

Stockholmshem

Protokoll samrådsmöte nr 1, Traneberg

Tid Kl 17.00-18.30
Datum: 2022-08-23
Plats Stockholmshems huvudkontor

Närvarande:

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

Ej närvarande:

██████████, Projektsamordnare, Stockholmshem
██████████, Hyresförhandlare, Stockholmshem
██████████, Hyresgäst

1. Föregående protokoll

-

2. Datum för kommande möten

Tid kl 17.00 – 18.30

12 september, Möte 2 – Genomgång av hyresprocessen, ██████████

3. Inventering

Kort summering över inventeringen från Stockholmshem.

Inventeringsrapport sammanställd av [REDACTED] presenterades. (Bifogas)

- Av sammanfattningen framgår att en översyn av till- och frånluftssystem för varje lägenhet behöver göras innan vidare ombyggnadsåtgärder kan påbörjas. Systemet för självdragsventilation som en gång byggdes går att förbättra med frånluftsfläktar på taket och översyn av samtliga tilluftsdon under fönsterbänkar. Lägenheternas inre ventilation med överluftsdon i dörrar behöver säkras. Det har även iakttagits att öppna fogar i fasadmurarna under fönster ofta saknas för tilluft, vilket behöver åtgärdas
- Vikten av att OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med jämna intervaller framfördes, för att undvika brand- och hälsorisker i bostäderna.
- [REDACTED] förordar att en teknisk genomgång utförs, med filmning av befintliga ventilationskanaler och värme- och sanitetsstammar. Detta gäller även alla källare med lokaler, förråd och tekniska utrymmen med horisontella serviser för att kunna bedöma nuvarande status. Radonmätning kan vara relevant i gamla betonggjutningar i grunderna.
- Hyresgästerna påpekar sammanfattningsvis att ventilationen generellt i fastigheterna är bristfällig och att självdraget i fastigheterna inte räcker till som frånluftsventilation i badrummen. Boende efterfrågar därför förstärkt frånluft i badrum (fläktar på tak). Stockholmshem ser över underhållsplanen om det ligger något planerat projekt för detta. Hyresgästerna påpekar att det är ett måste för att inte fukt- och ventilationsproblemen ska förvärras efter renoveringen.
- Det framfördes att de övergripande ”infrastrukturella” åtgärderna i bostäderna bör vara en förutsättning för renoveringsprojektet. Detta behöver diskuteras och samrådats kring.

4. Presentation av valbara planlösningar. ([REDACTED] arkitekt)

Generella diskussioner:

Samtliga badrum renoveras. Badkar som ryms kan få behållas där det är möjligt.

Förberedelse för tvättmaskiner i badrum, ventilationen påpekas återigen som ett problem.

Stockholmshem

Befintliga kolfilterfläktar som är av nyare modeller och uppfyller kravet ska ses över.

Boende vill få möjligheten att bo kvar under ombyggnationen. Möjligheten till kvarboende vid större lägenheter ses över av Stockholmshem. Frågan ställs om detta inte borde fungera även i de fall där hyresgästen väljer att behålla befintligt kök?

Plats för paviljonger i området ska ses över och presenteras.

Genomgång av de olika valbara alternativen presenterades av [REDACTED]

2As

2Asx

Ombyggda alternativet, städsskåp placerat i vardagsrum då annan placering ej är möjlig.

2Asz

Fönsterläge i kök kan ev. avvika från ritning, [REDACTED] dubbelkollar. Ny korrekt typritning på lägenheter med centrerat fönster på gavel ska tas fram. [REDACTED] får gärna besöka [REDACTED] lägenhet för mätning. Det saknas dessutom ett helt fönster för en del av gavellägenheterna.

2D

Inget i original som kan renoveras

2E

Ombyggda förslaget, dörr flyttas för större utrymme i kök.

2G

Ingen ombyggnad möjlig

Det framfördes att en kompletterande inventering av lägenheterna på Hoburgsstigen 13 måste utföras för att få kunskap om status på flera utföranden, samt korrigera felaktigheter i ritningar vad gäller inredning, fönstersättning och dörrslagning. De garderober som är markerade på ritningen existerar inte. Dörrar öppnas inte åt rätt håll på ritningen. Planlösningen på ritningarna avviker från verkligheten. Man valde bara ut 4 st ettor att inventera, därför behöver man komplettera inventeringen även med 2:or.

Börje påpekar att taket inne hos [REDACTED] var helt oisolerat vilket måste åtgärdas. Finns samma nättak i fler lägenheter? Behöver undersökas.

Det framfördes att alternativ till att helkakla badrum bör erbjudas. Exempelvis kunde väggar kring dusch och badkar kaklas för att klara av fukt. Spackel, tätskikt, bruk och kakel samt plats för liten tvättmaskin äventyrar det begränsade utrymmet i befintliga badrum. Golvbrunnens utformning samt anslutning till schakt önskas behöva presenteras.

Övrigt

- Oro angående aktuella läget i omvärlden som påverkar högre materialpriser vilket kan medföra högre projektkostnad.
- Oro kring att flytta ut från lägenheterna, önskemål om att många vill ha alternativet till kvarboende.
- Plats för paviljonger i området ska ses över av Stockholmshem och presenteras.
- Tillgång till externt förråd som hyresgäster kan komma åt under byggtiden efterfrågas.
- På mötet framfördes att EU kommer rekommendera förbättrade luftflöden i bostäder med hänsyn till hälsa och hygien för människor, vilket medför att åtgärder nu är viktigt. Detta är extra viktigt i och med pandemin.
- På Hoburgsstigen 13 finns lägenheter som saknar 3-glasfönster, med syfte att dämpa buller från flyget. Detaljplanen för Traneberg som ligger under bullermattan är ålagda att klara av detta. När kommer Stockholmshem undersöka och åtgärda avsaknaden av bullermattor? I vissa lägenheter är det tekniska utförandet dessutom bristfälligt i fönster som inte går att öppna, då fönsterbågen anstränger bärighet och gångjärn i fönstret. Det diskuterades även varför vissa lägenheter i samma hus/byggnad/port har 3-glasfönster och vissa saknar det helt?
- Skype länk till kommande möte bifogas till mötet.
- Önskemål om att hyresnivåer ska presenteras till kommande möte.
- Boende är generellt positiva till valbara planlösningar.

Frågor från hyresgästrepresentanterna som vi inte hann ta upp på mötet. Enligt överenskommelse ska dessa besvaras av Stockholmshem via mejl innan nästa möte.

1. Enligt [REDACTED] inventeringsrapport bör ventilerna rensas var 6:e år. Annars finns både brand- och hälsorisk. När rensades ventilerna sist, i respektive trapphus? Vi önskar ta del av protokoll/dokumentation på detta (OVK, obligatorisk ventilationskontroll)
Rensas inför varje OVK, senaste rensningen skedde 2020-03-17
2. Nya EU-normen om luftflödet diskuterades under mötet. Hur kommer normen implementeras i Stockholmshems renoveringsplaner?
Godkänd OVK ligger till grund.
3. Både ytterdörrar och dörrkarmar är felkonstruerade, de ska vara ”urskålade” för att få tillräckligt sug, men på många ställen var det inte så. När och var ska det åtgärdas?
Frågan behöver förtydligas.
4. Varför dra fram för tvättmaskiner i alla lägenheter när det finns stora nyrenoverade tvättstugor. Är det hållbart att göra så?
För att framtidssäkra för kommande generationer.
5. Vissa lägenheter saknar fortfarande korrekta ritningar i det som presenterades (dörrar öppnas åt fel håll, fönster saknas eller är felplacerade, kylskåp är felplacerade). Ytterligare inventeringar behöver göras i tvåor på Hoburgsstigen 13 och i lägenhetstypen med centrerat fönster i matrummet. När kommer detta göras så vi får rätt ritningar på samtliga lägenhetstyper?
Bokat ytterligare inventering för dessa.
6. Radon i källaren, kan Stockholmshem bekräfta detta? Om ja, när ska detta åtgärdas?
Stockholmshem mäter radon i lägenheter.
7. När ska stammarna bytas i A-husen och övriga beståndet? Frågan ställdes under mötet men besvarades aldrig. Hyresgästerna önskar svar på detta.
Finns ej ett fastställt datum för detta.
8. Prisbild och vad varje sak kostar önskas. Det finns prislistor enligt SABO. [REDACTED] kan förklara på mötet.
SABOS prislista är anpassad för skador för enskilda lägenheter.

Stockholmshem

9. I våras sades att elinstallationer skulle bytas helt i de befintliga lägenheterna med nya jordade ledningar, jordade uttag samt brytare. Hur och på vilket sätt ska detta utföras, vi önskar en presentation av detta.? Detta gäller också säkerhetsdörrar till lägenheterna.
Utförs av el-entreprenör och ersätter befintliga gamla el kablar. Ny el-central i hall.

Vid protokollet: ██████████