM FÖRLÄNGER SOMMAREN

Så snart du fått din balkong renoverad kan du få den inglasad. Det är en enkel åtgärd som förlänger utesäsongen under våren och hösten. När sommarvärmen kommer kan du öppna upp helt och hållet och allt däremellan, beroende på väder och vind. En möjlighet att ta tillvara än mer av den sköna utsikt och grönska vi har i Larsberg och Bageby.

- Du beställer din inglasning på John Mattsons hemsida eller med en blankett som finns att hämta i kundtjänst. Kost-



Balkonger som återstår att renovera

Larsbergsvägen 11
Larsbergsvägen 13
Larsbergsvägen 15
Larsbergsvägen 17
Larsbergsvägen 25
Larsbergsvägen 27

Med en inglasning kan du själv påverka klimatet på din balkong, beroende på väder och vind. Öppna upp helt, delvis eller bara en glänta i vädringsläge.

naden läggs på hyresavin och är för närvarande 260 kronor per månad, oavsett storlek på din balkong. I den kostnaden ingår fritt underhåll under inglasningens hela livstid, berättar Oscar.

När du gjort din beställning får du besök av vår leverantör som mäter upp så att du får en inglasning som är skräddarsydd för just din balkong. Därefter ska den tillverkas, vilket gör att det tar cirka 20 veckor innan den kan monteras.

- Tänk alltså på leveranstiden. Beställ din inglasning så snart som möjligt i år,

så kommer du att kunna njuta av den tidiga vårsolen i din nya inglasade balkong!

OSCAR RAUD

Befattning: Projektledare, bland annat för balkongrenovering och inglasning

Hos John Mattson: Sedan mars 2014

Ålder: 24 år

Bäst med Larsberg: Att man byggt med kvalitet, det är gedigna hus!



Vita väggar och ekparkett på golvet ger en ljus och öppen känsla.

146 nya hyreslägenheter i hjärtat av Dalénum

Just nu pågår förmedlingen av John Mattsons nya hyreslägenheter i Dalénum. Och i början av nästa år flyttar de första hyresgästerna in i det kvarter som heter Tryckregulatorn 1.

Itakt med att JM AB bygger 1000 nya bostäder i Dalénum, växer ett helt nytt område fram. Det blir en blandning av bostadsrätter och hyresrätter tillsammans med det mesta av den service som behövs i vardagen. När allt står klart kommer området att erbjuda ett modernt och attraktivt boende i en unik miljö.

Bostäderna i området är omgärdade av grönska tillsammans med bostadskvarter med mer stadsmässig karaktär med gator och torg. Längs strandpromenaden med utblick mot Stockholms inlopp kommer nya mötesplatser att skapas såsom parker, badplats, bryggor och kaj.

KVARTERET TRYCKREGULATORN 1

I hjärtat av Dalénum ligger John Mattsons nya fastighet. Huset är byggt som ett u med rödbrunt tegel på utsidan och ljusa putsade fasader mot innergården. Huset är fyra till sex våningar högt och rymmer totalt 146 lägenheter. Här finns praktiska och moderna lösningar som gör vardagen enkel: återvinning och sophantering, tvättstuga med bokning på webben och garage i huset. I garaget finns också möjlighet att ladda elbil.

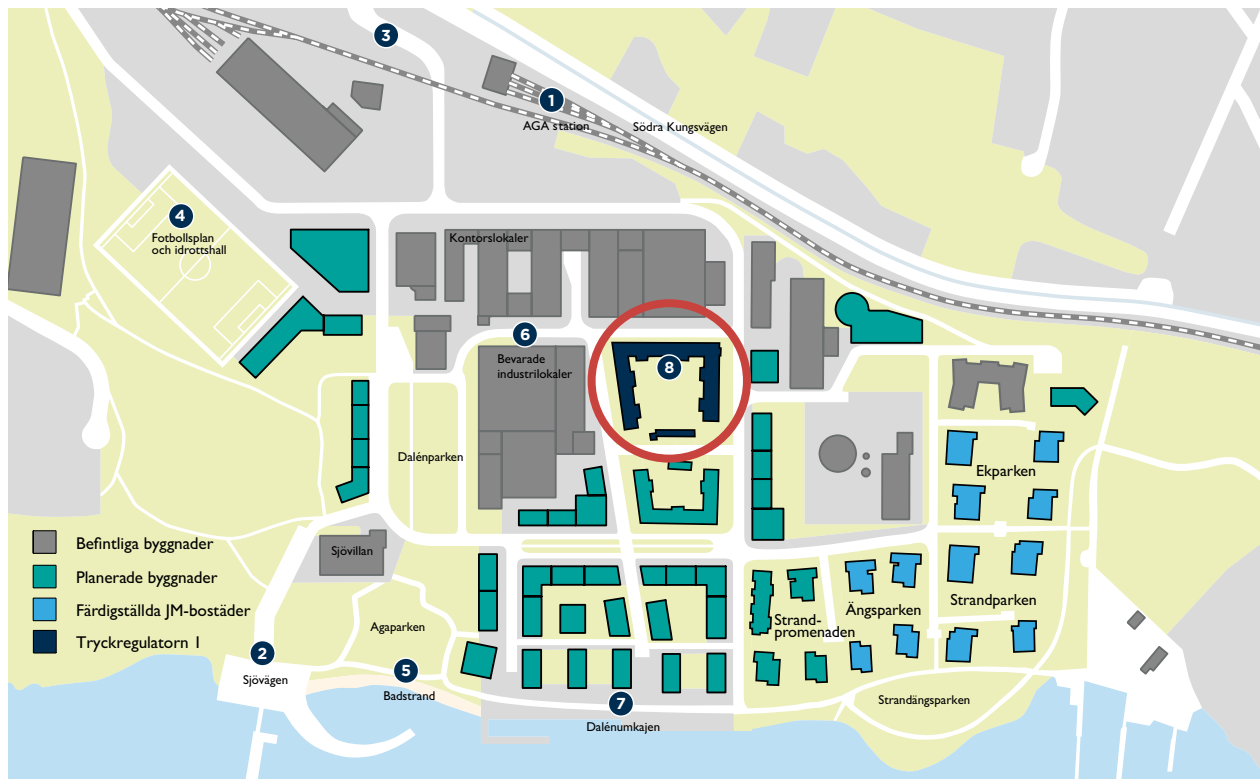
Entréerna och innergården får egna konstverk och på innergården finns möjlighet till lek och kontakt med nya grannar.

STILRENA OCH LJUSA LÄGENHETER

Lägenheterna har genomgående hög standard. De vitmålade väggarna och den mattlackade ekparketten bidrar till det varma och ljusa intrycket.

I köket finns rostfria vitvaror; diskmaskin, inbyggnadsugn, mikro och induktionshäll. Vita luckor och vitt kakel ger en stilren och modern känsla.

Badrummet har svart klinkergolv och matt vitt kakel på väggarna. Här finns förvaring i form av skåp och en praktisk avlastningsbänk med möjlighet att installera en kombinerad tvättmaskin och torktumlare.



1 AGA-stationen

Här stannar både Lidingöbanan och bussar för resor in mot Stockholm eller andra delar av Lidingö.

2 Larsbergs brygga

Med Sjövägens pendlingsbåtar tar du dig från bryggan i Dalénum till Nacka Strand och Nybrokajen i Stockholm.

3 Ny rondell och infart

En ny infart kommer att byggas som kopplar samman Dalénum med Södra Kungsvägen.

4 Fotbollsplan och idrottshall

I områdets västra del planeras för fotbollsplan och idrottshall.

5 Badstrand

Vid strandpromenaden kommer en badstrand och tillhörande parapet att anläggas.

6 Industrierokaler

De industrihistoriska byggnaderna som finns i området bevaras och förädlas.

7 Dalénumkajen

Vid vattnet anläggs ett nytt torg och en kaj med möjlighet till tillfällig angröring.

8 Tryckregulatorn 1

146 nya hyreslägenheter som förvärvats av John Mattson Fastighets AB från JM AB. Beräknad inflyttning från januari 2015.



*Intresserad?
Anmäl dig här!*

Förmedlingen pågår just nu på John Mattsons hemsida. Du anmäler intresse för en specifik lägenhet och som vanligt är det den som har längst kötid som erbjuds lägenheten. John Mattsons bostadshyresgäster kommer att prioriteras före externa sökande.

Fler bilder hittar på
www.johnmattson.se
Fastighetsbeskrivning
på nästa sida!



FASTIGHETEN I KORTHET

Hyresvärd: John Mattson Fastighets AB

Bygger: JM AB

Adress: Agavägen 60-64,
Ackumulatorvägen 12-14,
Periskopvägen 3-5 och 9

Antal lägenheter: 146

Lägenhetsstorlekar: 1-5 rok, 33-102 kvm

Lägenhetsförråd: Ja, 2-5 kvm beroende
på lägenhetsstorlek

Balkonger: Balkong eller uteplats till
samtliga lägenheter

Hiss: Ja

Tvättstuga: Ja

Entréförråd/barnvagnsrum: Ja

Cykelrum: Ja, i gårdshus och i garage

Garage: Ja, i huset

Soppantering: Sopsug i fastigheten och
källsortering i gårdshus

Tryckregulatorn 1 – Innergård



Lidingöbanan moderniseras

Att Lidingöbanan byggs om har knappast undgått någon Lidingöbo. Men vad blir egentligen den stora skillnaden?



De nya, bekväma tågen är av samma typ som tvärbanans.

Öppningen av den nya moderna Lidingöbanan närmar sig. När tågen återigen börjar rulla är det mycket du inte kommer att känna igen. Hållplatserna är ombyggda och tillgänglighetsanpassade. Spårvagnarna är också helt nya; de 40 meter långa och 2,65 meter breda vagnarna kommer att vara komfortabla, klimatsmarta och tillgänglighetsanpassade. Och alldeles intill Larsberg har du kanske noterat att AGA-depån,

som ska husera de nya spårvagnarna, byggs.

Men den största förbättringen är nog ändå de nya dubbelspåren som minskar risken för förseningar och möjliggör tätare trafik under rusningstid.

ÅR 2020: RAKA VÄGEN TILL T-CENTRALEN, UTAN BYTE

Lidingöbanans modernisering är en del av en större vision. År 2020 ska den

kopplas ihop med Spårväg City i Ropsten. Via Frihamnen och Gärdet ger detta en direktförbindelse till city, från Gåshaga till T-centralen/Sergels torg. Spårväg City kommer att ha en avgörande betydelse för att klara den ökade trafiken från den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

Vi är nog många som längtar efter både den och att Norra länken ska öppna under vintern!



1 Förskolan invid centrum har stått tom länge.



2 Parkeringsgaraget vid Larsbergsvägens slut upplevs som en otrygg plats.

LARSBERG FORTSÄTTER ATT UTVECKLAS - NU MED 230 NYA LÄGENHETER

I planeringen av nya bostäder i Larsberg riktas intresset mot ett slitet parkeringsgarage och en sedan flera år tom förskolebyggnad. Två lämpliga platser att bygga nya lägenheter på, som ett led i en varsam utveckling av Larsberg.

Det råder stor efterfrågan på lägenheter, och många köar för att få bo i Larsberg. Samtidigt ställs det höga krav på placeringen och utformning av nya byggnader i ett område som Larsberg, som uppskattas för sin karaktäristiska arkitektur och naturligt kuperade miljö.

Under tio års tid har John Mattson varsamt arbetat med att utveckla området. Den nya bebyggelsen syftar till att utveckla Larsberg som bostadsområde med fler invånare, större variation av lägenhetsstorlekar och bättre förutsättningar för handel och service.

De två platser där det nu pågår detaljplanearbete är förskolan invid Larsberg Centrum som står tom sedan länge. Den andra är parkeringsgaraget vid Larsbergsvägens slut som inte utnyttjas fullt ut, och vars omgivning upplevs som otrygg.

SAMRÅD NÄSTA ÅR

I utvecklingen av Larsberg är dialogen en viktig byggsten. Under april genomfördes fokusgrupper med ett antal slumpvis utvalda hyresgäster och andra som har visat intresse av att flytta till

Larsberg. Hyresgästföreningen hade under maj månad boendemöte där John Mattson fanns på plats och berättade om utvecklingsplanerna och svarade på frågor. Förslaget som arbetas fram kommer att ställas ut på samråd, så att alla berörda kan få tycka till och ställa frågor. Samråd för de båda detaljplanerna är planerade till 2015. Om planerna hinner godkännas av Lidingö stad under 2015 kan husen börja byggas tidigast 2016, med inflyttning tidigast 2018.

Hur de nya husen kommer att se ut är ännu inte klart, men i känslan ska de anknyta till den befintliga bebyggelsen. Formspråket ska vara i harmoni med Larsbergs och arkitekten Bengt Gates stilsäkra och kraftfulla huskroppar från 1960-talet, men med ett modernt uttryck.

ETT KOMPLEMENT SOM BERIKAR

Siv Malmgren, vd i John Mattson, ser många fördelar med den nya bebyggelsen.

– För oss är det oerhört viktigt att de nya husen stärker Larsbergs attraktivitet och på ett bra sätt kompletterar den

bebyggelse som finns i dag. Vi siktar till exempel på att bygga både mindre och lite större lägenheter, eftersom de nuvarande husen mest består av tvåor och treor. Det ska finnas plats för många olika grupper i Larsberg. Barnfamiljer och äldre, singlar och ungdomar. De nya husen ökar valfriheten och gör att fler kan bo här.

KLOCKBOJEN 2

Gamla förskolan rivs och ersätts med punkthus med totalt cirka 90 nya lägenheter. Majoriteten av de nya bostäder som byggs kommer att vara hyresrätter.

FYRTORNET

Gamla parkeringsgaraget rivs och ersätts med punkthus med totalt cirka 150 lägenheter. Majoriteten av de nya bostäder som byggs kommer att vara hyresrätter.

Samråd: Planerat till början av 2015.



BUTIKERNA I LARSBERG CENTRUM FÅR NYA GRANNAR!

Under hösten omvandlas de gamla kontorslokalerna ovanför butikerna på Larsbergstorget. Totalt skapas 20 nya hyreslägenheter. Renoveringen sker invändigt och beräknas vara färdig under våren 2015.

FAKTA:

Antal lägenheter: 20
Lägenhetsstorlekar: 2 rok, 49-65 kvm
Planlösning: Öppen
Hiss: Ja
Beräknad inflyttning: Våren 2015

Det här har vi gjort sedan förra kundenkäten!

Årets kundenkät delades ut i augusti. Men vad har egentligen hänt med enkätsvaren från 2013?

- Vi har utökat städningen av entréer under vintermånaderna
- Entréerna har kompletterats med skoskrapa
- Vindar och källare har städats och rensats
- Tvättstugorna har försetts med stolar och pallar
- Vi har bytt entreprenör för städningen av grovsoprum
- Vi har bytt belysning i lyktstolparna utanför husen
- Entrén till John Mattsons kundtjänst har fått en automatisk dörröppnare
- Utöver dessa åtgärder har vi även gjort punktåtgärder där så önskats och varit möjligt. Bland annat har vi bytt ut tvättutrustning, beskurit buskar, köpt in bänkar och bord, målat i allmänna utrymmen, satt upp bokhyllor i tvättstugan m.m.



KVADRAT

Kvadrat är en kundtidning från John Mattson Fastighets AB.

ANSVARIG UTGIVARE

Siv Malmgren, siv.malmgren@johnmattson.se

REDAKTION

Joel Bixo, joel.bixo@johnmattson.se
Thomas Enmark,
thomas.enmark@johnmattson.se

Redaktionen ansvarar inte för insänt, ej beställt material.

INNEHÅLL, FORMGIVNING OCH PRODUKTION

John Mattson och Jupiter Reklam.

FOTO I DETTA NUMMER

Elisabeth Ohlson Wallin, Hans Alm, Magnus Fond, Pixprovider, Ingrid Grimme, HMXW/JM AB, zentuvo Sverige AB, iStockphoto, Fredrik Hjerling, Nyla/JM AB.

REPRO OCH TRYCK

Modintryckoffset

KONTAKT

John Mattson Fastighets AB, Box 10035, Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö. Tel 08-613 35 00, info@johnmattson.se, www.johnmattson.se

Kalendarium

FÖRMEDLINGSSTART DALÉNEM

Den 3 juli inledde vi förmedlingen av våra nya lägenheter i Dalénem. Läs mer om de olika etapperna på vår hemsida under Utveckling & Projekt.

LANSERING MINA SIDOR

I september lanseras Mina Sidor där du som hyresgäst kan hantera serviceanmälan, ladda hem avier, se hyresinbetalningar, boka tid i tvättstugan m.m.

ÅRETS KUNDENKÄT

Just nu svarar en tredjedel av hushållen på frågor om sitt boende och John Mattsons service. Svaren ligger till grund för kommande åtgärder och prioriteringar och redovisas i nästa nummer av Kvadrat.

MINIUPPGRADERING PÅ LARSBERGSVÄGEN 9

I slutet av augusti startade stambyte och badrumsrenovering på Larsbergsvägen 9.

Hyresgästdialogen pågår på Larsbergsvägen 12-18, 44, 46, 48 och 50.

JOHN MATTSON GÅR ÖVER TILL BOSTADSFÖRMEDLINGEN

Den 1 december 2014 övergår John Mattsons externa lägenhetsförmedling till Bostadsförmedlingen i Stockholm. För dig som hyresgäst innebär förändringen att du i framtiden söker lägenheter hos oss via Mina sidor. Mer information hittar du på vår hemsida.

PÅGÅENDE PROJEKT

- Renovering av tvättstugor på Larsbergsvägen 23, 25 och 32-42
- Renovering av balkonger på Larsbergsvägen 21 och 23
- Renovering av allmänna utrymmen på Agavägen 14-34
- Ny energibesparande belysning i parkeringshuset i Larsberg Centrum

GÅ IN PÅ:

www.lidingosidan.se/kalender för kalendarium för hela Lidingö.