

SIGNALLEN

BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTENS HYRESGÄSTTIDNING



LENA STYR UPP UTEMILJÖN

s. 06

Tvättstugor ses över - får källsortering

s. 05

Det ger oss mer information
för att bättre styra in rätt
temperatur i varje hus.

- Korosh Saidi, driftchef,
om driftenhetens värmearbete

s. 04

PÅ BESÖK HOS KAPTENEN

s. 08

3 veckor av dialog i
Bergshamra

s. 07

Första trygghetsboendet i Solna
redo för första hyresgästerna

s. 07

07

ETT TILL KLART HUS
I RITORP



07
GÅRDSLYFT I BAGARTORP

Fridens hästar
- Agnesberg



08
HYRESGÄSTER SOM
SKÖTER PLANTERING

INNEHÅLL

I DETTA NUMMER

3 Inledare

- När sommarjobbet är över
- Bovärdstipset

4 Inomhusklimat

- Driftenheten jobbar upp värmen

5 Förbättringsarbete

- Källsortering i tvättstugan
- Bra besked om värmen

6 Utemiljö

- Lena styr upp utemiljön

7 Ny- och ombyggnation

- Bergshamra i dialog
- Palsternackan redo för hyresgäster
- Nyckelklart i Ritorp

8 På besök hos Kaptenen

- Ny skadedjursanerare upphandlad



Signalen uppfyller
fordringarna för
miljövänligt papper

© SIGNALISTEN

Ges ut av Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna
och vänder sig till Signalistens hyresgäster.

ANSVARIG UTGIVARE Per Anders Hedkvist
REDAKTÖR Jörgen Martinsson
BESÖKSADRESS Västra vägen 11 A
POSTADRESS Box 1104, 171 22 Solna
RING 08-705 22 00
MEJLA redaktion@signalisten.se
OMSLAG FOTO Signalisten
TRYCK Åtta.45 Tryckeri AB, Järfälla

INLEDARE

NÄR SOMMARJOBDET ÄR ÖVER



AKTUELL SOM

HR-chef

FRITIDSINTRESSEN

Inredning och trädgårdsspyssel

Sommaren är nu förbi. En tid som ger många ungdomar möjlighet till lite extra slantar i fickan. Jag minns mitt första sommarjobb - 17 år på en restaurang i centrala

Stockholm. I den branschen är det viktigt att vara snabb och ge god service. Redan andra dagen fick jag en utskällning för att jag inte var tillräckligt snabb. Så jag la manken till och blev fort snabbare och lärde mig att göra flera saker samtidigt för att hinna med allt. Jag imponeras än idag av de som jobbar i de stressiga restaurangmiljöerna.

Förutom att vara mitt första smakprov i arbetslivet gav sommarjobbet mig också en första inblick i att hantera stress, ge service och hantera olika personers behov på olika sätt.

Det är nu över 20 år sedan och jag har sedan dess valt en annan inriktning i min yrkeskarriär, men inte så olik vad jag fick göra i restaurangen ändå. Nu jobbar jag som HR-chef. Alltså personalhantering. Inte så långt från restaurangvärldens omhändertagande av gästerna.

Nu är det min tur att ta emot sommarjobbare. I år hade vi nio

ungdomar som vi fick lära sig om hur det fungerar på en arbetsplats, och vi fick visa vilka möjligheter som finns i vår bransch.

Det råder stor brist på arbetskraft i fastighetsbranschen och stundtals har vi svårt att rekrytera. Vi jobbar därför med olika strategier för hur vi ska nå ut till nya medarbetare. Ett sätt är att utbilda nuvarande personal i nya ansvarsområden. Trots att vi är en liten arbetsgivare vill vi skapa vägar för personlig utveckling för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna vill stanna länge.

Fastighetsbranschen är stor och erfarenheterna att lära är många. Om man börjar jobba i en viss roll betyder det inte att man kommer vara kvar i den om 20 år. Precis vad min resa från restaurangvärlden till i ett bostadsföretag skvallrar om - man vet aldrig vilka erfarenheter som är viktiga senare i yreslivet.

/Sara von Essen-Wallin

BOVÄRDSTIPSET - vad du kan göra för ett bättre inomhusklimat

I det här numret berättar driftenheten om deras arbete för ett bra inomhusklimat. Här ger de dig några tips på saker som du kan göra själv för att hålla lägenheten frisk, varm och härlig.

HÅLL ÖPPET RUNT ELEMENTEN

Om du täcker för dem med soffor, gardiner eller elementskydd så kan inte luften cirkulera och värma upp rummet.

HÅLL KÖKSFÖNSTRET STÄNGT

Öppna istället ett fönster i ett intilliggande rum när du lagar mat. Luften passerar då in i köket och tar med matoset ut i ventilen.

GÖR RENT FILTER OCH VENTILER

Igentäppta frånluftsventiler hindrar bl.a. luften från att sprida värmen i lägenheten. Är det täppta tilluftsventiler tvingas luften istället att komma in andra vägar, då finns det ökad risk för drag.



Arbetar upp värmen

Mätdata, automatiska, smarta system och jämnare temperaturkurvor. Korosh kan se hur varje hus undercentral arbetar och upptäcka om något avviker.

Att få ett bra inomhusklimat i husen är en utmaning som driftenheten jobbar med. Det är ett konstant bevakande och justerande för att få temperaturen rätt.

Driftavdelningen utvecklar ett smart styrsystem för uppvärmningen av våra hus, för att bättre kunna hålla måltemperaturen på 21 grader. Systemet är snart helt färdigt men redan i bruk i flera av våra fjärrvärmecentraler.

En förutsättning för vår nya, smarta styrning var att det tidigare har installerats fler ventiler i värmesystemen. Det ger oss möjligheten att fördela värmen lika mellan olika hus och stammar som delar på samma fjärrvärmecentral.

– Alla undercentraler uppgraderas nu så att vi kan använda mer data från våra tillgängliga mätare. Det låter oss bättre styra in rätt temperatur i varje hus, säger Korosh Saidi, driftchef på Signalisten.

Tidigare hade vi enbart tillgång till utetemperaturen när vi

VÄRMEARBETET

Kundnöjdheten i områdena värme-komfort och ventilationen sjönk i 2018 års hyresgästundersökning. Sedan dess har vi utökat vårt arbete med inomhusklimatet och beslutat om ett antal övergripande åtgärder.

- Medeltemperaturen höjdes från 20 till 21 grader
- Bättre anpassning för variationer i inomhusklimatet som beror på årstidsväxlingar
- Systematisk uppföljning av avvikande temperaturer i enskilda lägenheter och fastigheter.

justerade värmen som skickades till husen. Det fanns ingen möjlighet att på ett enkelt sätt ta hänsyn till många av de variabler som påverkar inomhustemperaturen i ett hus.

MYCKET KAN PÅVERKA

I varje hus finns en undercentral som försöker upprätthålla en medeltemperatur om 21 grader. Små skillnader i temperaturer kommer alltid finnas, även mellan lägenheterna i samma hus.

– Hyresgästernas beteende påverkar temperaturen, till exempel om de gör långkok i köket eller om

de vädrar lägenheten länge. Väder, som solstrålning och andra naturliga orsaker, påverkar också husets inomhusklimat.

EFFEKTIVARE

För varje grad som temperaturen höjs i husen ökar energimängden med 5 procent. Högre lägenhets-temperaturer medför högre kostnader för Signalisten och i förlängningen även högre hyror för hyresgästen. Därför är vi måna om att inte förbruka mer energi än nödvändigt för att värma upp lägenheterna. Men det är lika viktigt att hyresgästerna trivs.

OCH BILLIGARE

Det nya systemet kan visa sig ha ekonomiska fördelar i och med en smartare värmefördelning. Det utvecklas ännu för att bli ännu effektivare.

– Vid våra projekt inom förnyelse, nyproduktion och energibesparing kommer vi bland annat titta på möjligheterna att återvinna värmen i husens ventilation för att minska energiförbrukningen, utan att påverka inomhusklimatet negativt.

KÄLLSORTERING I TVÄTTSTUGOR

Var slänger du tvättmedelsförpackningar, sköljmedel eller gamla trasor? Snart blir det möjligt att källsortera allt detta direkt i tvättstugan. Skyltar och kärl tas fram i samma färgglada stil som våra nya ombyggda miljöstugor.

Alla tvättstugor ska få nytt men först ut blir Agnesberg, Bagartorp och Bergshamra som får sorteringsmöjligheter redan under vintern.



Med glada färger och tydliga instruktioner vill vi motivera dig och dina grannar att källsortera bättre

BRA BESKED OM VÄRME OCH TRIVSEL

En enkät som genomfördes i våras visar en ökad nöjdhet hos våra hyresgäster i frågor som rör temperaturen inomhus under vintertid. Ökningen har skett från 2018 års hyresgästundersökning.

Resultatet i den uppföljande enkäten 2019 skvallrar om att våra insatser verkar ha vänt trenden – 59 procent är nöjda med värmekomforten vintertid och 67 procent är nöjda med ventilationen. Motsvarande siffror 2018 var 42 respektive 59 procent.

En stor bidragande orsak till den stigande nöjdheten är den höjda måltemperaturen från 20 till 21 grader. Vi har även systematiskt arbetat med uppföljning av avvikande temperaturer i enskilda lägenheter och fastigheter för att kunna lösa de unika värme- och ventilationsproblemen.



SORTERA SOPOR MED STIL

Västra vägen och Hagalund är hitills de enda färdigställda miljöstugorna.

I varje bostadsområde som får sin miljöstuga färdigställd delar vi ut en praktisk kasse att sortera och bära avfallet i. Vi vill underlätta för hyresgästerna att återvinna skräpet. Därför har kassen flera fack där de olika restprodukterna kan sorteras i redan i lägenheten. Storleken är anpassad att rymmas under diskbänken där de flesta redan förvarar sopkärnen idag.

Mycket av skräpet är självklart hur det ska sorteras men det finns flera saker som många gör fel på. Till exempel dricksglas

som ska slängas i hushållsavfallet och inte i glasåtervinningen.

Informationsmaterial delas ut tillsammans med sorteringskassarna för att minska att skräp slängs fel.



Ett klistermärke som visar vad du kan källsortera i miljöstugan kan sättas upp på insidan av skåpluckan.



Lena styr upp utemiljön

Lena Kroon är Signalistens utemiljösamordnare. Det är en ny tjänst som ansvarar för att planera och organisera arbetet kring växter och grönytor men också för snö- och halkbekämpning i våra bostadsområden.

Snart kommer vintern och Lena kvalitetssäkrar då snöröjningen och halkbekämpningen genom att följa upp utförandet av våra beställda tjänster. Bovärdarna berättar om oriktigheter i vinterarbetet för Lena som då tar upp det med entreprenören.

I hennes nya roll är hon länken mellan hyresgäster, bovärdar och entreprenörer i det mesta som rör utemiljön. Både vinter som sommar.

BRETT ANSVAR

Den nya rollen är till största delen administrativ. Lena kommer utreda vilket underhåll som krävs och hur insatserna för utemiljön ska planeras. Det finns goda förutsättningar att effektivisera arbetet ytterligare.

– Jag kommer att ta över en del ansvar ifrån bovärdarna för att få ett övergripande perspektiv, det blir enklare att följa upp arbetet i alla bostadsområden, förklarar Lena.

Den nya helhetssynen har fördelar som ökade möjligheter att samarbeta mellan olika bovärdsområden och större möjligheter att hålla en jämn standard i utemiljöerna. Det kan också ge bättre ekonomiska förutsättningar i och med att Lena kan samordna många av inköpen.

EGET INTRESSE

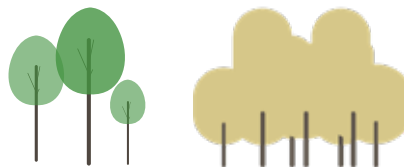
– Min egen trädgård ger mig väldigt mycket energi

och det är min ambition att hyresgästerna ska trivas i sina utemiljöer också, säger Lena.

Rabatter, gräsmattor och träd är vanliga inslag i hyresgästernas utemiljöer, men till skillnad från privata trädgårdar behöver de oftast stå sig över mycket längre tid. Noggrann efterforskning och planering läggs ner för att hitta rätt växter till de olika förutsättningarna i våra bostadsområden.

–En rabatt ska kunna klara sig med enkelt underhåll i fem år, ett buskage ska kunna stå 10-20 år med vanlig skötsel och pratar vi träd så kan de vid rätt planering och underhåll stå en hel livstid.

I och med den nya rollen som Lena nu iklär sig vill vi förstärka vårt långsiktiga arbete för en fungerande verksamhet och skapa en trevligare utemiljö för våra hyresgäster.



Lena Kroon har jobbat som bovärd hos Signalisten i tio år och ännu längre i fastighetsbranschen men hos andra arbetsgivare. Då var hon också involverad i skötseln av utemiljöer, främst trädgårdar som även är ett stort privat intresse.

BERGSHAMRA I DIALOG

I slutet av september presenterar vi renoveringsförslaget av husen i Bergshamra och hyresgästerna kan då lämna sina synpunkter.

Från den 23 september finns vi på plats i vårt tillfälliga kontor på Bergshamra torg under tre veckor. Alla våra hyresgäster i Bergshamra är välkomna att komma in och se förslaget, ställa frågor och lämna synpunkter.

De drygt 300 lägenheterna är byggda i början av 60-talet och har stora renoveringsbehov. Efter att ha gjort en mängd utredningar har vi tagit fram förslag för vilka renoveringsåtgärder som behöver göras.

Följ projektet på
signalisten.se/bergshamra



PALSTERNACKAN REDO ATT TA EMOT FÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Under oktober månad är det äntligen dags för våra förväntansfulla seniorer att flytta in i det helt nybyggda trygghetsboendet Palsternackan i Huvudsta. I skrivande stund är 76 av de 77 lägenheterna uthyrda och inväntar sina första hyresgäster.

Vi är glada och stolta över att få välkomna detta eminenta gäng till Signalistens och Solnas allra första trygghetsboende.



RUSTAR UPP GÅRD I BAGARTORP

I Bagartorp på området nära boulevanan och utegymmet, pågår ett förnyelsearbete av gården. Bagartorps boråd är involverad i utformningen av utemiljön där de fick tycka till om olika förslag som vi presenterade.

I skrivande stund har vi installerat en ny attraktion i lekparken och två stora permanenta solstolar. Men planerna inkluderar också ett uppspänt solsegel som även skyddar mot regn, och en grill med tillhörande sittplatser.

Satsningarna ska bidra till en levande mötesplats där det är roligt att umgås. Installationerna väntas stå klara innan vintern.

BORÅDSLOKAL FÖRBEREDS I RITORP

I redan renoverade Törnbacken 6 iordningställs en borådslokal. I nuläget finns inget boråd i Ritorp.

Borådsstyrelsen arbetar för bostadsområdets utveckling inom frågor som ökad trygghet, trivsel och delaktighet.

De är en av våra främsta kontakter med hyresgästerna. Via dem kan vi på ett organiserat sätt kommunicera kring hyresgästernas önskemål och förväntningar.

I takt med att husen blir färdigrenoverade ökar hyresgästerna i området igen. I grannhuset Törnbacken 10 sker en inflyttning med start i slutet av november.

NY SKADEDJURS- FÖRSÄKRING

Signalisten har upphandlat ny entreprenör för skadedjursbekämpning. Nya avtalet träder i kraft 1 november.

Ny samarbetspartner är Anticimex som utför skadedjursanering och kan ge kostnadsfria råd och tips vid behov.

Kontakta Anticimex direkt om du tror att din lägenhet är drabbad av ohyra eller om skadedjur syns i allmänna utrymmen eller på gårdarna.

En upphandling av tjänstleverantör för våra utemiljöer pågår också i höst. Den är i skrivande stund inte färdig och annonseras när den är genomförd.

ROLIGT, SVÅRT ELLER GULLIGT?

Har du något du vill att vi tar upp eller berättar om i Signalen?

E-posta oss på:
redaktion@signalisten.se

PÅ BESÖK HOS KAPTENEN

På Johan Enbergs väg 1 ligger huset Kaptenen. Efter förra numret hörde Gunnel Dahlin av sig och tyckte att vi skulle besöka deras ompysslade utemiljö. Det är klart att vi ville det!



Janne Voulle, ordförande borådet, Birgitta Forsberg, Gunnel Dahlin och Miryam Torres - alla är medlemmar i Gröna gruppen.



Trädgården är ett fortlöpande projekt som de boende är väldigt stolta över. Många utomstående har också uppmärksammat den fina utemiljön.



Utemiljön sköts av Signalistens entreprenörer. Men hyresgästerna har själva fått ansvaret för den ovala planteringen och planerar, sköter och utför övriga sysslor där.



I en plantering i slänten vid sidan av huset har en hyresgäst skänkt och planterat flera lökväxter. Trädgården engagerar, för samman och ökar trivseln bland hyresgästerna.



VI HÄLSAR VÅR NYA MEDARBETARE VÄLKOMMEN!

PETER FRANCKE - redovisningschef

"Det är en välkommande och trevlig arbetsplats. Jag ser mycket fram emot mitt uppdrag här på Signalisten och jag hoppas kunna bidra på ett bra sätt med min erfarenhet inom ekonomi och fastigheter."