

VÅR VERANDA

- en publikation från Stiftelsen Arbetarebostadsfonden

**Tryggheten
i våra områden**

Smått & gott

**Gator uppkallade
efter författare**

Träffa Bengt

NR 1
JUNI 2022

fonden
ARBETAREBOSTADSFONDEN TILL MINNE AV DEN 9 FEBRUARI 1853



EKONOMI VI KIKAR PÅ RESULTATET FÖR 2021

Det ekonomiska resultatet för stiftelsen 2021 är gott och borgar för en fortsatt stabil ekonomi för att trygga den framtida förvaltningen med bl.a genomförande av de 5-åriga underhållsplanerna.

Intäkter

Hyresvärdet består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. De sammanlagda intäkterna har ökat med 14,5 MSEK främst beroende på hyresintäkter från den årliga hyresförhandlingen och från de fastigheter som förvärvades under 2021. Nettointäkterna uppgår till 156 MSEK (141,5 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor samt fastighetsskötsel, städning, markskötsel, reparationer och övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 49,4 MSEK (38,4 MSEK). Ökningen beror främst på utökningen av fastighetsbeståndet och kallare vinter som har gett högre uppvärmnings- och snöskottningskostnader.

Underhåll

Situationen med coronapandemin har begränsat möjligheterna att genomföra underhållet fullt ut enligt budgeterad plan. Detta gäller särskilt det inre underhållet eftersom vi har valt att undvika fysisk kontakt mellan hyresgäster och entreprenörer. De underhållsåtgärder som inte genomfördes 2021 senareläggs till 2022 eller 2023 beroende på myndigheternas rekommendationer för minskad smittspridning.

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med budget och den 5-åriga underhållsplanen, d.v.s. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller delar av fastigheten. Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten som utfördes 2021 i de olika områdena. Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 22,5 MSEK (15,3 MSEK). Av dessa har

0 MSEK aktiverats i enlighet med K3-reglerna. Sammantaget innebär årets underhåll 187 SEK/m². (134 SEK/m²), en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalitet och boendemiljö.

Södermalm

Inom fastigheterna på Södermalm har mindre underhållsåtgärder genomförts som t.ex. målning av entréhall på Duvnäs-gatan 8-10 och renovering av sten i golv och trappor på Åsögatan 200A.

Söderberga

Markområdena inom fastigheten Vårdaren 1 på Söderberga Gårdsväg har under åren fått sättningar och med detta har grönytor och kör-/gångbanor fått stora nivåskillnader och ojämnheter. Sättningarna tillsammans med changederad växtlighet och brisfälling belysning har dessutom gett området en viss otrygghetskänsla. För att lyfta området har ett modernisering-

sprogram utarbetats med etappindelade åtgärder för kommande 3-5 årsperiod. I projektet ingår även ett program för konstnärlig utsmyckning.

Underhållsåtgärder på Söderberga Gårdsväg har bl.a. varit dränering av husgrunder och åtgärdande av betongskador på samtliga loftgångar.

Kungsholmen

För att öka trivselen i utemiljön på fastigheten Borgare 1, med adresserna Hjalmar Söderbergs Väg 14-16, har bl.a. en nya pergola monterats på gården.

För att anpassa den förvärvade fastigheten Signallyktan 4, med adress Wennerbergsgatan 1, till Arbetarebostadsfondens standard har åtgärder genomförts som t.ex. montering av utomhusplacerat kärlskåp för matavfall, utbyte av styr- och övervakningssystem samt installation av temperaturgivare och nya elinstallationer i lägenheterna. Nytt ventilationssystem har installerats i del av de kommersiella lokalerna.

Midsommarkransen

Inom fastigheten Martallen 16, med adress Svandammsvägen 29, har renovering av badrum i tre lägenheter inklusive stammar färdigställda. Med detta är samtliga lägenheter renoverade i fastigheten. Övriga åtgärder har främst bestått i renovering av trapphus, ommålning av yttertak, brandskyddsåtgärder på vinden samt modernisering och ommålning av fastighetens gemensamma tvättstuga.

Johannesfred

Husen på fastigheten Finsmidet 1, med adresserna Osmundsvägen 19-29, är uppförda under 1965. Den boendestandard som var efterfrågad när byggnaderna uppfördes har med tiden förändrats i

många avseenden. Exempelvis önskar merparten av de boende dusch istället för badkar, högre bänkhöjder i kök och bättre elförsörjning i lägenheten. Installationer från 1965 har passerat sina respektive livslängder varför det finns ett behov av en genomgripande underhållsinsats. Målet är att säkerställa husets skick och standard för nuvarande och framtida hyresgäster under de kommande 35-50 åren. Entreprenadupphandlingen genomfördes under 2021 och entreprenaden beräknas slutföras under 2022.

Underhåll och åtgärder kommer att utföras i såväl lägenheterna som i husets gemensamma utrymmen. Det huvudsakliga arbetet är att byta vatten-, avlopps- och värmestammar samt elinstallationer. I samband med arbetena kommer även köksnickerier och ytskikt att moderniseras. Utöver detta ingår åtgärder i cykelrum, tvättstuga och vindar samt utbyte av entré- och garagedörrar. Även förbättring av utemiljön ingår med bl.a. dränering av husgrund, översyn av växtligheten, förbättrad belysning och nya funktionsytor med sittgrupper etc. Parkeringsplatserna kommer att förberedas för elbilsaddning.

Ommålning av samtliga trapphallar i höghusen inom fastigheten Osmundsjärnet 1, med adresserna Johannesfredsvägen 44-64, färdigställdes under året.

Lidingö

Kv. Briggen, med adresserna Fregattvägen 5-7, förvärvades i december 2020 och har under 2021 anpassats till Arbe-

tarebostadsfondens standard. Detta innebär bl.a. montering av utomhusplacerade kärlskåp samt installation av temperaturgivare i lägenheterna och byte av styr- och övervakningssystem för att möjliggöra en god inomhusmiljö och energieffektivisering. Tre lägenheter som tidigare stått tomma har renoverats och hyrts ut till nya destinatarer. Övriga underhållsåtgärder har varit utbyte av uttjanta tilluftsaggregat och pumpar.

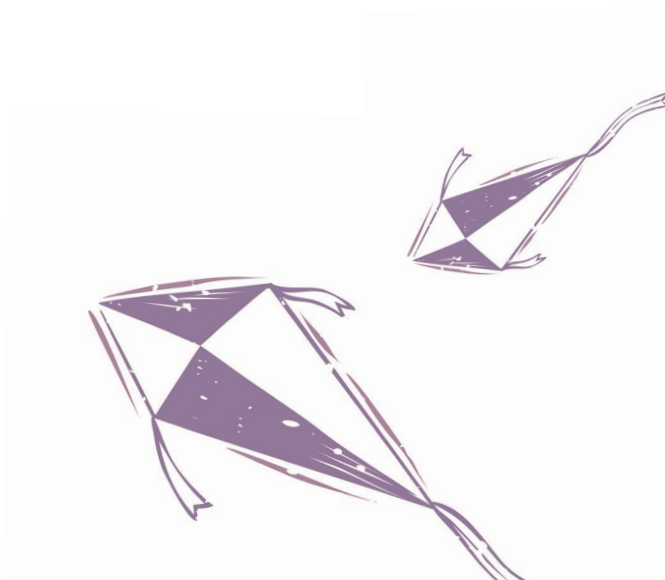
Långbro Park

För att åtgärda kondens i garagetaket på Bergtallsvägen har nya frånluftskanaler installerats för att minska luffuktigheten.

Kö, i enlighet med våra regler.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är 1662 lägenheter, en ökning med 96 lägenheter från föregående år. I syfte att förbättra förutsättningarna för våra nuvarande hyresgäster till en boendekarriär inom vårt fastighetsbestånd och kunna välkomna nya hyresgäster till Arbetarebostadsfonden har ett strategibeslut tagits om att öka fastighetsbeståndet med ca 300 lägenheter under en treårsperiod och ytterligare 300 lägenheter på längre sikt. Som ett resultat av strategin har tre fastigheter med totalt 144 lägenheter förvärvats under 2020 resp. tre fastigheter med totalt 96 lägenheter under 2021. Under 2021 antog byggnadsnämnden ny detaljplan för nyproduktion av ca 160 lägenheter i Söderberga.



EN AV ARKITEKTERNA BAKOM FLERA AV VÅRA FASTIGHETER

I början av 1900-talet är arkitektfirman Dorph & Höög omåttligt populär och de ritar ungefär 200 bostadshus i Stockholm. Så även några av våra.

En av de två grundarna är Victor Dorph, värmlänning med en gedigen utbildning i bagaget. Hans sista uppdrag i Stockholm kommer att bli Arbetarebostadsfondens fastighet i korsningen Duvnäsgratan/Åsögatan som uppförs i början av 1910-talet.

Victor Dorph föds i Karlstad 1862 och kommer så småningom till Vänersborg där han tar studentexamen 1882. Året därpå börjar han studera vid Chalmers i Göteborg och där blir han kvar till 1886. 1887 läser han ett år på Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm därefter avslutas utbildningen på Kungliga konstakademien under åren 1887-1890. Dorph blir dessutom stipendiat i fysik och frihandsteckning vilket visar vilken mångsidig begåvning han besitter! Förutom studierna gör Dorph studieresor till Belgien, England och Frankrike och får därmed möjlighet att stifta bekantskap med arkitekturen i andra länder.

1891 anställs Victor Dorph hos Agi Lindegren och kommer bland annat att arbeta med Operans nybygge vid Gustav Adolfs torg. Under en kort tid är han också biträdande stadsarkitekt i Gävle. 1895 startar Dorph eget tillsammans med Sam Kjellberg och de ritar bland annat två mycket påkostade bostadshus vid Lill-Jansplan 6 och 8.

1897 är det dags för Dorph att gå vidare och tillsammans med Anders Höög grundar han firman Dorph & Höög som kommer att bli en av de mest anlitade i Stockholm i början av 1900-talet. Under rekordåret 1908 står firman bakom 55 av totalt 187 inlämnade bygglovsansökningar i Stockholm vilket är ett svårslaget rekord. Vanligtvis är det Dorph som ansvarar för fasaderna och Höög som är experten på planlösningar. Dorph & Höög ritar många hus i Birkastan i Stockholm. Dessa byggnader uppförs i en slags jugenbarock, en

Municipalhuset Liljeholmen.





arkitekturstil, som lite föraktfullt går under namnet "birkastilen". I Nyheter från byggnadsvärlden beskrivs både stadsdelen och arkitekturen på detta nedlåtande sätt: "denna nya, i husbyggnadsavseende sorgligt beryktade stadsdel har i särskilt hög grad blivit välsignad med byggnader i denna tråkiga och banala stil som sakna både stil och karaktär". Idag är de hårda orden svåra att förstå och Dorph & Höögs byggnader representerar för många något av den ideala arkitekturen med vackert dekorerade fasader med tinnar, torn och burspråk.

1907 flyttar Victor Dorph till Lidingö med sin familj. Han är sedan 1890-talet gift med Anna Nycander och med henne får han döttrarna Signe, Elsa, Ingrid och Karin. Hemmet på Lidingö är en villa på Frejagatan 7 som han själv ritat. 1910 slutar han på Dorph & Höög och ersätts av Gunnar Morssing. Arkitektbanan får därmed ett abrupt avslut, men enligt uppgift ritat han

några år senare varvshallen "Basilikan" på Boghammar marin i Skärsätra, Lidingö. Han får också i uppdrag av Arbetarebostadsfonden att ta fram ritningarna till ett stort bostadshus i korsningen Åsögatan/Duvnäsgratan. Victor Dorph är också verksam som lärare vid Tekniska skolans byggnadsyrkesskola och hade flera uppdrag som värderingsman för hypoteksföreningar i Stockholm och Uppsala. Efter att han dragit sig tillbaka från Dorph & Höög kommer han att bedriva egen värderingsverksamhet i Stockholmstrakten. Under åren 1908-1914 är han dessutom ledamot i Lidingö köpings byggnadsnämnd. Victor Dorph avlider 1950 på Lidingö.

Det är framförallt som arkitekt i firma Dorph & Höög som Victor Dorph har gått till historien. Under åren 1897-1910 ritade de ungefär 250 hus vilket är ett ansevärt antal.



ARBETAREBOSTADSFONDENS VICTOR DORPH-HUS

Några av de första husen ligger i kvarteret Nebulosan vid Odengatan, mellan Dalagatan och Västmannagatan. Det är påkostade hus med stora lägenheter med all den komfort som mer kräsna hyresgäster kan önska vilket till och med inkluderar badrum.

I de hus som firmen ritat i Birkastan är vanligtvis lägenheterna något mindre och enklare. Vid den här tiden värms bostäderna vanligtvis upp av kakelugnar. WC är mycket få förutinnan 1909. Istället finns torrklosetter i anslutning till tamburen i varje lägenhet, förutom i de enklaste där hyresgästerna är hänvisade till en avträdeslänga på gården.

Merparten av de hus som Victor Dorph ritat är utformade i jugendstil vilket är den dominerande arkitekturstilen från sekelskiftet 1900 fram till början av 1910-talet.

Jugendstilen utvecklas under 1890-talet och skiljer sig ganska markant från de nystilar som dominerat föregående decennier. Jugend, eller art nouveau som stilen kallas i Frankrike, finner bland annat sin inspiration i naturen och blom- och växtmotiv är därför vanligt förekommande. I Sverige är det också vanligt att blanda in barockens formspråk vilket ger upphov till termen jugendbarock och det är inriktning som Victor Dorph behärskar till fullo.

Till Dorph & Höögs mest omtalade byggnader hör Butterickshuset på Drottninggatan 57, Fasaden pryds av tre burspråk som är två våningar höga och består helt av glas och metall! En högst intressant fasad finner vi också på Hantverkargatan 22. Det är en byggnad med fasad i tegel och natursten. Det är en stram men rikt utsmyckad fasad som för tankarna till Wien och Prag.



Åsögatan 202-204 / Duvnäsgratan 8-10.

Fondens hus ritade
av Victor Dorph:

**Åsögatan 202-204
och Duvnäsgratan 8-10**

Hustyp: flerfamiljshus i fem plan

Antal lägenheter: 67 st

Byggår: 1913

Ombyggnadsår: 1957 och 2015

Fastighetsbeteckning: Lampan 13A

Antal rum:

1 rok 31 st

2 rok 28 st

3 rok 4 st

4 rok 4 st

GER GÄRNA EN HJÄLPANDE HAND OCH LYSSNAR



- Mitt jobb är så varierande! Jag uppskattar det egna ansvaret, att måna om hyresgästerna och de områden jag ansvarar för. Allt ifrån att jobba med förbättringar utomhus till att hjälpa till med åtgärder hemma hos våra hyresgäster. Det är ett fint tillfälle att även få lyssna till deras berättelse!

Vi hittar Bengt Larsson i Kristineberg. Som husvärd ansvarar han för detta område samt Stadshagen och Långbro. Och det går inte att ta miste på det fina engagemang som Bengt har för dessa områden. Men mest av allt för hyresgästerna.

- Jag älskar verklingen folk! Det är roligt att gå hem till våra hyresgäster för att hjälpa till. Om det så är för att avhjälpa ett mindre elfel eller liknande, så ger det upphov till viktiga och trevliga samtal. Det gillar jag, berättar Bengt.

Arbetet om husvärd är lite grand som att driva en egen firma. Mycket ansvar men även viss frihet att planera dagarna på bästa vis. Bengt berättar vidare.

- Jag har jobbat här sedan mars 2013. Erfarenheten går dock längre tillbaka än så. Men jag gillar detta. Därför har jag valt att jobba vidare, trots att jag skulle kunna gå i pension. Utbytet med hyregästerna betyder verkligen mycket. Det är roligt att hänga med i svängarna och se hur olika frågor engagerar olika människor.

Jobbet som husvärd är verkligen varierande. Allt ifrån att se till att allt är som det ska vara utomhus inom respektive område till att besvara frågor och göra hembesök för olika typer av åtgärder

- Det är roligt att arbeta så här. Det finns alltid något nytt att ta tag i eller att reda ut och olika generationer väcker olika frågeställningar, säger Bengt.

Stabiliteten och lugnet som råder inom Arbetarebostadsfonden är också något som Bengt uppskattar.

- Ja, vi har ett sansat och bra sätt att arbeta och sträva framåt. Ännu en anledning till att jag gillar mitt arbete.

För att hålla både kropp och knopp i god form tränar Bengt Crossfit för seniorer några gånger i veckan.

- Ja, det har verkligen varit bra för mig på alla vis. Jag kan rekommendera alla att prova på, för det ger så många positiva effekter både fysiskt och mentalt, avslutar Bengt.

MED GATOR UPPKALLADE EFTER FÖRFATTARE



Kristineberg växer fram

Området där Arbetarebostadsfondens bostäder ligger tillhörde tidigare Kristinebergs slott, men köptes av Stockholms stad 1920 och området väster om slottet bebyggdes på 1930-talet i funkisstil. Det finns en idrottsplats, Kristinebergs IP i närheten och förr fanns här även en velodrom, Hornsbergsvelodromen. I Kristinebergs slotts flyglar och i byggnaden "Borgen" på kullen närmast tunnelbanan ligger sedan 2012 kommunala Kristinebergskolan, fd Kullskolan. Kollektivtrafik finns med buss och tunnelbana, gröna linjen. Gatorna i Kristineberg är uppkallade efter svenska författare såsom Olof von Dalin, Ola Hansson, Bondeson, Thorild, Hjalmar Söderberg m.fl.

10.000 riksdalen till att börja med

1863 erhöll Arbetarebostadsfonden ett anslag om 10.000 riksdaler av änkedrottningen Josefina. Stadsnämnden beslöt då att av fattigvårdens tillgångar som lån tillskjuta medel för uppförande av ett nytt arbetarebostadshus för 16 familjer på tomten nr 2 i kvarteret Jungfrun mellan Jungfrugatan och Sibyllegatan. 1895 såldes fastigheten för 164.200 kronor och bl.a. inköptes fastigheterna 2 och 3 i kvarteret Barnängsbacken inom Katarina församling för 18.500 kronor.

Stockholms stad önskade överta fastigheterna på Barnängsbacken då de hade ett nyckelläge i samband med förestående gatureglering och 1926 genomfördes ett byte så att Arbetarebostadsfonden erhöll tomten nr

1 i kvarteret Borgare på Kungsholmen och dessutom 45.000 kontant. På fastigheten uppfördes det hittills dyraste byggnationen 1932. För 2,3 miljoner kronor uppfördes två hus med adressen Drottningholmsvägen 114–116, numera Hjalmar Söderbergs väg 14-16. Husen ritades av arkitekten Theodor Kellgren och inrymde 208 lägenheter. Åtta 3-rums, trettiotvå 2-rums, etthundrafyrtiofyra 1-rums och 24 enkelrum med kokvrå.

Under åren 1909–1908 var Kellgren Svenska fattigvårdsförbundets arkitekt och kom då att rita ett stort antal vårdhem, ålderdomshem och lasarett. Kellgren var även stadsarkitekt i Uppsala och har sedermera ritat hus åt bl.a. Blomsterfonden och Isaak Hirsch minne.

Stor ombyggnation

1981 startade ett omfattande arbete med att bygga om husen med lägenheter anpassade till dåtidens behov. Arkitekt Bengt Härlin anlätades för detta och samtidigt som lägenheter slogs ihop och omdisponerades inreddes vindarna med nya lägenheter så att 140 lägenheter bildades. Samtidigt skapades två lägenhetsdaghäm i husen. Arbetet påbörjades sommaren 1984 och sista inflyttningen skedde hösten 1986. Den ökade trafiken både på Tranebergsbron och Bromma flygplats föranledde att man, på stadens bekostnad, utförde ljudisolering av utsatta fönster och 2010 anlätades landskapsarkitekten Agneta Meurman på Tengbom för att planera om den stora innergården och under 2011 utfördes arbetet.

Kreatursbete i Stadshagen

Stadshagen omnämns under 1600-talet som Stadens mulbete och senare Stadens hage och Stadshagen. Stockholm fick privilegiet att använda detta stora obebyggda område till kreatursbete, trots att det

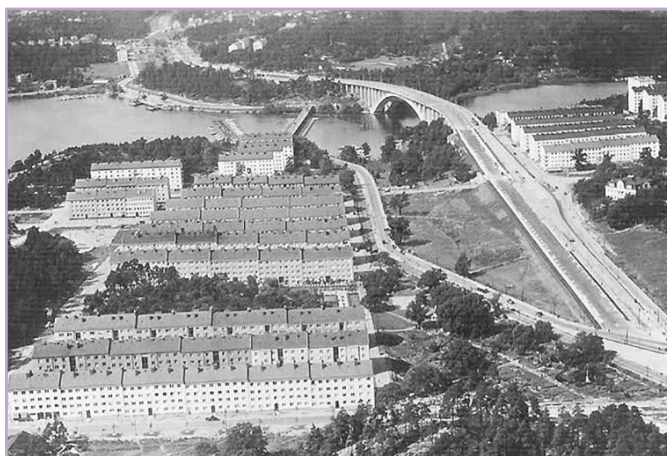
inte ingick i donationerna på 1640-talet då staden fick den östra delen av ön Kungsholmen. När man år 1796 styckade stora delar av Stadens hage i odlingslotter blev man varse om att området redan var utnyttjat då gödselpriset i staden trefaldigades. Stadsdelen var länge en lantlig del av stadens utkant. Här fanns ett par större bondgårdar, Ekedal och Ulriksborg. Öster om Stadshagsberget sträckte sig landsvägen fram mot Hornsberg. Vägen kallas sedan 1885 Igeldammsgatan efter de dammar där Apotekarsocieteten hade sin odling av blodiglar. År 1835 utplanterades exempelvis 40 000 blodiglar i dessa dammar.

Bostadslösa samlas

Genom bostadsbristens Stockholm på 1890-talet samlades här ett flertal fattiga, bostadslösa och lösdrivare som inte hade en bostad någon annanstans i staden. I bergssvackorna byggde de sig torftiga skjul av allsköns bråte och spillvirke, utan fönster och uppvärmning, för att ha någonstans att bo. Stadshagen omtalades in på 1900-talets början som "en av de ödsligaste och torftigaste partierna av stadens utkanter".

Vattenborgen

På 1890-talet var den centrala delen av Stadshagen fortfarande obebyggd. Tack vare Stadshagsbergets höjd med 52 meter över havet anlades här 1885 en av Stockholms tidiga vattenreservoarer som kallades Vattenborgen. Inte långt därifrån uppförde Sällskapet Barnavård sitt hus 1915 för utbildning och omhändertagande av spädbarn. År 1938 bildades stadsdelen "Stadshagen" då västra Kungsholmen delades i fyra nya stadsdelar; Stadshagen, Kristineberg, Fredhäll och Marieberg.



Flygfoto över Kristineberg 1940-tal.



Flygfoto över Stadshagen 1940-tal. Kv Drakdödaren ännu ej uppfört.

IP i Stadshagen invigs

1931 invigdes Stadshagens IP och på Stadshagsbergets sluttning mot Karlbergskanalen fanns två hoppbackar, den "Stora" som var ungefär 22 meter hög och den "Lilla" med 10 meter. Från och med 1934 stadsplanerades området på Stadshagsberget, öster om idrottsplatsen. Under 1930-talets senare hälft uppfördes här sex snedställda lamellhus med sex till sju våningsplan. Mellan dessa anlades Stadshagsplan och John Bergs plan. Bostadshuset i detta kvarter uppfördes 1936-1938 av Arbetarebostadsfonden. Under andra världskriget utsprängdes ett stort skyddsrum under Stadshagsberget med ingång från Igeldammsgatan. Det heter numera Igeldammsgaraget och nyttjas för långtidsparkering.

Sexvåningshus växer fram

1938 stod sexvåningshuset på kvarteret Drakdödaren 1 färdigt med adress Stadshagsplan 1-7. Till skillnad mot Arbetarebostadsfondens tidigare byggnationer så bestod huset av färre smålägenheter. Nu byggde man ett hus med tolv 3-rums, fyrtioåtta 2-rums och endast tolv 1-rum och kök, totalt 72 bostäder och alla med badrum. Detta var en efterfrågad standardhöjning vid den tiden. I huset inrymdes även en barnstuga och en samlingslokal för hyresgästerna.

Systerhuset på tomt nr 3 med adress Stadshagsvä-

gen 18-22 färdigställdes 1943 och innehöll då tolv 3-rums, tjugofyra 2-rums och tjugofyra 1-rum och kök. Bristen på material under denna period omöjliggjorde fasta entreprenadavtal och av den anledningen beslöts att uppföra huset i egen regi. Resultatet blev en byggkostnad som understeg den normala byggkostnaden med 20-25 %. Även i detta huset inreddes en barnstuga då efterfrågan var stor. Arkitekt för de båda husen var Carl Åkerblad.

2008 startade projektet med stambyte och en omfattande renovering av de båda husen. Kyl och frys var inte standard utan tillval och kökens utförande behövde en förnyelse. Samtidigt förbättrades ventilationen och bergvärme installerades. Ett samverkansavtal slöts med Einar Mattsson Byggnads AB och byggnadsarbetena startade 2009 och avslutades 2011. I samband med ombyggnaden byggdes två nya marklägenheter och tre vindar anslöts till underliggande lägenhet så att det numera finns tre etagelägenheter på husens gavlar. Senare har även två lägenheter inretts i den tidigare barnstugan på Stadshagsvägen och totalt inryms numera 134 lägenheter i de båda husen.

Till ombyggnaden och byggnationen av de nya lägenheterna har arkitekt Ann-Charlotte Nilsson anlitats. Husens placering ger en strålande utsikt över staden då de är placerade på en av Stockholms högsta punkter. Mellan husen finns idag parkeringsplatser att hyra och en grönyta som hyresgästerna kan nyttja.

**DM i friidrott på
Kristinebergs Idrottsplats, 1957**



TRYGGHETEN I VÅRA OMRÅDEN



Vägarna till en trygg känsla i ett bostadsområde är flera. Ett flertal insatser av olika karaktär tillsammans bidrar till en positiv känsla. Allt ifrån brandsäkerhet till vår kontinuerliga rondering är bara några av dessa.

Här är några av de insatser vi löpande arbetar med för att skapa trygghet i våra områden:

- Klotter i våra områden tas bort inom 48 timmar från det att vi beställt saneringen
- Vi arbetar förebyggande med brandsäkerhet
- Det är viktigt att ha en fungerande brandvarnare. Om den är trasig - kontakta genast din husvärd
- Håll trapphusetn fria från saker för att snabbt kunna utrymma fastigheten vid fara. Det kan rädda liv!
- Våra rökluckor kontrolleras en gång per år
- Aptus-systemen i våra områden samt garage skapar trygghet i allmänna utrymmen
- Samtlig utebelysning är LED, vilket bidrar till att vårda allas vår miljö
- Vi ronderar samtliga bostadsområden minst en gång per vecka

PS! Se över din hemförsäkring!

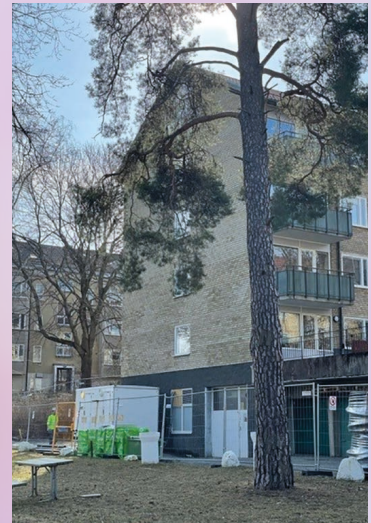
En hemförsäkring ger dig ekonomisk trygghet. Inte bara vid inbrott utan även vid skadedjur, vatten-, rök- och brandskada. Vare sig du själv eller någon annan har vållat skadan behöver du en hemförsäkring om något skulle hända. Har du ingen hemförsäkring kan du själv bli tvungen att stå för eventuella kostnader vid en olycka.



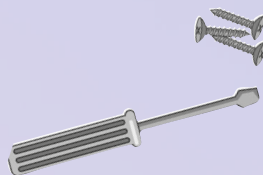
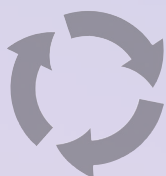
PÅ GÅNG I VÅRA OMRÅDEN I KORTA ORDALAG

ÄNTLIGEN IGÅNG

Äntligen har vi kommit igång med stamreningen på Osmundsvägen 19-29 i Bromma! Nya fina kök och badrum samt ytskikt arbetas för närvarande fram. Till detta kommer renovering av el- och värmeledningar, markarbete och dränering. Vi ser fram emot att få erbjuda våra hyresgäster ett avsevärt uppdaterat boende.



Vi arbetar ständigt med underhåll av våra fastigheter och mark. Vissa projekt mer synliga och omfattande än andra. På dessa sidor kan ni se några av dessa, just nu, pågående åtgärder i våra områden. Vi ämnar presentera dessa löpande för att ge er en bild av vad som är på gång just nu. Då mycket sker samtidigt, så har vi valt att presentera de adresser som berörs av de olika åtgärderna.



PÅ GÅNG **SAMTIDIGT...**

Hantering av matavfall utökas

Under höst/vinter kommer vi att börja med matavfallssortering på följande platser:

- **Bromma:** Johannesfredsvägen 44-64, 52 A-B, 60 A-B samt Osmundsvägen 19-29
- **Råcksta:** Söderberga Gårdsväg 3-101, Söderberga Allé 1
- **Västertorp:** Vasaloppsvägen 94-106, Terrängvägen 97 och Tomrättsvägen 26-32

- Fönsterrenovering av burspråk i punkthusen på Johannesfredsvägen 52 AB - 60 AB

- Putsprojekt pågår på Södermalm, Åsögatan 200 putsprojekt

- Trall bytes på Johannesfredsvägen 48

- Projektering takrenovering, Fregattvägen 7

- Balkongrenovering, Åsögatan 200 A-E

- Inventering av kommande underhållsbehov, Fregattvägen 3-7

- Inventering av kommande underhållsbehov, Terrängvägen 97

- Projektering av utemiljö utredning av sittplatser, belysning, växter, Hjalmar Söderbergs Väg 14-16

- Energiinventering, Tomrättsvägen 26-32

- Obligatorisk ventilationskontroll under hösten på Duvnäsgratan 12-14, Ploggatan 3-3A och Stadshagsplan 1-7



KÄNDA ANSIKTEN I NYA ROLLER

Vi är så glada när våra medarbetare vill fortsätta att utvecklas tillsammans med oss. Det gör oss stolta och det tillför verksamheten så många mervärden. Detta är förstås till fördel även för våra hyresgäster

Ylva Söderlund axlar nu rollen som **hyres- och förvaltningsadministratör**. **Leon Jansson**, tidigare husvärd på Söderberga Gårdsväg och senast husvärd på Söder, blir nu **förvaltningsassistent**. Arbetet består av besiktningar vid avflyttning samt behovsbesiktningar, beställningar av underhåll, miljöansvar etc. **Malte Norlander**, tidigare husvärd på Söderberga Gårdsväg arbetar numer som **husvärd på söder**.





WORKSHOP

- ATT OMVANDLA NKI TILL AGERANDE

Undersökningen NKI (Nöjd Kund Index) ligger till grund för vårt vardagliga arbete. Det är av största vikt att våra hyresgäster känner att de svar vi fått också formar vår verksamhet. Vi gör allt vi kan för att lyssna av, analysera och sedan omandla detta till handling. Nu senast genomförde vi en intern workshop för att dra nytta av resultaten och vända detta till agerande.

Alla samlade

För att uppnå bästa möjliga effekt av vår workshop samlade vi en stor bredd av medarbetare. Tillsammans fördjupade vi oss i resultaten och benade ut hur vi i sak skulle kunna agera för att bemöta synpunkterna.

Närmare 80 punkter för förbättring

Efter att vi sammanställt och prioriterat kom vi fram till närmare ett åttiotal förbättringpunkter. De kommer att bli tongivande för vårt arbete framöver!



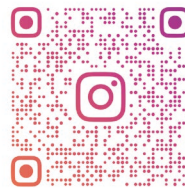
Här är ett urval av de åtgärder vi närmast har på vår agenda:

- Genomföra en årlig städdag på en helgdag. I detta ingår uppställning av containers för att ge hyresgäster möjlighet att återvinna tunga grovsopr. Personal finns på plats för information och bjuder på grillkorv med dricka.
- Förbättra ruinerna med felanmälan, bl.a möjligheten för hyresgästerna att följa sitt ärende och bättre återkoppling efter genomförande.
- Tillsyn och städning av sop- och källsorteringsutrymmen ska utökas. Tydligare information om källsortering etc.
- Utöka med källsortering för matavfall i samtliga områden.
- Utöka rondering i fastigheterna och vara mer synliga.
- Regelbunden beskärning av buskar och träd som skymmer fönster och för utökad säkerhet.
- Se över och förbättra utomhusbelysning.
- Fortsatt utbyggnad av låssystem med tagg för entrédörrar och källare.
- Göra uppföljning efter att ny hyresgäst har flytta in, tex. hur det gått med inflyttning och hur ev. felanmälan har fungerat.
- Utvecklad hemsida för att förenkla för hyresgästerna med t.ex. felanmälan och lättare hitta information för sitt boende.
- Utveckla informationsinsatserna om vad som skall hända i fastigheterna.
- Bättre uppföljning av jourärenden som har skett på kvällstid eller under helg.
- Utveckla våra parkeringar med elbilsaddning.
- Utvecklad process inkl. informationinsatser i samband med större renoveringsprojekt.



info@arbetarebostadsfonden.se Smått & gott!

Följ oss på
Instagram!



ARBETAREBOSTADSFONDEN

Husmorstips

Vidbränt i kastrullen?

Häll i maskindiskmedel och koka upp, låt sedan stå över natten. Alternativt kan du prova att trö lite bakpulver på en fuktig svamp och sedan gnida rent i kastrullen.

Vinfläckar

Skölj omedelbart fläcken i kokande vatten. Eller strö salt på vinfläcken, och byt ut saltet med jämna mellanrum i ett par timmars tid. Tvätta sedan som vanligt.

Stearin på tyg

Hur tar man bort stearin från bordsduken?
- Lägg den i frysen ett par timmar.

Bengts enkla och hälsosamma mattips!



Vår husvärd Bengt delar med sig av några mattips som han gärna tar till när han vill att det ska vara enkelt och samtidigt näringsrikt.

Bärig frukostsmoothie

Mixa följande ingredienser till en smoothie för en bra start på dagen:

1 st banan
1 dl vanilj yoghurt
3 dl mjölk
1 tesked jordnötssmör
Bär, gärna hallon och blåbär

Snabba mellanmålet

Riskakor med avocado och ägg är ett bra mellanmål som mättar fint.



VAR FINNS SKYDDRUMMEN?

Med anledning av oron till följd av Rysslands invasion av Ukraina har vi fått frågor om var skyddsrum finns belägna och hur de fungerar vid en ev. krissituation.

Vi följer Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) anvisningar både i fredstid, med bl.a. kontroller och tillsyn, och vid en ev. krissituation som t.ex. jordskredsfall inom 48 timmar. Gå in via nedanstående länkar för att ta del av MSB:s information. Boende tillhör inget särskilt skyddsrum utan använder det som finns närmast.

Information om skyddsrum och
vart de är belägna: msb.se



Stiftelsen Arbetarebostadsfonden

till minne av den 9 februari 1853

08-522 555 00

arbetarebostadsfonden.se