

## **Minnesanteckningar vid Boendemöte 2015-05-05**

Mötet hölls i Bellmanhallen, Föreningsgården Larsberg, kl. 18.30-20.30, med ungefär 150 närvarande personer (några stående utanför salen).

Från John Mattson Fastighets AB (JMFAB): Jonas Hermansson (JH), förvaltningschef samt Thomas Enmark (TE), utvecklingschef.

Mötesordförande: Boris Lorenc, ordf. Lokala Hyresgästföreningen Larsberg (LH Larsberg).

Inför mötets början informerade Cathrin Lindberg, suppleant i LH Larsbergs styrelse, om en gårdsfest för de boende i området torsdag 2015-06-04 med grillning, lekar m m för vuxna/unga/barn. En lista där man kunde fylla i mailadresser för att hjälpa till, var placerad vid utgången och deltagarna på mötet uppmanades att skriva på den innan man lämnade mötet.

Mötet inleddes med att närvarande medlemmar i LH Larsbergs styrelse presenterade sig. Därefter presenterade sig JMFABs representanter samt Boris beskrev mötets syfte: frågor till och diskussion med JMFABs representanter om de renoveringar som pågår i Larsberg, vilket är av högt intresse för många boende och medlemmar. Frågor från medlemmarna har samlats in av styrelsen under en längre period, och avser tre perioder: inför renoveringen, under renoveringen, samt efter renoveringen.

Jonas Hermansson berättade inledningsvis kort att Larsbergs lägenheter är 50 år och måste delvis renoveras för att undvika vattenskador, läckor etc. Planen är att vara helt klara år 2018. Man räknar med att miniuppgradera ca 200 lägenheter om året. Totalt 800 lägenheter återstår. Nästkommande fastigheter blir två punkthus av Larsbergsvägen (Lbv) 44-50 med start under hösten 2015 och de två andra punkthusen med start till våren 2016. Parallellt med dessa renoveras ett s k båghus. I dagsläget är cirka 30 % klara, Agavägen, Lbv 9 (med lite finjustering kvar) samt Farkostvägen 6.

### **Inför renoveringen**

#### **Påverkan/samråd**

Första frågan gällde hyresgästernas möjligheter att påverka mer detaljerat renoveringens omfattning och specifika lösningar genom samråd (d v s utöver den blankett som JMFAB skickar ut till hyresgästerna för att undertecknas).

TE nämnde tre tillvägagångssätt för JMFAB att få hyresgästernas röst hörd. 1) Enkäter 2) hyresgäst får välja färg på badrumsklinker samt 3) husmöten. Men eftersom lägenheterna kan byta hyresgäst strävar JMFAB efter likadana lösningar så långt som möjligt.

#### **Badrum**

Boris: många av lägenheterna bebos av samma hyresgäst sedan 1960- och 1970-talet, d v s det finns en del äldre och/eller rörelsehindrade personer bland de boende. Vi har fått information om att renoveringen medför högre trösklar och handfatets placering som hindrar tillträde och badrummets användning. Så, har JMFAB tagit hänsyn till äldre och/eller rörelsehindrade vid framtagning av sina lösningar?

Mi ant boendemöte 2015-05-05\_kbl(1).docx

TE menade att lösningarna följer existerande standard i byggbranschen och att det t ex inte handlar om hög tröskel.

Hysesgäst (Hg) frågade: Finns det någon möjlighet till alternativ badrumslösning? Ex vis var toalett och tvättställ ska finnas.

TE: Nej, det ska vara samma lösning i alla lägenheter. Ex vis behöver tvättmaskin/torktumlare finnas i ett hörn av badrummet.

Hg: Varför elementborttagning i badrummen?

TE: Handdukstorkens funktion inte är att värma upp badrummet utan just att handdukar ska kunna torkas. Vidare, att badrummen som är i anslutning till ytterväggar kommer att behålla vattenburen värme i torken. Badrummen ligger oftast mitt i lägenheten och behöver inte element.

Hg: Har tidigare ifrågasatt borttagandet av elementen i badrummen och fick då till svar av JMFABs konsult, Iréne Myrsell, att man nuförtiden inte sätter in element vid nybyggnation i badrum. I hyreskontrakten står det att värme ska ingå. Dessutom, med ett kallt stengolv (som inte har värmeslingor inunder) och utan ett varmvattenselement kommer det att bli fuktigt, kallt, rått, stor mögelrisk och svårt att få handdukar och hängd tvätt torr. Vill nu vädja till JMFAB att tänka om och installera varmvattenselement efter reoveringen.

TE: Vi går på de rekommendationer som vi tidigare fått. Men vi tar med oss synpunkterna från mötet och ska fundera på det framöver.

Hg: Varför så små handfat?

TE: Vi har gått efter mest volym i yttermått.

Hg: Höjdnivå på golvet? Tröskeln täpper till ventilationen.

TE: Golvet ska luta med lägsta punkt vid avloppsbrunnen.

Hg: Kommer någon hyresgäst helt att slippa reovering som redan har fått stambyte och nytt badrum?

TE: Ja några och några andra kommer att få återbesök beroende på när och hur det ser ut. Det kommer att ses över lägenhet för lägenhet och hus för hus.

Hg: Kan man få duschvägg?

TE: Vi har tittat på lösningar och måste följa regler i trånga badrum. Eventuellt kan man få en duschvägg framöver mot extrakostnad, dock inte i nuläget.

Hg: Idag har jag en handikappsanpassad dusch som är lika stor som ett badkar. Kan jag få ha det kvar?

TE: Är man berättigad till handikappanpassning får man det, i annat fall blir det standardreovering med badkar eller dusch.

Hg: Jag bor i Lbv 9 och har fått mindre lägenhet än före reoveringen p g a FTX-ventilation men även ett mindre handfat som sitter lägre och en mindre toalettstol.

TE: Vi har arbetat med dagens standard, handfatet är mindre men har standardmått av idag och är monterat efter standardhöjd av idag.

## **Inomhusklimat**

Boris: Det blir ju inte FTX-ventilation. Hur ska vi få bättre ventilation?

TE: FTX är ett suveränt system dock inte i Larsberg. Vi kommer att se över fönsterlister och ventiler under fönstren. Fönstren i Larsberg är i olika skick. Vi kommer att gå igenom alla fönster hus för hus senare. Tegelfasadernas nackdel är att det kan finnas sprickor innanför teglet, detta kan vi i viss mån se över och tätta i samband med översyn av fönstren.

Hg: Varför blev det inte FTX-ventilation i Larsberg?

TH: De tekniska och ekonomiska förutsättningarna är inte tillräckligt gynnsamma. Det behöver borrar i hela huset och många hyresgäster har sagt nej till FTX.

Hg: Jag har ventiler vid fönstren, ska de sitta där?

TE: Det fungerar idag så att luften sugas ut från ventiler i kök och badrum och luft kommer in via fönstren.

Hg: Jag får in grannens matos i min lägenhet.

TE: Tryckförhållandet är fel. Det ska vara högre lufttryck i lägenheten än i trapphuset. Gör en felanmälan till kundtjänst.

Hg: Jag bor i Lbv 9 och har FTX men den fungerar inte så bra.

TE: När man bygger helt nytt är FTX bra men det går inte att tjäna några pengar på FTX i renoveringar.

Hg: Varför stängs ventilationen av på nätterna i så många hus?

TE: Det ska inte vara så, gör en felanmälan till kundtjänst. Det ska vara ventilation dygnet runt.

Hg: Jag bor på Barkassvägen och där är det trångt. En hel garderob försvinner. Finns det någon möjlighet att FTX inte installeras där?

TE: Vi följer per idag planerna på att installera FTX på Barkassvägen.

Hg: Varför inte dra ventilationsrör genom redan befintligt sopschakt?

TE: Det har vi också tänkt på men det kommer inte att fungera.

Hg: Jag bor i en lägenhet mot Värtan och det blir 35 grader varmt under sommaren. Kan man få fönster som reflekterar tillbaka värmen?

TE: Persienner eller solfilm rekommenderas, bekostas av hyresgästen själv.

## **Sophämtning:**

Hädanefter kommer hyresgästerna att behöva gå ut med soporna men även ha möjlighet att i en separat lucka lämna matavfall. TE var tydlig med att förändringen mest underlättar fastighetsskötsel (soptömning), medan det kan innebära viss försämring för åtminstone några hyresgäster (t.ex. de som har svårt att gå eller är rörelsehindrade).

På upprepad fråga om det finns möjlighet att ha samråd med hyresgästerna kring fortsatta renoveringen svarade TE att JMFAB är öppna för att få höra LH Larsbergs förslag på vilken form det kan ta.

## Under renoveringen:

### Kvarboende eller utflyttning:

TE förtydligade att alla som av medicinska skäl inte kan bo i lägenheterna medan arbeten pågår kommer att få ersättningslägenheter. Samt vissa andra, t.ex. de med speciella arbetstider.

### Asbest:

TE berättade att de två första veckorna borras det i badrumskaklet och där finns det asbest bakom kakelplattorna. Vi går helt efter Arbetsmiljöverkets restriktioner. Byggkillarna jobbar med detta åtta timmar/dag, fem dagar per vecka i skyddskläder. De boende har det i två veckor. Det tejpas en gul-svart tejp med "Asbestsanering" i badrumsdörröppningen samt att det finns en fläkt med filter som suger upp asbestdammet.

Hg: Har detta mätts? Går det att mäta?

Annan hg: Det går, kommunen kan hjälpa till.

TE: Vi har hittills renoverat cirka 400 lägenheter och det har gått bra.

Hg: I Lbv 9 kopplades en stor fläkt på nattetid vilket var bra.

Boris kommenterade att det inte räcker med att vissa arbetare är villiga att arbeta i sådana omständigheter som bevis på att miljön är ofarlig. Det krävs mätningar. TE lovade att uppdatera webbplatsen med bättre information om asbest.

### Försäkring:

Hg: Vad gäller för hemförsäkring under byggtiden?

TE: Hyresgästernas hemförsäkring gäller men villkoren kan ibland vara otydliga. Det som inte täcks av hemförsäkringen täcks av entreprenörens ansvarsförsäkring och det som inte täcker där har JM FAB en försäkring för. För det som inte JM FABs försäkring täcks av finns det en kassa för, saker kan ersättas dock ej affektionsvärdet av vissa föremål.

Hg: Hur många arbetar i lägenheten?

TE: Se gärna filmen på JM FABs hemsida. Varje hantverkare gör sin del d v s bilningskillar, kakel-sättare, målare, besiktningsmän för respektive bransch, elektriker och rörmokare. Det blir cirka tio olika yrkeskategorier.

Hg: Elektroniskt lås till hantverkarna. Är de tidsbegränsade?

TE: Ja, de går att styra tidsmässigt.

Hg: Hantverkarna ska ju använda ett passerkort på utsidan av ytterdörren. Om inte dörren stängs, vad händer då?

TE: Då går ett larm. Asbestjobbarna och elektrikererna har skött sig bäst i detta.

### Övrigt:

Hg: Kommer JM FAB att installera vattenmätare i varje enskild lägenhet?

TE: Nej, inte i Larsberg. Dahlénområdet har det på varmvattnet.

Hg: Vattenavstängningar i huset. Kan varm- och kallvattnet stängas av per stam?

TE: Ja, eventuellt med något undantag.

Hg: Hur kommer det gå att utnyttja tvättstugan?

TE: I de fastigheter där tvättstugorna är renoverade kommer det förhoppnings att fungera bra, med något undantag.

Hg: Hur ska de hyresgäster som jobbar nätter kunna sova dagtid?

TE: I Larsberg finns det cirka 100 st korttidsuthyrda lägenheter som kan användas.

Hg: Kommer alla hus i Larsberg att få Aptus (elektroniskt låssystem)?

TE: Ja.

Hg: Det kommer att damma. Vad ska vi täcka med?

JH: JMFAB kommer att dela ut ett kit med plast/tejp, hink, täckplast, öronproppar, trasor och flyttkartonger. Byggjobbarna sätter upp plast på dörrar från hallen. Dock rekommenderas att täcka så mycket som möjligt med tyg/lakan.

Hg: Vi i 4:or och 5:or som har separat toalett. Kan vi utnyttja någon av toaletterna?

TE: Räkna med att båda toaletterna är avstängda samtidigt.

Hg: Får företaget "Våtrumsteknik" nytt förtroende att renovera?

TE: Vi har flera entreprenörer att välja mellan, annars höjer de priserna vartefter.

Hg: Hur länge är köket obrukbart?

TE: Räkna med åtta veckor.

Hg: Om man evakueras till annan lägenhet, hur fungerar det ekonomiskt?

TE: Man betalar då hyran i den billigaste lägenheten.

Hg: Vad kommer att bytas ut i elväg?

TE: Elkontakter, ljusknappar och eluttag för taklampor. Hyresgästen ska själv ta ner alla sina taklampor.

Hg: I vilket skede kommer elarbetena att utföras?

TE: Det bästa är innan badrumsrenoveringen börjat p g a att det är rent och lätt att komma fram. Alternativt när badrumsrenoveringen är klar och det är undanplockat och städat.

## **Efter renoveringen:**

JMFAB skickar ut enkät hur hyresgästerna upplevde arbetet. På Agavägen skickades en enkät ut redan när 1/3 av huset var klart. I dagarna har enkäten skickats ut till hyresgästerna i Lbv 9.

TE berättade att de har en projektkoordinator från företaget Rotpartner som heter Iréne Myrsell och som hjälper till med kommunikationsbiten vid hyresgästernas frågor.

TE informerade vidare att en hyreskompensation kommer att utgå till samtliga hyresgäster som bor kvar under renoveringen. Arbetet per lägenhet beräknas ta cirka åtta veckor, vilket kompenseras med en månadshyra som ska täcka att del av lägenheten inte är beboelig samt viss kompensation för störande arbete i huset under de åtta månaderna. Boris sammanfattade att kompensationen tycks vara något lägre än vad omständigheterna fordrar.

Vid anteckningsblocket

Gisela Haag