Så värdesäkras

DET GRÖNA KAPITALET

www.gardstensbostader.se

GÅRDSTENS BOSTÄDER

Varje träd är värt att vårda

Visst går det att värdesäkra det gröna kapitalet i ett bostadsföretag. Gårdstensbostäders träd ute i de olika bostadsområdena är värda 50 miljoner kronor och företaget vet hur samtliga mår och vad som krävs för att de ska behålla sitt värde. För varje träd finns en skötsel- och trädvårdsplan. Allt finns inlagt i en databas och på digitalt ritningsunderlag.

För Gårdstensbostäder är detta ingen nyhet. Man började värdesäkra det gröna kapitalet redan när bolaget bildades. Det gäller att genom framgångsrik förvaltning värdesäkra ett stort kapital. Totalt rör det sig om drygt 1 100 träd i företagets bostadsområden.

Det handlar också om miljö- och livskvalitet. Gårdstensbostäder satsar mycket på utemiljön eftersom den har stor betydelse för hyresgästernas trivsel.

Databasen utgör grunden för framgångsrik förvaltning

Gårdstensbostäder samarbetar sedan många år med företaget Landskap & Management i Sverige AB när det gäller skötsel- och trädvårdsplaner.

–Man ville ha ett system som borgar för hög kvalitet och god ekonomi. Gårdstensbostäder ville också skapa ett stöd för dem som arbetar i förvaltningsorganisationen, berättar Jan-Olof Gullberg på Landskap & Management.

Skapade databas

Första steget var att inventera trädbeståndet i företagets områden och sedan lagra dessa uppgifter i en speciellt framtagen databas. Därmed hade man en grund att stå på. Databasen innehåller uppgifter om trädens art, storlek, hälsotillstånd, planerad skötsel med mera och där är varje förändring och skötselåtgärd registrerad och spårbar sedan 1997. Varje träd är markerat på digitala ritningar med angivande av unikt trädnummer som korresponderar med databasen.

Varje år görs en trädsyn och uppdatering av databasen och trädvårdsritningarna. Behov av skötselåtgärder identifieras och lagras i databasen och på ritningarna.

När trädvårdsarbeten ska upphandlas använder man sig av rapporter från databasen. Det går följaktligen mycket snabbt att få fram förfrågningsunderlag. Av förfrågningsunderlagen framgår exakt för varje träd vad som ska göras och när det ska genomföras.

–Det innebär att vi får en mycket hög kvalitet på våra förfrågningsunderlag vilket är bra för både oss och entreprenörerna. För oss innebär det lägre kostnader än vad vi skulle fått med ett ofullständigt underlag. Ordning och reda ger låga kostnader, säger Gårdstensbostäders vd Michael Pirosanto.

Gårdstensbostäder har också en planteringsvårdsplan som tagits fram tillsammans med Landskap & Management på liknande sätt som för trädvårdplanen. Denna plan omfattar prydnadsbuskar, bärbuskar, perenner och häckar. Även denna uppdateras årligen för att identifiera behovet av jordförbättringar, gödsling/kalkning, växtkompletteringar, beskärning mm. Av miljöskäl utförs ingen gödsling slentrianmässigt, utan det sker först efter att näringsbrist konstaterats med ledning av den jordanalys som görs årligen.

Dialog med entreprenörer

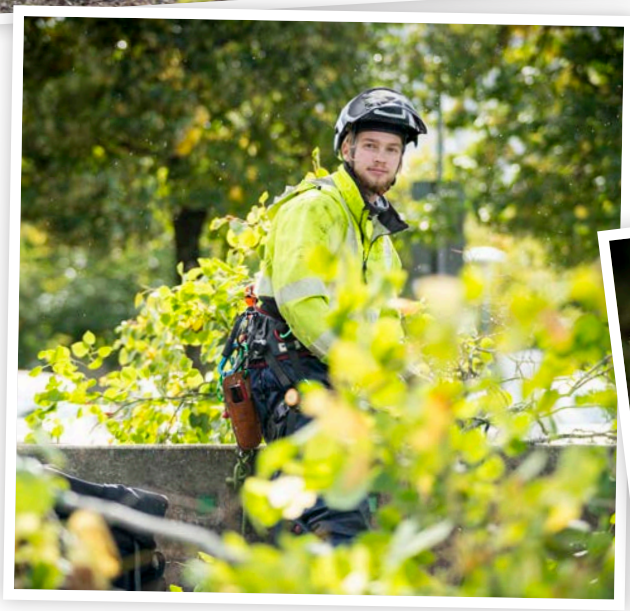
När det gäller utemiljön har Gårdstensbostäder avtal med två skötselentreprenörer och man satsar på att vara aktiv i kontakterna med respektive entreprenör. Det bäddar för god kommunikation, bra arbetsklimat och bidrar därför till att skötseln i företagets områden blir bra.

Gårdstensbostäder håller regelbundna förvaltnings- och utvecklingsmöten där skötsel och ekonomi i utemiljön behandlas.

Huscheferna har en nyckelroll i bolagets organisation. De har egen beslutanderätt i alla frågor som gäller deras lägenheter samt budget- och resultatansvar. Följaktligen deltar huschefen Zarif Ljubijankic i de förvaltningsmöten som hålls med entreprenörerna fyra-fem gånger per år.

–Det är viktigt att få träffa entreprenörerna och diskutera vad som gjorts och vad som är på gång. Allt går inte att beskriva och hantera via mail, säger Zarif Ljubijankic.

Vid dessa möten går man igenom vidtagna åtgärder, diskuterar nya förslag och prioriterar bland arbeten som står på tur. En viktig punkt är den plan för trädförnyelse som tagits fram. En hel del träd har blivit



gamla och behöver ersättas. Sådant måste göras i tid för att undvika olyckor på grund av fallande grenar och träd.

Det genomförs också regelbundna kontroller av skötseln såväl på vintern som på sommaren. De kontroller som Gårdstensbostäder genomför utförs oanmälda, men det förekommer ibland att entreprenören deltar med kort varsel. Utöver dessa kontroller utför entreprenören egna protokollförda kontroller varje månad året om.

De skötselentreprenader som beskrivs ovan omfattar kalkylerbar skötsel såsom drift och planerat underhåll. Då träd- och buskvård är behovsanpassad och varierar år från år handlas dessa delar upp separat.

Gårdstensbostäders arbete med en skötsel- och trädvårdsplan skiljer sig egentligen inte från hur bostadsföretag resonerar när det gäller övrig drift och underhåll i verksamheten. Driften av utemiljön handlar om att upprätthålla dess funktion. Underhåll innebär att man behöver återskapa en förlorad funktion. I detta fall att nya träd måste planteras.

–Har man inte en plan där man budgeterar för det gröna kapitalet så skjuter man kostnaderna framför sig. Därigenom får företaget en underhållsskuld, säger Jan-Olof Gullberg.

–Så sköter vi inte våra bilar. Där är det självklart att lämna bilen på service. Det borde vara lika självklart att serva det gröna kapitalet, förklarar han.

Lägre driftkostnader

Vården av det gröna kapitalet innebär följaktligen att Gårdstensbostäder får lägre driftkostnader.

–Det skulle innebära stora kostnader för oss om vi hela tiden vore tvungna att återplantera, säger Michael Pirosanto.

Lars Just är ekonomi- och finanschef på Förvaltnings AB Framtiden där Gårdstensbostäder ingår.

–Det viktigaste, som jag ser det, är att vi har ett effektivt arbetssätt. Det har Gårdstensbostäder. Ett exempel är värdesäkringen av det gröna kapitalet.

–På så sätt kan vi ha låga driftkostnader, det krävs inga stora investeringar och vi skjuter inget framför oss, säger Lars Just.

Det gröna kapitalet fyller även en social funktion. Det bidrar till hyresgästernas välbefinnande. Träd i bostadsområden ger också en ekologisk energibesparing. Gårdstensbostäders fastigheter ligger mer än hundra meter över havet där det blåser mycket. Träd och buskar av varierande storlek vid fastigheter skyddar mot vinden och minskar därmed nedkylning. Om träden fälls och annan vegetation tas bort så försvinner det skyddet.

Gårdstensbostäder AB, Box 4, 424 21 Angered. Tel: 031-332 60 00
Besöksadress: Kastanjgården 3. gbg@gardstensbostader.se
www.gardstensbostader.se

GÅRDSTENS BOSTÄDER