

Protokoll samrådsmöte nr 4, Traneberg

Tid Kl 17.00-18.30
Datum: 2022-11-02
Plats Stockholmshems huvudkontor

Närvarande:

██████████, Projektledare, Stockholmshem
██████████, Kundförvaltare, Stockholmshem
██████████, Projektsamordnare, Stockholmshem
██████████, Områdeschef, Stockholmshem
██████████, Oberoende besiktningsman
██████████, Hyresgästföreningen
██████████, Arkitekt, Total Arkitektur
██████████, Ordförande hyresgästföreningen (närvarande via länk)
██████████, Hyresgästföreningen (närvarande via länk)
██████████ Hyresgäst
██████████ Hyresgäst
██████████ Hyresgäst
██████████ Hyresgäst
██████████ Hyresgäst
██████████ Hyresgäst
██████████ Hyresgäst

Ej närvarande:

██████████, Hyresförhandlare, Stockholmshem
██████████ Hyresgäst har av sagt sig från uppdraget pga. hälsoskäl
informerar ██████████.

1. Synpunkter på föregående protokoll:

Protokollet skickas ut till samtliga och justeras av samrådsgruppens hyresgästrepresentanter.

2. Föregående protokoll

Godkändes

**Godkändes med brister, saknades bilagor samt rättelse angående magasinering (punkt 8.1 sida 4). Bilagor bifogas tillsammans med protokollet efter justerat protokoll.*

3. Material och färgval

■■■■ presenterade Bas och Utökad nivå samt materialval och kulörer.

Material och kulörval för kök och badrum

Val av material och kulörer redovisas på två nivåer, basnivå och utökad nivå. Baserat på de olika graderna av renoveringsval av kök och bad gäller följande:

Befintligt – endast basnivå valbar. Vald nivå gäller endast badrum.

Ombyggt – både bas- och utökad nivå är valbart. Vald nivå gäller både badrum och kök.

Nybyggt – både bas- och utökad nivå är valbart. Vald nivå gäller både badrum och kök.

Vi kommer att ha en visningslägenhet på Hoburgsstigen 7 i bottenvåningen för att kunna visa upp de fysiska materialvalen.

Samrådsgruppen behöver ha samsyn på val av material och färgval. Representanterna ska välja ut tre kulörer och komma fram till vad som ska ingå i den utökade nivån. Hyresgästerna önskar komplettering av uppställningsritning för val av material för bad och kök.

4. Handlingar som bifogas till protokollet:

Material och kulörval som presenterades under mötet har bifogats tidigare.

5. Övriga punkter som diskuterades på mötet

Efter många återkommande frågor om ventilation och tidigare inventeringar tog hyresgästrepresentanterna upp frågan om ett nytt omtag för projektet.

Stockholmshem ställde då frågan om dom ville stranda samrådet. Hyresgästerna begärde ajournering i 10 minuter av mötet för överläggning. Efter separata diskussioner kunde vi återuppta mötet.

Förbättringsförslag framfördes av samrådsgruppen angående ritningar för Hoburgsstigen 13 där kylskåpets placering skulle ändras. Nya ritningar skall tas fram.

■■■■ ■■■■ och ■■■■ tittar på det efter mötet.

I taket byts armaturuttaget ut till ny standard

Kvarboende införs meddelar Stockholmshem.

Stockholmshem förtydligar ordet "rabatt" i ■■■■ prisförslag- rabatt var att inte fullt pris införs första året utan snällare kurva % brukar normalt anges. Ej förhandlat ännu.

Möte om stammar och ventilation skall tas separat med Stockholmshem.

6. Övrigt

- A. Fortfarande önskemål om att många vill ha alternativet till kvarboende, inte bara alternativet evakueringsboende under ombyggnadsperioden. Projektet ser över möjligheten. Kvarstår. ***Kvarboende är beslutat i projektet.***
- B. Konkret plan för evakuering/kvarboende under renoveringen. En konkret plan för evakuering/kvarboende önskas, Stockholmshem har ännu inte presenterat någon sådan. Hyresgästerna måste få veta vilka villkor som gäller för ombyggnaden i samband med val av nivå för renoveringen. Det borde vara en entreprenadförutsättning för projektets genomförande. Stor oro bland hyresgästerna gällande detta. ***Kvarboende är beslutat i projektet punkt utgår. Konkret plan för evakuering samt kvarboende saknas, punkten kvarstår. Stockholmshem meddelade att vissa lägenheter skall evakueras, dock vet vi inte vilka det gäller. Lägenhet med 1 rum och kök kommer att behöva evakueras.***
- C. Projektet ser över möjligheten med kvarboende. Frågan kvarstår. ***Kvarboende är beslutat i projektet punkt utgår.***
- D. Magasinering av förråd, kan hyresgästen betala extra för åtkomst?
- E. *Avtal med staden, ej möjligt.*
- F. Magasinering av bohag
Villkoren för magasinering av bohag måste presenteras för hyresgästerna innan ombyggnaden genomförs, med möjlighet till åtkomst av förråden.
Finns befintligt avtal med staden, ej möjligt för åtkomst under förvaringstiden.
- G. **Magasinering skulle ingå en gång under 3 månadersperioden och om möjligt fler gånger mot avgift (se punkt 1, sida 1). Projektet kan inte veta vilket företag som staden handlar upp vid projektets utförande. Därav kan vi inte veta exakta rutiner vid magasinering av förråd. Hyresgäster som evakueras bör under renoveringen ha tillgång till magasinering för sitt bohag. Se svar ovan.*

■■■■ informerar och ska ta prover på nättak samt ljud prover för Hoburgsstigen 13.

7. Datum för kommande möten

Möte 5 – 23:e november kl 17:00

Agenda: material och färgval samt gemensamma utrymmen

Kallelse skickas ut.

Möte 6 – 14 december

Agenda: Sammanfattning och undertecknande av överenskommelse.

Vid protokollet: [REDACTED] och [REDACTED]

Protokoll justerad av samrådsgruppen 17/11-2022.

8. Övriga förvaltningsfrågor som hanteras separat

Ventilationen måste åtgärdas i samband med renoveringen

Det framfördes upprepade gånger av både hyresgästrepresentanter och oberoende besiktningsman att en förutsättning för en framgångsrikt genomförd renovering måste omfatta åtgärder av befintlig självdragsventilation i samtliga lägenheter. Inventeringen som gjordes kom fram till att ventilationen inte är bra idag, många hyresgäster har även framfört detta.

Ventilation avser:

- a. Tilluft och frånluft i lägenheterna
- b. Tekniska fönsterdon under fönsterbänkar av sten, där tilluften säkras genom öppna stötfogar i fasadmurningen av kalksandsten.
- c. Genomluftning i lägenheterna kan säkras genom urtag i dörrars över- eller underkant.
- d. Frånluftsgaller i badrum och kök skall rengöras
- e. Vertikala murade kanaler måste rensas, lagas och återställas med fläktaggregat monterat på skorstenskrönet, som förstärker frånluften.
- f. En skötselinstruktion för ventilationsanläggningen bör sättas ihop och delas ut till alla hyresgäster som bor i området. Vid inventeringen upptäcktes att många ventiler var igenstängda.

Då man planerar att dra fram för tvättmaskiner i badrummen, måste ventilationen åtgärdas i samband med renoveringen för att undvika ännu större fukt- och ventilationsproblem än det man redan upptäckt. Då Stockholmshem klargjorde att detta inte ingick i det här projektet bad hyresgästrepresentanterna att detta skulle lyftas i organisationen till beslutsfattare på Stockholmshem. Hyresgästrepresentanterna vill ha återkoppling på detta från ledningen på Stockholmshem.

Ventilationen ingår inte i projektet, besvaras separat av förvaltningen. Förvaltningen har bett projektet att se över ventilationen.

H. Finns det planer att förbättra ventilationen?

Inget som planeras i projektet, förvaltning ser över frågan separat. Förvaltningen har bett projektet att se över ventilationen.

I. [REDACTED] påpekade undertaket i hans lägenhet.

Hanteras med förvaltningen separat, se punkt 4 under "Övriga synpunkter" sist i protokollet.

Samordna övriga åtgärder under renoveringen

På Hoburgsstigen 13 finns minst en lägenhet med nättak. Finns fler? Detta behöver undersökas.

Högst upp på Hoburgsstigen 13 finns två lägenheter som har takterrass

ovanför. Fastigheten är tilläggsisolerad med isolering och fasadmurning i ytterväggar sen 1983-84. Om tilläggsisolering är utförd mot takterrass är oklart. Enligt oberoende besiktningsman är detta oisolerat. Detta måste undersökas så att fastigheten uppfyller avsedda energivärden och tekniska kvalitet.

Även om dessa saker inte ingår i själva renoveringsprojektet är det självklart så att det lämpligast åtgärdas i samband med renoveringen då man ändå har tillgång till lägenheterna. Projektet bör därför samordna detta med förvaltningen.

Ingår inte i projektet, besvaras separat av förvaltningen.

Radonmätning i källarutrymmen

Det framfördes att en inventering av källarvåningarna måste genomföras, för att få reda på installationernas status. Framst de horisontella ledningsstråken som är byggda i betongkonstruktioner av blåbetong med risk för radon som riskerar att spridas till vertikala schakt genom lägenheterna. Hur har man förberett sig för detta?

Ingår inte i projektet, besvaras separat av förvaltningen.

Behöver stammarna verkligen bytas?

Frågan om status på de befintliga rörstammarna från 83-84 kvarstår. Stockholmshem hävdar att dessa ska bytas. Utförandet av dessa är pvc, som enligt expertis har en livslängd på 60 år, vilket ■■■■■ bekräftar. Varför skall dessa då ersättas? Hyresgästerna har inte fått se någon teknisk inventering med filmning av installationerna som fastställer teknisk status. Detta är avgörande för ombyggnadens ingrepp i fastigheten. Hyresgästerna vill få detta presenterat på ett professionellt och tillförlitligt sätt.

Tidigare inventeringar har utförts på fastigheterna och redovisats. Stammarna har en livslängd på ca 60år och tätskikt i badrum har ca 30års livslängd. OVK frågan besvarades i tidigare protokoll. (Rensas inför varje OVK, senaste rensningen skedde 2020-03-17)

Som exempel kan ges bostadsrättsföreningen på Hoburgstigen 10,12 och 14, som Stockholmshem en gång byggde och som har samma ålder och utförande som våra berörda hus, hus har vertikala stammar. Där har kanaler inspekterats och renspolats, Stammarna är filmade och det konstaterades att de fungerar klanderfritt. Man har även genomfört OVK där och rengjort alla vertikala kanaler med viss förbättring som följd.

Hyresgästerna förväntar sig svar på denna fråga.

När tänker man byta stammarna i A-husen?

Fråga togs återigen upp om stammarna i A-husen, som är lika gamla som stammarna i de berörda husen i projektet. När planerar man att byta även dessa?

Eftersom dessa inte ingår i projektet besvaras frågan separat av förvaltningen. Inget som planeras nu, när det är dags kommer vi att komma med information i god tid. Hyresgästerna förväntar sig svar på denna fråga.