

hemmavid



OMBYGGNATION OCH UNDERHÅLL

Så funkar det!

Satsning

på tvättstugor

VILKEN TEMPERATUR
ÄR RÄTT?



Vi bygger

så det knakar



Kungälvsvästbostäder

FELANMÄLAN ONLINE

www.kungalvsbostader.se

Välj "Mina sidor" för felanmälan.

Kungälvsvästbostäder har nya besöks- och telefontider från 1 november 2016.

CENTRUMKONTORET

För bostadskö, uthyrning och parkeringsfrågor

Telefon: 0303-23 98 50, val 1

måndag – fredag 8–12

samt onsdag 16–18

Besök: Uddevallavägen 1

måndag – torsdag 13–15

samt onsdag 16–18

E-post: info@kungalvsbostader.se

FÖRVALTNINGSKONTORET

För felanmälan, nycklar, fastighetsvårdar och förvaltare

Telefon: 0303-23 98 50, val 2

måndag – torsdag 8–12

samt 13–15, onsdagar även 16–18

fredagar 8–12

Besök: Kongahällagatan 120

måndag – torsdag 13–15

samt onsdag 16–18

JOUR UTANFÖR KONTORSTID

Akuta fel: SOS Alarm, 0303-126 00

Ring vid fara för egendom och/eller liv.

Trygghetsjouren: Securitas, 010-470 53 00

Ohyra: Anticimex, 075 -245 10 00,

kundservice.goteborg@anticimex.se

Utelåsning: Safeteam, 031-80 24 80

HEMMAVID

En hyresgästtidning från

Kungälvsvästbostäder

Ansvarig utgivare:

Bettina Öster Tunberg,

Redaktion: Linda Winstedt,

Kenneth Åman, Elin Schack och

Johan Ygdenheim.

Produktion: Plentymore

Grafisk form: Medialaget AB

Framsida: Kronan i Kongahälla.

Foto: Daniel Zdosek

Tryck: Majornas Grafiska

Säsongsöppning på Bohus Fästning

21 APRIL ÄR DET dags för årets säsongsöppning på fästningen och många spännande aktiviteter finns på programmet. Satsa på ett årskort eller ett Kulturarvskort, så blir entréavgiften billigare. Kulturarvskortet gäller dessutom på många ställen i Sverige. Båda korten säljs i entrébutiken.



Går ni i giftastankar kan ni passa på den 2 juni då det är drop-in-vigsel hela dagen på fästningen. Det enda som behöver ordnas i förväg är hindersprövningen.

**Bohus
fästning**
KUNGÄLV - SWEDEN

Nytt resecentrum i Kungälv

DEN 29 APRIL invigs nya resecentrum i Kungälv som ska bli kollektivtrafikens nav i staden. Resecentrum, som ligger intill E6 anslutning till stadsdelen Kongahälla får en bussterminal, vänthall, kiosk, toaletter och biljettförsäljning. Det blir också en gång- och cykelbro över E6.

Boinflytandekonferens 20/2

SOM ETT LED I vårt arbete med dialog och boinflytande arrangerar Kungälvsvästbostäder tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna en boinflytandekonferens. Det blir en dag med diskussioner och workshops om samrådsprocessen och hur man bäst arbetar med den.

Anders Rollings från Hyresgästföreningen leder diskussionerna och beskrivet syftet med konferensen så här:

”Tanken med dagen är att prata samver-

Stambyten på Dämmevägen 2

FÖRBEREDELSENA FÖR STAMRENOVERINGEN

på Dämmevägen 2 är i full gång. Hyresförhandlingar pågår och upphandlingsprocessen är i sitt slutskede. Kommande steg är medgivanden, val av renoveringsnivåer, tillval med mera. Preliminärt är det planerat att renoveringen kan starta i augusti och vara färdig i december. Beräknad tid för renovering i varje lägenhet är 6-8 veckor.

Vad händer med gårdsprojektet på Rexegården?

VID VÅRT DIALOGMÖTE OM Rexegårdens utemiljö i april 2017 kom det in flera olika förslag från de medverkande hyresgästerna. Projektet saktade sedan upp på grund av personalförändringar.

Men några av förslagen har redan realiserats och flera kommer nu att genomföras. Bland de förbättringar som genomförts kan nämnas ny belysning på gården och anslagstavlor vid postboxarna.

Projekt som ligger framför oss är en översyn av rabatterna närmast husen, en grillplats och ny sand i sandlådorna. Vi kommer också att ta ner några träd för att göra gården luftigare och soligare och förhoppningsvis minska algbildning på fastigheten.

kan i frågor som rör boinflytandet och hur vi kan utveckla utbytet mellan våra lokala föreningar och Kungälvsvästbostäder. Det finns idag ett antal forum som är till för att öka inflytandet bland hyresgästerna såsom samrådsmöten och bomöten. Formerna för dessa möten behöver utvecklas så att de kommer fler till del.”

I kommande utgåvor av Hemmavid kommer du att kunna läsa mer om boinflytandearbetet.

Skötsel av utemiljön

I ÅR VAR det dags att göra en ny upphandling av entreprenör för yttre fastighetsskötsel. För att förbättra skötseln av utemiljön på våra gårdar och gemensamma ytor har det ställts fler och tydligare krav och vi hoppas på ett bra samarbete.

Entreprenaden gäller från och med maj 2018.



Öppettider under våren

Skärtorsdag, torsdag 29 mars, stängt från kl 12. Ingen telefon- eller besöksstid under eftermiddagen.

Långfredag, fredag 30 mars, stängt. Annandag påsk, måndag 2 april, stängt. Nyckellämning och -hämtning i samband med flytt sker tisdag 3 april.

Valborgsmässoafton, måndag 30 april, stängt från kl 12. Ingen telefon- eller besöksstid under eftermiddagen.

Första maj, tisdag 1 maj, stängt. Nyckellämning och -hämtning i samband med flytt sker onsdag 2 maj.

Onsdag 9 maj, stängt från kl 12. Ingen telefon- eller besöksstid under eftermiddagen.

Kristi Himmelsfärdsdagen, torsdag 10 maj, stängt.

Fredag 11 maj, stängt.

Sommartid

Från 1 juni gäller sommartid och vi har inte längre öppet på onsdagar mellan 16-18 i våra kundmottagningar.

Tisdag 5 juni stängt från kl 12. Ingen telefon- eller besöksstid under eftermiddagen.

Nationaldagen, tisdag 6 juni, stängt.

FRÅGA KUNGÄLVSOSTÄDER



VAD ÄR EN HUVUDNYCKEL OCH HUR ANVÄNDS DEN? Vi har haft många inbrott i våra källarförråd utan att det finns brytmärken på källardörrarna. Någon måste gått in med nyckel vilket känns väldigt otryggt. Finns det huvudnycklar "på vift" som obehöriga har tillgång till?



En huvudnyckel är en nyckel som går till alla lås i det låssystem som den ingår i, till exempel alla dörrar i ett bostadsområde. Huvudnycklar används av oss och entreprenörer för att komma in i din lägenhet för att åtgärda fel eller underhåll men bara om du godkänner det. Till gemensamma utrymmen används istället en så kallad FS-nyckel, den går inte till lägenheterna. I våra nyare fastigheter har låsen ett serviceläge och då är det endast möjligt att använda huvudnyckeln när hyresgästen lämnat låset i det läget. Vid normalläget kan bara den ordinarie nyckeln öppna låset.

Eftersom huvudnycklar går till alla dörrar i ett område så omfattas de av väldigt hög säkerhet. Vi dokumenterar noga vem som har vilken huvudnyckel och alla huvudnycklar lämnas normalt sett tillbaka till oss vid dagens slut. De förvaras inlåsta i ett kassaskåp. Skulle en huvudnyckel tappas bort är vi tvungna att byta samtliga lås till vilken nyckeln går.

Är det något du undrar – skriv till info@kungalvsoastader.se eller skicka ett vykort till Kungälvsoastäder, Fråga oss, Box 698, 442 18 Kungälv

Har du rätt temperatur hemma?

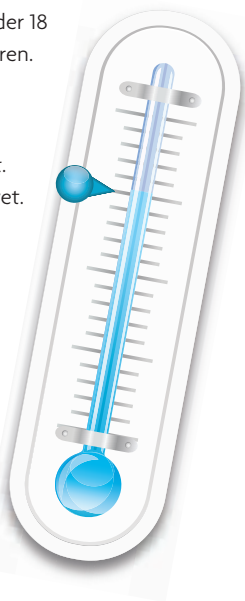
SOM VI TIDIGARE berättat har ett värmesystem med nya inomhusgivare installerats i många av våra fastigheter. Givaren är den delen av mätsystemet som registrerar temperaturen. Med systemet kan vi övervaka och styra värmen så du får ett bättre klimat i din lägenhet. Det finns regler och riktlinjer för inomhustemperaturen i lägenheten:

- Fastighetsägaren (alltså i det här fallet Kungälvsoastäder) ska enligt miljöbalkens kap. 26 § 19 fortloppande planera och kontrollera verksamheten så att inte olägenheter för människors hälsa uppstår.
- Folkhälsomyndigheten rekommenderar minst 20 grader och aldrig under 18 grader i en lägenhet. Det får inte vara varmare än 26 grader på sommaren.
- Kungälvsoastäders egna riktlinjer är att temperaturen i lägenheten ska vara minst 20 grader.
- Mätningen ska göras med en vanlig temperaturgivare i vardagsrummet. Den ska sitta en meter in från ytterväggen och en meter upp från golvet.

HUR MAN UPPLEVER temperaturen är olika för olika individer, och det kan vara svårt för oss att tillfredsställa alla. Om du ändå fryser kan du själv göra några enkla saker:

- Håll elementen fria från möbler och textilier.
- Placera inte sittmöbler nära fönster eller balkongdörr.
- Låt inte fönster stå öppna, vädra med korsdrag i korta stunder.

VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA Kungälvsoastäders kundtjänst om du har problem med temperaturen i din lägenhet!





Nu satsar vi på tvättstugorna

– äldre utrustning byts ut mot moderna maskiner

Flera av tvättstugorna i Kungälvsbostäders fastigheter är i behov av upprustning. Det finns tvättmaskiner, torktumlare och torkrum som förbrukar mycket energi. För att skynda på bytet till moderna, energisnåla maskiner har Kungälvsbostäder skjutit till extra resurser i 2018 års budget.

”**VI RUSTAR SUCCESSIVT** upp tvättstugeutrustningen i hela beståndet”, säger Kurt Insulan, fastighetsvärd med inriktning på vitvaror och tvättstugor. ”Genom-

förandet styrs av maskinernas skick och vi prioriterar de tvättstugor vars maskiner är i störst behov av byte.”

KURT BERÄTTAR ATT de flesta av Kungälvsbostäders 120 tvättstugor har äldre maskiner med hög energiförbrukning. ”Vissa tvättmaskiner är till och med lågcentrifugerande, vilket i kombination med ineffektiva torktumlare och torkrum ger väldigt långa torktider”, säger han.

MEN NU SKA det alltså bli ändring på det. Med ett extra tillskott på 500.000 kronor har Kurt fått i uppgift att leda och intensifiera maskinbytet i tvättstugorna.

”De nya, moderna maskinerna är mycket energisnålare och effektivare jämfört med de befintliga, vilket märks extra tydligt på torktiden som nu blir avsevärt kortare. Vi vill ha nöjda hyresgäster och därför har det varit viktigt

för oss att investera i maskiner av hög kvalitet”, berättar Kurt.

”**VI HAR MÅNGA** fastigheter och arbetet kommer att pågå under några år” säger Kurt. ”Men när det väl är klart har vi





ett bestånd med moderna tvättstugor som ger bättre service till våra hyresgäster och mindre påverkan på miljön.”

Kurt Insulan

30 år med Kungälvsbostäder!

Kurt Insulan har jobbat med Kungälvsbostäders fastigheter sedan 1987. Efter 30 år som servicetekniker och fastighetsvärd älskar han fortfarande sitt jobb, så mycket att han gärna jobbar kvar i många år till.

Vad gör du på dagarna?

Just nu jobbar jag mycket med vårt stora underhållsprojekt för tvättstugorna. Dessutom reparerar jag och byter ut vitvaror som kyl, frys och spis inne i lägenheterna. Det är ett tufft jobb och väldigt mycket att göra. Jag är glad att jag äntligen har fått hjälp med monteringen av Electrolux.

Vad är det bästa med jobbet?

Det bästa är helt klart friheten att få planera dagen på egen hand. Det är också roligt att rycka ut på en felanmälan och hjälpa till med kort varsel. Jag vill vara hos hyresgästen så snabbt som möjligt och det är mycket tillfredsställande när allting klaffar. Efter 30 år kan jag det här och vet snabbt vad som ska göras; oftast är halva jobbet gjort när jag får ett uppdrag.

Hur har det varit att jobba med Kungälvsbostäder i 30 år?

Jätteroligt! Att jobba med vitvaror är ett tacksamt jobb. Alla är glada när man kommer och nöjda när man går. Jag trivs väldigt bra och hoppas att jag får vara kvar här länge till. Jag är ju bara 59 år.

Hur hamnade du på Kungälvsbostäder?

Främst handlar det om att jag tycker om att jobba med fastigheter och människor och har därför aktivt sökt mig till denna typ av jobb. Från 1987 till 2006 var jag anställd som servicetekniker av

HSB, som då skötte underhållet av

Kungälvsbostäders bestånd. Därefter tog Riksbyggen över och jag följde med, för att slutligen 2016 "komma hem" till Kungälvsbostäder där jag nu jobbar som fastighetsvärd med inriktning på vitvaror och tvättstugor.





REKORD I NYBYGGNATION

Kungälvsbostäder växer tillsammans med kommunen

2017 var ett rekordår för oss vad gäller nybyggnation, då vi byggde nästan 100 nya lägenheter. Dessutom har vi omvandlat en del tomma lokaler till hyresrätter. Kungälv's attraktionskraft fortsätter att stärkas och Kungälvsbostäder är en del av denna positiva utveckling.



VÅRT NYA GRÖNA STADSKVARTER – KRONAN

KUNGÄLVSBOSTÄDER ÄR ETT av de första bostadsbolagen att färdigställa lägenheter i Kongahälla och har varit med hela vägen från idé till inflyttning i området. Huset är fyra våningar högt med ytterligare två indragna våningar på delar av taket. I huset finns det 1:or, 1,5:or, 2:or, 3:or och 4:or, alla med ljusa väggar, parkett i alla rum och klinker i hallen samt moderna badrum och kök. Alla lägenheter har dessutom individuell mätning av vatten. Fasader och tak kommer bli gröna och det finns innovativa avfallslösningar som sopsug och återvinning nära hemmet. Att Kongahälla ska ha en stark miljöprofil har varit med från projektstart. Därför kommer det också finnas gott om cykelparkeringar och en bilpool i området. I huset finns även LSS-bostäder med tillhörande verksamhetslokaler samt två kommersiella lokaler där Fastighetsbyrå och Delikatesscafé flyttat in.

Samma dag som EU-toppmötet ägde rum i centrala Göteborg firade vi



invigning av lägenheterna på gården tillsammans med hyresgäster, företagare och politiker. Glädjen kändes trots den bitande novemberkylan. Kungälvsbostädernas vd Bettina Öster Tunberg höll tal tillsammans med Kommunstyrelsens ordförande Miguel Odhner och Fastighetsbyråns Andreas Ordasi. Gemensamt för dem var stoltheten över det största nybyggnadsprojektet i Kungälv i modern tid. Att det skapas



historia och en ny attraktiv stadsdel där det ska vara enkelt att leva, inte minst hållbart och miljöriktigt. De gav en bild av ett levande Kongahälla, ett område som kommer växa fram och ge alla Kungälvbor öppna ytor, lummiga parkmiljöer, promenadstråk, handel, caféer och andra verksamheter för att ge liv och rörelse under flera av dygnets timmar. En helt ny och modern stadsdel som länkar samman stadens olika delar. När hela området är färdigbyggt 2022 ska det här finnas 900 bostäder i en blandning av hyres- och bostadsrätter med alla bekvämligheter inom räckhåll.

MITT I NATUREN PÅ HARESLÄTT

PÅ NORRA KOÖN i Marstrand, 27 km från Kungälv, har vi färdigställt 18 hyresrätter där inflyttning påbörjades den 15 januari i år. I Hareslätt har det under

de senaste åren byggts ett hundratal bostäder, både villor och bostadsrätter av andra aktörer. Nu har Kungälvsbostäder varit med och kompletterat med



hyresrätter, naturnära bostäder i radhusliknande bebyggelse med balkong eller uteplats och egen entré. De nya lägenheterna är fördelade på 2 rum och kök (56 kvm) respektive 3 rum och kök (67 kvm). Närheten till havet och naturen är det som lockat våra nya hyresgäster att lämna sina tidigare bostäder. Hälften av dem kommer från centrala delar av Kungälv och hälften från våra kranskommuner. Förutom en hyresgäst som lämnat "Sola i Karlstad" för ett liv vid Sveriges seglingsmetropol. Och det är en mix av hyresgäster som hittills flyttat in, de allra flesta är unga vuxna, det vill säga 30 år eller yngre, men varje årtionde efter det är representerat. Det bådär gott för gemenskap och nya bekanskskaper. Allt är nu uthyrt.

Ombyggnation

och underhåll – så funkar det

När sju av tio fastigheter i Kungälvsbostäders bestånd har fyllt eller är närmare 50 år är det inte så konstigt att behovet av underhåll är stort, i form av bland annat stamreoveringar och fönsterbyten. Men hur går en reovering till? Vad är en standardhöjande åtgärd? Höjs hyran? Och vad händer om du säger nej?

GRUNDSKYDD I LAGEN

ELIN SCHACK SOM är boendeutvecklare på Kungälvsbostäder berättar att det finns ett lagligt skydd i botten för alla hyresgäster, vilket bland annat innebär att Kungälvsbostäder måste ha ett skriftligt medgivande från respektive hyresgäst för vissa typer av underhåll innan ombyggnation kan påbörjas.

”Utöver den årliga hyreshöjningen har vi möjlighet att höja hyran om vi genomför åtgärder i fastigheten eller lägenheten som höjer standarden. Då talas det om standardhöjande åtgärder. Dessa åtgärder ska inte vara vanligt underhåll, men var gränsen går är inte alltid glasklart”, säger Elin.

Arbetsprocessen vid ombyggnation

”En ombyggnation kan leda till ett rejält ingrepp i en privatpersons hem och vi har därför stor respekt för dessa frågor” säger Kungälvsbostäders boendeutvecklare Elin Schack. ”Vi jobbar kontinuerligt för att underlätta reoveringsprocessen och skapa trygghet hos våra hyresgäster.”

HÄR BESKRIVS ARBETSPROCESS och tidslinje för det pågående stambytet på Dämmevägen. Detta arbetssätt har enligt Elin Schack fungerat bra och planen är att detta förfarande ska användas även vid andra stambyten framöver.

”Stambyte är ett av de största ingrepp som görs i en lägenhet och då genomförs samtliga steg i processen. För enklare underhåll används en mindre omfattande arbetsprocess. Ett exempel är fönsterbytet i Östra Centrum”, avslutar hon. (Se artikel på s. 10.)

- 1 Kungälvsbostäder tar **beslut** om att genomföra ett stambyte. Därefter informeras Hyresgästföreningen om den planerade reoveringen.
- 2 Senast sex månader innan projektet planeras starta måste Kungälvsbostäder hålla ett **informationsmöte** med alla berörda hyresgäster.
- 3 Efter detta bildas en **samrådsgrupp**, där hyresgästerna får chans att tycka till om reoveringsnivåer, tillval etc. Här går vi även igenom praktiska detaljer som exempelvis hur vi ska jobba med eventuell evakuering. Samrådsgruppen fungerar som en kommunikationskanal för allt som berör ombyggnationen.
- 4 Parallellt med samrådsgruppens arbete görs en **hyresförhandling** med Hyresgästföreningen.
- 5 När reoveringens omfattning och utförande är bestämd samt hyresnivåerna är satta kan Kungälvsbostäder börja **ta in medgivanden**.

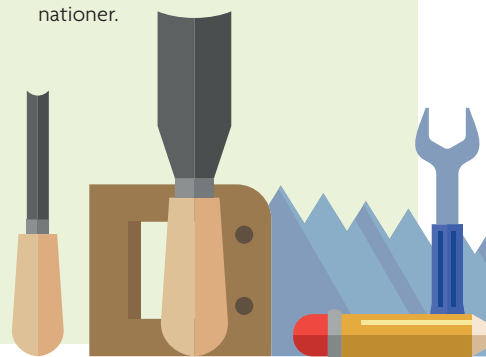
Ofta sker detta per post, men vid mer omfattande reoveringar, som exempelvis vid stambyten, genomförs även personliga samtal med berörda hyresgäster.

6 Upphandlingsförfarande

7 Genomförande

8 Återflytt

- 9 När reoveringen är genomförd och samtliga hyresgäster har flyttat tillbaka till sina lägenheter genomförs en **utvärdering**. Här har alla involverade parter en möjlighet att ge synpunkter på hur processen har fungerat och även bidra med förslag om vad som kan göras bättre vid framtida ombyggnationer.



RENT KRASST KAN underhållsåtgärderna delas in i tre kategorier:

Underhåll som inte kräver medgivande. Ett underhåll där fastighetsägaren byter ut eller reparerar något befintligt mot någonting motsvarande. Exempelvis att byta ett tegeltak mot ett nytt tegeltak, att måla om ett trapphus eller att renovera en fasad.

Underhåll som kräver medgivande men utan hyreshöjning. Ett underhåll som är en betydande åtgärd eller som innebär betydande förändringar i lägenheten eller på allmänna ytor, som exempelvis periodiskt lägenhetsunderhåll.

Underhåll som kräver medgivande och medför hyreshöjning. Ett underhåll som samtidigt höjer standarden på lägenheten. Exempelvis att byta ut en plasmatta mot parkett, att installera

Vad händer om du säger nej?

Via boinflytandet kan du som hyresgäst framför allt stoppa åtgärder som inte anses vara nödvändiga för fastighetens fortsatta överlevnad, som exempelvis nya låssystem med porttelefon. För åtgärder som bedöms vara viktiga för fastigheten, som till exempel ett stambyte men i vissa fall också fönsterbyten, måste Kungälvsbostäder vända sig till Hyresnämnden och argumentera för ett genomförande.

passersystem i fastigheten, att byta ut 2-glasfönster mot 3-glasfönster eller liknande. Hyreshöjningen är då förhandlad med Hyresgästföreningen innan Kungälvsbostäder tar in medgivanden.

"GRUNDEN ÄR ATT det som redan finns i lägenheten och byts ut ska vara kostnadsfritt. Går toalettstolen eller frysen sönder ska du få en ny utan att hyran höjs. Byter vi däremot ut en plasmatta mot parkettgolv så är det en höjning av standarden. Installerar vi en porttelefon som inte funnits tidigare så är det också en höjning av standarden," berättar Elin.

En standardhöjande åtgärd i din bostad kräver alltså ditt godkännande. Det gäller även gemensamma utrymmen där 51 % av hyresgästerna måste godkänna åtgärderna för att fastighetsägaren ska få genomföra dem. Om hyresgästerna säger nej kan Kungälvsbostäder som fastighetsägare vända sig till Hyresnämnden för att få tillstånd.

"Alltifrån ett standardhöjande fönsterbyte till stamrenovering kräver enligt lag medgivande för själva åtgärden, dock inte för en eventuell hyreshöjning", berättar Elin. "Till detta kommer även vår egen ambition att Kungälvsbostäders hyresgäster ska ha maximalt boinflytande. Vi har därför valt att ta det ett steg längre än vad lagen säger och har infört medgivande av hyreshöjningen innan åtgärd påbörjas."

I LINJE MED detta har Kungälvsbostäder tecknat ett avtal med Hyresgästföreningen som reglerar arbetsgången och boinflytandet vid ombyggnadsprocessen. Ett avtal som föreskriver:

- Hur och när Kungälvsbostäder informerar
- Att det alltid ska finnas en samrådsgrupp vid större renoveringar
- Att medgivanden inte får tas in innan hyreshöjningen är bestämd

HYRESJUSTERINGAR KOPPLADE TILL SPECIFIKA ÅTGÄRDER

TIDIGARE HAR KUNGÄLVSBOSTÄDER arbetat på flera olika sätt vad gäller renoveringar och hyreshöjningar. Ibland har särskilda förhandlingar hållits med Hyresgästföreningen och hyran höjts för installation av exempelvis porttelefon, fiber och upprustning av kök och badrum. Vid andra tillfällen har hyrorna justerats i samband med de årliga hyreshöjningarna.

"Nu är det en tydligare koppling mellan specifika standardhöjande åtgärder och hyreshöjningar", säger Elin Schack. "Detta har bland annat lett till att kraven på oss ökar när det gäller att informera och samverka med hyresgästerna i samband med ombyggnationer. Är åtgärden standardhöjande ska det till en hyresförhandling och en medgivandeprocess." (Se vår arbetsprocess på föregående sida.)



Fönsterbyte på östra centrum

– boendeinflytande genom hela processen

PÅ ÖSTRA CENTRUM pågår just nu processen för genomförande av standardhöjande fönsterbyte. Som ett led i detta arbete hölls under hösten 2017 ett informationsmöte där Kungälvsbostäder berättade om fönstertyp, tidsplan, hyreshöjning samt själva medgivandeprocessen. I början av december skickades sedan brev med underlag och information till samtliga berörda hyresgäster med syfte att få in medgivanden. I skrivande stund har Kungälvsbostäder fått svar från 80 % av hyresgästerna.

”Från det att hyresgästerna har fått det första brevet måste vi vänta två månader innan vi kan gå vidare till Hyresnämnden för att lösa frågan med medgivande”, berättar Kungälvsbostäders boendeutvecklare Elin Schack. ”I denna typ av projekt skickar vi först ut påminnelsebrev och vid behov genomförs även personliga samtal i syfte att besvara frågor och tillgodose de önskemål som eventuellt står i vägen för ett medgivande.”

Elin berättar att många hyresgäster ännu inte är vana vid att svara på medgivanden. ”Att arbeta med ett stort boendeinflytande genom hela ombyggnadsprocessen är ett relativt nytt arbetssätt både för oss och våra hyresgäster”, säger hon. ”Just nu testar vi oss fram för att se vad som funkar och vad som kan förbättras.”

JÄMNARE INOMHUSKLIMAT OCH LÄGRE ENERGIFÖRBRUKNING

De befintliga fönstren på Östra Centrum har nått sin livslängd och ska bytas ut mot moderna fönster som har en högre standard. Fönsterbytet ger bland annat jämnare inomhusklimat, tystare inomhusmiljö och minskad energiförbrukning. Denna standardhöjande åtgärd medför en hyreshöjning på i genomsnitt 50 till 60 kronor, en höjning som har förhandlats fram tillsammans med Hyresgästföreningen. Förhoppningen är att fönsterbytet kan påbörjas under våren 2018.



Den yngre generationen utvecklar fotbollsplanen på Övre Komarken

Den gamla fotbollsplanen på Övre Komarken har sett bättre dagar. Underlaget är ojämnt och på flera ställen går gräset igenom asfalten. Dessutom är näten till målen trasiga.

MEN ÄNDÅ, TROTS alla dess skavanker, är det många unga som använder fotbollsplanen. Nu har Kungälvsbostäder bestämt sig för att rusta upp och utveckla området – i samråd med ungdomarna.

”Komarken är ett område med mycket barn och ungdomar”, säger Kungälvsbostäders boendeutvecklare Elin Schack. ”Efter samtal med representanter från FC Komarken och med vår egen fastighetsvärd som arbetar i området har vi beslutat oss för att utveckla fotbollsplanen. Men istället för att vi bestämmer vad som ska göras har vi valt att bjuda in ungdomarna som bor på Komarken.”

Den 17 januari genomförde Kungälvsbostäder ett samrådsmöte, till vilket alla ungdomar i området var inbjudna.

”Det kom sex ungdomar med vilka vi bildade en samrådsgrupp”, berättar Elin. ”De hade massor med idéer för hur vi kan utveckla ytan och fick även i uppdrag att försöka få ihop fler kompisar till ett studiebesök i Göteborg tre dagar senare. Cirka 20 ungdomar i åldrarna 9-15 åkte med vår hyrda buss

till Göteborg. Där testspelade de på en multisportarena och fick lite ny input kring vad som kan finnas runt den här platsen. Nu ska vi gå tillbaka till ritbordet och skissa upp förslag i enlighet med ungdomarnas önskemål.”

OM DETTA PROJEKT fungerar bra vill Kungälvsbostäder utveckla samarbetet med samrådsgruppen. ”Vi vill ha ett levande samarbete med de boende och denna grupp skulle kunna fungera som ett forum där ungdomarna på Komarken kan lyfta saker för att utveckla och förbättra sin boendemiljö. Förhoppningsvis kan vi bygga vidare på denna demokratiprocess”, avslutar Elin.

Det pågående projektet med ungdomarna på Komarken är i linje med Samhällskontraktet med Kungälv kommun, samarbetet inom Nätverk Komarken och med det boendeinflytandeavtal Kungälvsbostäder har med Hyresgästföreningen. Målet är att fotbollsplanen ska vara färdig till sommaren.





Nöjdare hyresgäster

En viktig del i vårt arbete med förbättringar i och kring våra fastigheter är boendeenkäten. 44% av alla hyresgäster har det senaste året svarat på frågorna i enkäten. Alla ni som svarar bidrar till ett bättre Kungälsbostäder. Vår Nöjd Kund-undersökning visade att vi fick nöjdare hyresgäster 2017. Den gav oss också information om vad vi behöver jobba mer med.

Kungälsbostäder som helhet
steg från 67% till

74%

Fastighetsvärdarnas
bemötande steg från 80% till

87%

Fastighetsvärdarnas till-
gänglighet steg från 70% till

81%

Kundtjänstens service
steg från 77% till

78%

Hyreskryss

I Hemmavids hyreskryss kan du vinna 1 000 kronors hyresavdrag eller en blomstercheck på 100 kr! Vi drar vinnarna bland de inskickade tävlingsbidragen.

Fyll i rätt svar och skicka sedan in talongen

A. Hur många tvättstugor finns i Kungälsbostäders fastigheter totalt?

- 1. 140
- X. 120
- 2. 150

B. När började Kurt Insulan jobba med Kungälsbostäders fastigheter?

- 1. 1988
- X. 1984
- 2. 1987

C. Hur stor andel av hyresgästerna på Östra Centrum svarade på brevet om medgivande-processen?

- 1. 75 %
- X. 80 %
- 2. 85 %

D. Vilket är det största nybyggnadsprojektet i Kungälv i modern tid?

- 1. Kongahälla
- X. Kronan
- 2. Hareslätt

E. Hur lång var fastan före påsk?

- 1. 50 dagar
- X. 30 dagar
- 2. 40 dagar

Rätt rad: A. ☐ B. ☐ C. ☐ D. ☐ E. ☐

Namn

Postadress

Klipp ur talongen, frankera och skicka den. Svaret ska vara oss tillhanda
senast den 15 maj 2018. OBS! Endast en svarstalong/hushåll.

Grattis

Jörgen Persson, Kungälv,
som vann 1000 kronors hyresavdrag
i förra numrets kryss.
Blomstercheckar på 100 kronor
vanns av Gun Eliasson, Yvonne
Hilmersson, Helena Andersson,
samtliga i Kungälv.

PLATS
FÖR
FRIMÄRKE

"HYRESKRYSSET"
Kungälsbostäder
Box 698
442 18 Kungälv

Vi växer och blir starkare

SOM KUNGÄLVSBORNAS EGET bostadsföretag har vi såklart stadens uttryck ”med hjärtat i historien och blicken i framtiden” med oss i allt vi gör. Så vad har då hänt i den mer nära historien?

För det första blev nästan 100 nya lägenheter klara förra året. Sedan har vi renoverat och byggt om en hel del för att förbättra de lägenheter vi redan har. Satsningen på fastighetsvårdar och den nya kundtjänsten vi påbörjade 2016, har slagit igenom riktigt bra.

I den senaste mätningen av hur nöjda ni som hyresgäster är med oss, pekar alla värden uppåt, framför allt hur vi bemöter er och hur tillgängliga vi är.

Vad ser vi då när vi blickar in i framtiden? En hel del nya och spännande projekt. Och faktiskt ser vi historien:

Framöver kommer Hemmavid att ha en fast del om Kungälvns historia, som vi tar fram i samarbete med Kungälvns museivänner.



BETTINA ÖSTER TUNBERG
Vd Kungälvsbostäder

Påskan – läskigare än du tror

PÅSKEN ÄR DEN viktigaste kristna högtiden. För även om julen firar Jesu födelse, är det lidandet, döden och uppståndelsen vid påsk som bevisar att han är Guds son.

Namnet påsk kommer från det judiska ”Pesach” som betyder gå förbi eller passera. Och vem är det då som passerar? Det är dödsängeln, natten då han dödade alla förstfödda av manligt kön i forntidens Egypten. Men dödsängeln passerade judarnas hem som markerade sina dörrposter med blodet från ett nyslaktat lamm. Meningen med hemsökelsen var nämligen att pressa farao att befria judarna från sin fångenskap i Egypten. Farao släppte sina fångar, som under Moses ledning gav sig av mot det förlovade landet.

Tittar vi på vår egen kulturhistoria, finns folktron med häxor och trollpackor och deras flygfärder till Blåkulla och Häcklefjäll för att umgås med djävulen. Påskeldar och påsksmällar var olika sätt att skydda sig mot dem. Detta har en mycket gammal förkristen botten; vid höst- och vårdagjämning ansågs gränsen mellan vår vanliga värld och magins och andarnas värld vara ytterst tunn. Så allt möjligt kunde passera.

NÄR DET GÄLLER maten på påskbordet ska den vara fet och riklig, en riktig fest som markerar slutet på 40 dagars fasta. Ägg fanns i överflöd efter fastan, därför finns de med. Men ägget ses också som en symbol för livet och återfödelsen. Och lammet härstammar alltså från den judiska traditionen och uttåget ur Egypten. Låt maten smaka och hitta de traditioner som passar dig bäst.

Glad påsk!

PÅSKMARAN – tradition i Kungälv

PÅSKMARAN ARRANGERAS FÖR femte året med start på långfredagen, 30 mars. I tre dagar spelar Sveriges dansbandselit upp till nonstopdans i Mimershallen. Bra sätt att skaka ner påskmaten!

