

INTERVJUUNDERSÖKNINGEN

Den blåa texten markerar frågeställningar som kommit fram i den intervjuundersökning som skett med boende på Torsgränd under april och maj månad. Den följs av en text där AFA Fastigheter ger svar på frågorna och funderingarna.

En så stor fastighetsägare som AFA Fastigheter borde veta vad de köpt! Visste man verkligen inte att man köpte en sjuk fastighet?

Vid tiden för AFA Fastigheters köp av fastigheten hade en hel del insatser utförts för att åtgärda de problem som fastigheten hade. Ett stort antal badrum med fuktproblem hade byggts om, problemen med ventilationen åtgärdats, de lägenheter som hade problem var sanerade med "vädringsmetoden" och tre av fyra tak var omlagda. Det var känt att kasein hade använts i flytspacklet men uppgifterna var att detta var under kontroll vid köpet av fastigheten.

Fastigheten har inte underhållits utan tillåtits förfalla

Det har varit flera olika fastighetsförvaltare under åren men det stämmer inte att underhållet varit regelmässigt eftersatt. Sedan AFA Fastigheter tog över fastigheten 1997 har vi lagt ner över 55 miljoner kronor på underhåll och renoveringar. Under perioden 1998-2012 har vi lagt ner i genomsnitt 99 kr/kvm i löpande underhåll och 143 kr/kvm i planerat underhåll.

Detta kan jämföras med statistik från "Repab fakta 2010 bostäder" där siffran för löpande underhåll (90:e percentilen) är 60 kr/kvm och år och för privata ägare är medianen för planerat underhåll 116 kr/kvm år.

Hälsoaspekterna, hur farligt är det?

Vi förstår att det kan upplevas som motsägelsefullt att fastigheten behöver

totalsaneras samtidigt som det inte är hälsofarligt att bo i den (fram till att saneringen kan påbörjas). Faktum är att det inte är farligt att bo i huset idag, men att det kan bli farligt om vi inte tar bort kaseinet. Det kan komma att reagera mot fukt i framtiden och orsaka hälsoproblem. Som ägare är vi angelägna om att eliminera denna risk. Det kaseinbaserade flytspacklet måste avlägsnas och ventilationssystemet måste byggas om med bland annat större schakt.

Det finns dock ett antal lägenheter med alltför höga mätvärden. Hyresgästerna är evakuerade och dessa lägenheter kommer inte att hyras ut innan totalsaneringen.

Rivning vs. Sanering eller är "sanering light" möjlig?

"Sanering light" har funnits med i bilden som ett alternativ tidigare i processen men har valts bort på grund av dess stora risk för återkommande problem för fastigheten i framtiden. Det är inte en realistisk väg att gå för att långsiktigt kunna garantera en välfungerande fastighet.

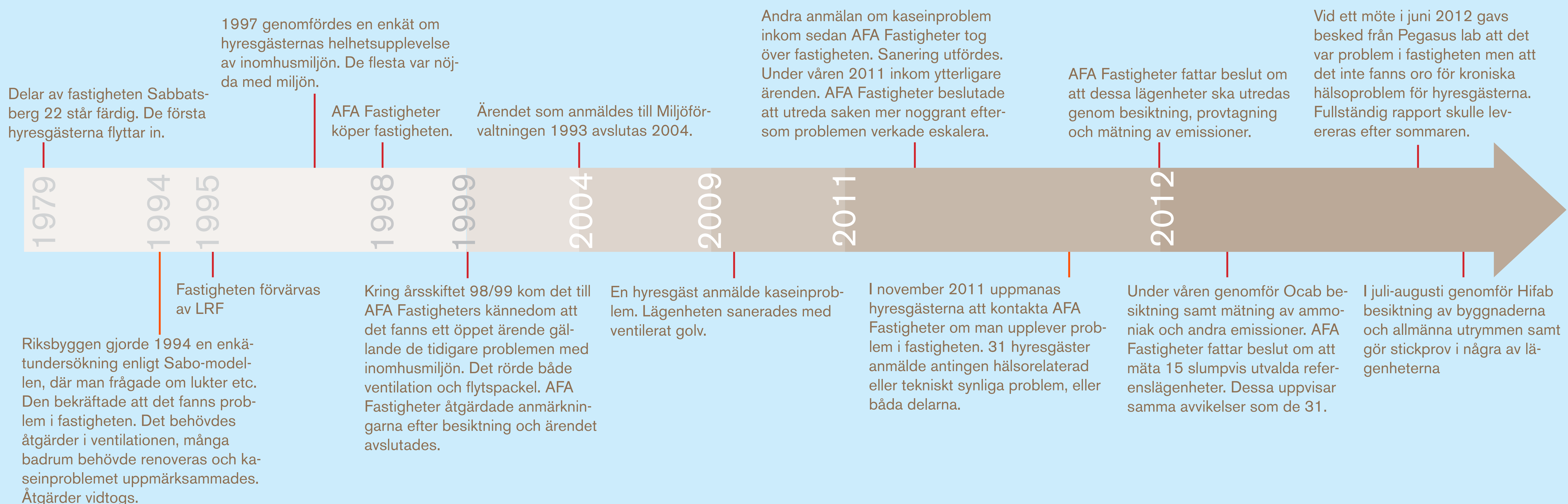
Vad gäller beslutet om fastigheten ska saneras eller rivas så väntas AFA Försäkrings styrelse ta ställning till de två alternativen under hösten.

AFA Fastigheter har ansökt om att få riva fastigheten, det finns skisser för nybyggnation hos stadsbyggnadskontoret

För att belysa de olika möjliga alternativen till åtgärder för Torsgränd så har AFA Fastigheter tittat på flera olika alternativ – "sanering light", total-sanering alternativt nybyggnation. Med respekt för hyresgäster och AFA

BAKGRUND -vad hände när?

Tidslinje



Fastigheters huvuduppdrag, som en del av kapitalförvaltningen hos AFA Försäkring förvalta medel som ska ge de försäkrade ersättning vid sjukdom och arbetsskada, beslöts att parallellt med att fastighetens status utvärderades, även ansöka om planuppdrag hos Stockholms stad. Det skulle kunna korta ner kommunens långa handläggningstid (i genomsnitt 5,5 år i innerstan) i det fall en nybyggnation skulle kunna vara ett alternativ.

Nu finns 144 lägenheter, AFA Fastigheter vill bygga 380

I samband med nybyggnation och det tryck på bostäder som finns i Stockholm ligger en förtätning i linje med vad som sker i stadens utvecklingsprojekt. Om det blir en ny byggnad med fler lägenheter kommer det att finnas möjlighet för den som återflyttar att välja en större eller mindre lägenhet än i dag.

Mätningar som gjorts är inte trovärdiga, de används ändå för att ligga till grund för rivning

Det stämmer att ett mätresultat inte var korrekt och att AFA Fastigheter därefter beställde en ny undersökning. Dock är det tydligt konstaterat att fastigheten har ett antal "riskkonstruktioner": Det kaseinhaltiga flytspacket, det underdimensionerade och tekniskt undermåliga ventilationssystemet som ger för låg luftväxling, terrasserna och dess utformning samt den invändiga vattenavrinningen.

Om kasein och fukt är orsaken till sanering alternativt rivning - hur kan då: ...lägenheter som hyresgäster lämnat p.g.a. problemen hyras ut igen och med informationen "det är inget problem med flytspackel"?

De lägenheter som har höga mätvärden hyrs inte ut utan står tomma.

...vi få bo kvar under obestämd tid, men huset är

så dåligt/farligt att det måste rivas eller saneras? Är det inte farligt för oss?

De värst drabbade lägenheterna är obebodda. Det pågår ett omfattande, löpande arbete med att mäta och att undersöka lägenheterna. Om det är möjligt åtgärdas lägenheterna, alternativt evakueras hyresgästerna till andra lägenheter i eller utanför huset.

Oavsett vilket alternativ som genomförs blir det negativa konsekvenser för hyresgästerna - alla måste evakueras under relativt lång tid – vad innebär det för mig?

Beroende på om det blir totalsanering eller nybyggnation varierar återinflyttningstiden. En sanering beräknas kunna komma igång om drygt 2 år och pågå under 2 år. En nybyggnation beräknas kunna komma igång tidigast om 3 år och med en byggtid på mellan 2 och 3 år.

Om man vill flytta tillbaka kommer hyran att vara mycket högre jämfört med idag, det är inte troligt att man har råd att flytta tillbaka.

Ja, hyran kommer att vara högre men AFA Fastigheter planerar en femårig hyresreduktion för de återinflyttande, knutet till lägenheten. Efter individuell prövning kan ytterligare reduktioner komma att ges.

Vad gäller vid evakuering – hur går det till?

För mer ingående svar – tala med temastationen evakueringsrepresentanter här följer några kortsvår:

Vad kan jag kräva av en evakueringslägenhet? Likvärdighet: Läge? Standard? Storlek? Hyra?

I augusti presenterade Pegasus lab sin rapport. "Av de 46 undersökta lägenheter visade i princip samtliga på avvikande emissioner, vanligt förekommande i fuktskador." Resultat: 97 % hade avvikande emissioner i luften. 80 % har påvisade mögelskador. 50 % har pågående fuktskador. 23 % har påvisbara mängder av ammoniak. AFA Fastigheter beslöt att kalla till stormöte. En hyresgäst tar kontakt med media och ärendet uppmärksammades i TV4 och SVT.

Stormöte den 9 oktober för samtliga hyresgäster.

- Lars Edberg informerade om läget och bakgrunden till den uppkomna situationen.
- Per-Eric Hjelm från hälsoskyddsavdelningen vid Miljöförvaltningen gav tillsynsmyndighetens syn på saken.
- Kjell Andersson, läkare och specialist i yrkes- och miljömedicin, beskrev forskningsläget kring inomhusklimat.

I november installerade Ocab luftrenare med ammoniakfilter i 5 lägenheter. MVOC-analys genomförs för att utvärdera effekten. Emissionerna minskade, men inte till samma låga nivå som i referensobjekt.

Ny OVK utfördes av Riba under november-december 2012 som presenteras i januari. Fortfarande stort antal anmärkningar. "I flertalet av lägenheterna uppmättes för låga frånluftflöden delvis beroende på defekta och otillräckliga uteluftventiler", etc. Vid stormötet i januari förklarade Ribas Lars Zanton att luftflödena måste öka och att frånluftssystemen måste kompletteras; don måste bytas ut.

Stormöte den 23 januari för samtliga hyresgäster.

- Lars Edberg redogjorde för läget. Ammoniakmätningarna har gjorts om och visar att värdena i den första mätningen var felaktiga. Nya mätningar visar att ammoniakvärdena inte är alarmerande.
- Lars Zanton, Riba AB, redogjorde för ventilationsundersökning. Resultatet av OVK är underkänt. Luftflödena måste öka. Frånluftssystemen måste kompletteras; don måste bytas ut.

I slutet av augusti presenterar Hifab den sammanfattande rapporten av statusbesiktningen av byggnaden samt statusbesiktning av VVS och el.

Samtliga lägenheter besiktigas och fuktkontrolleras av Hifab under november –december 2012, sammanfattande rapport lämnas i slutet av december.

Fortsättning från ovan

- Bengt Wessén, teknisk chef för Pegasus lab, förklarade hur mätningarna genomförts och vad de resulterat i. Lars Edberg förklarar att fastigheten måste saneras. "Samtliga lägenheter behöver evakueras. De flesta kommer att kunna bo kvar till själva saneringen."

I slutet av oktober genomför Riba en OVK. Samtliga lägenheter undersöks. Ett stort antal anmärkningar som kräver åtgärd registreras.

Den 6 december äger möte med kontaktkommittén rum. Öppet möte som hyresgästerna var inbjudna till.

Fortsättning från ovan

- Joacim Olofson, Hifab, redogjorde för en okulär byggteknisk statusbesiktning. Har varit inne i 142 av 144 lgh och noterat anmärkningar i drygt 100 lgh.
- Lars Edberg redogjorde för handlingssplanen. Huset måste totalsaneras. Det finns två alternativ: nybyggnation eller totalsanering där alla evakueras samtidigt under tiden. Alla har erbjudits möjlighet att anmäla intresse för permanent evakuering.

Vid permanent evakuering försöker bostadsförmedlingen matcha storleken på din nuvarande lägenhet. Din plats i evakueringskön påverkas inte om du inte vill anta ett erbjudande.

Vid temporär evakuering tillämpas "likvärdighetsprincipen".

Vid en temporär evakuering betalar du samma hyra som du betalar idag i det fall evakueringslägenheten har lägre hyra betalar du den lägre hyran.

Hur fungerar evakueringskön? Vem får den lägenhet fler vill ha?

"Hyresgäster som har bott i lägenheter med höga mätvärden och emissioner har haft förtur vid permanent evakuering. Därefter gäller när anmälan till evakueringskön inkom till AFA Fastigheter. De evakueringslägenheter som erbjuds matchas mot de önskemål som du angivit - alla är inte tillfrågade vid alla tillfällen.

Kan jag kräva uppfräschning av den lägenhet jag erbjudits?

Detta ingår normalt bara vid behov men AFA Fastigheter har beslutat att vara mer tillmötesgående vad gäller önskemål vid flytt till permanent evakueringslägenhet inom det egna beståndet.

Om jag vill flytta tillbaka till Torsgränd efter sanering/nybyggnation, måste jag acceptera vilken evakueringslägenhet som helst då? Kan det betyda 2-3 år i förorten?

AFA Fastigheter försöker i så utsträckning som möjligt att finna en evakueringslägenhet med motsvarande läge, dvs i innerstad/närförort. Eftersom tiden till att fastigheten ska åtgärdas är relativt lång finns det hopp om att hitta rimliga lägenhetsalternativ vid temporär evakuering.

Informationsmötena är bra men... alla hyresgäster känner sig inte bekväma i att ta till orda vid informationsmötena.

Önskemål från hyresgäster är att information sker i mindre grupper så att alla kan få ta plats och ställa frågor. I de stora mötena är det bara en del som talar.

Detta möte med de mindre temastationerna är ett sätt att bryta ner i mindre grupper så att alla kan få ta plats, diskutera och ställa frågor. AFA Fastigheters mål är en utökad dialog med hyresgästerna och en större delaktighet.

Det faktum att AFA Försäkring ägs av arbetsmarknadens parter; Svenskt Näringsliv, LO och PTK, borde betyda att man står på de boendes sida

AFA Försäkrings uppdrag är att tillvarata försäkringstagarnas intressen. Som fastighetsägare har AFA Fastigheter ett ansvar mot sina hyresgäster och vill genom att finnas till hands underlätta i den svåra situationen som uppstått för hyresgästerna.

Verksamheten inom AFA Försäkring skall drivas utan vinstsyfte, men det blir svårt att tro på om fastigheten rivs och fler bostäder byggs

Här blandas äpplen och päron – AFA Försäkringar har inget vinstkrav men ska självklart förvalta verksamhetens resurser och tillgångar på långsiktigt, hållbart sätt för att kunna driva en framgångsrik och stabil försäkringsverksamhet. Förra året hanterade AFA Försäkring 800 000 försäkringsärenden och betalade ut 9,6 miljarder kronor, framför allt till personer som drabbats av arbetsolyckor och långvarig sjukfrånvaro.

Den 22 mars äger ett möte med bostadsrättsföreningen rum. AFA Fastigheter ger tydligt besked om att fastigheten inte kommer säljas.

Nyhetsbrev till alla hyresgäster med information om (1) att fastigheten inte kommer säljas till brf, (2) läget för permanentevakuering och (3) bakgrundsinformation till det kommunala planärendet.

Hifab genomför en okulär byggteknisk statusbesiktning i slutet av januari. Är inne i 142 av 144 lgh och noterar anmärkningar i drygt 100 lgh. I 24 lgh upptäcks anmärkningar som måste åtgärdas snarast möjligt. I 13 av dem upptäcks fuktskador utan att det går att se varifrån fukten kommer, dessa måste utredas ytterligare.

En enkät har gått ut till alla hyresgäster. Enkäten kommer att klargöra hur hyresgästerna upplever sitt boende och sin boendemiljö samt hur förvaltning och fastighetsskötsel sköts. Svaren från enkäten kommer att ligga till grund för förbättringar gällande fastighetsskötsel, förvaltning och boendemiljö.

AFA Fastigheter lägger upp en webbsida med all information som rör fastigheten, som nyhetsbrev, sammanfattningar av informationsmöten etc.

Informationsmöte 13 november för att redogöra för läget i saneringsprocessen.

Ny enkät, Aktiv Bo, går ut till hyresgästerna (samma typ av enkät som användes 2013).

En serie djupintervjuer har genomförts med hyresgäster för att ta reda på hur de ser på sin situation, på AFA Fastigheter, och hur de upplever informationen om de framtida åtgärderna som krävs i deras boende.

2013

Den 25 mars skickar Kontaktkommittén brev till AFA Försäkrings styrelse med kritik och förslag om att köpa fastigheten.

Under 2013 utför Uppsala Anti-Mögel Service en undersökning av en evakuerad lägenhet genom att bryta upp golvet och bila ner i golvet, och skicka på analys. Kontamineringen sträcker sig mer än 2 cm ner i betongen.

Informationsmöte 23 maj, där resultatet av enkäten presenterades och Lars Edberg redogjorde för läget i saneringsprocessen

Under hösten anlitas Sweco och Tyréns för att göra var sin oberoende bedömning av de mätningar som genomförts i byggnaderna och bilda sig en egen uppfattning om husets renoveringsbehov. Båda kom fram till att fastighetsägaren måste lösa kaseinproblematiken, bygga om ventilationen och åtgärda en lång rad andra brister.

AFA Fastigheter tar hem förvaltningen av fastigheten.

9 juni hålls ett nytt informationsmöte med ett nytt mötesformat. För att skapa en bättre dialog och ge fler hyresgäster en chans att tala och fråga ges information vid tre stationer: evakuering, tekniska undersökningar och planprocessen.

2014