

2020

Tillsammans

med Kungälvsbostäder

Hej!

Uppfräschning
inne och ute
på Illergatan.

Balkongkonserter och
rabattkuponger. Extra
omtanke i svåra tider.

Nya kundtjänsten
uppskattas.



Kungälvsbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel



Hej!

Välkommen till Kungälvsbostäder. Tillsammans skapar vi trivsel.

Som allmännyttigt bostadsbolag är vi med och utvecklar ett växande Kungälv med människan i fokus där vi vill skapa bra boenden för alla. Vi erbjuder alla typer av hem. I och utanför stadskärnan, moderna nybyggen och gammaldags charm, lägenheter och radhus. Eftersom vi är Kungälv's största hyresvärd, är det både självklart och viktigt för oss att bidra till att utveckla hela staden. Därför samarbetar vi med det lokala näringslivet, föreningslivet och kommunen. I grunden handlar det om att vi vill ge våra hyresgäster förvaltning och service, men också mjukare värden som omtanke, trygghet och trivsel. Då vi är en stiftelse går hela vår vinst till att skapa trygga och vackra utemiljöer, driva hållbar, långsiktig renovering och bygga nya sköna hem.

Målet är ett Kungälv där alla kan leva och bo. Tillsammans.





Innehållsförteckning

2020 i korthet	4
Årskrönika	6
Tummen upp för nya kundtjänsten	8
Inget att göra? Starta ett futsal-lag	11
Tillsammans går det lättare i svåra tider	14
Tandvårdsgruppen växer med Kungälv	18
Ny lekplats och renoverade lägenheter på Illergatan	20
Energieffektivisering – det osynliga miljöarbetet	24
Kungälvs största hyresvärd	26

2020

i korthet

BOSTADSAKTA

Antal lägenheter:

2 812 st

Genomsnittshyra:

5 915 kr

Genomsnittlig storlek:

3 rok, **64** kvm

76%
nöjda hyresgäster

Varje år mäter vi hur nöjda våra hyresgäster är. 2020 nådde vi vårt mål på 76 % nöjda eller mycket nöjda.

- Vi har sedan 2011 mätt kundnöjdheten löpande
- Samtliga hushåll får enkäten en gång per år
- 80 % väljer att svara postalt och 20% via webben
- 39 % av våra hyresgäster svarar
- Enkäten innehåller cirka 50 frågor och möjlighet att skriva kommentarer



2741
miljoner

Våra fastigheters
marknadsvärde

34%
soliditet

61%
belåningsgrad

5,5%
avkastning
eget kapital

17 804

samtal togs emot av vår
kundtjänst under 2020

9

av 10

tycker det är lätt
att felanmäla



BankID

2020 gjordes

45 141

inloggningar
med bank-id på
Mina sidor.



KUNGALVSBOSTADER.SE

Mina  sidor

1710
gånger

har instruktionsfilmerna om
Mina sidor visats.

202
sökande i snitt
per lägenhet

411
omflyttningar

297
lägenheter
förmedlades
via bostadskön

28 074
registrerade i
bostadskön



17

uppsagda för olovlig andrahandsuthyrning

Sedan den nya lagstiftningen
angående olovlig andrahandsut-
hyrning trädde i kraft i oktober
2019 har vi lagt ner mycket
arbete på att komma åt detta.

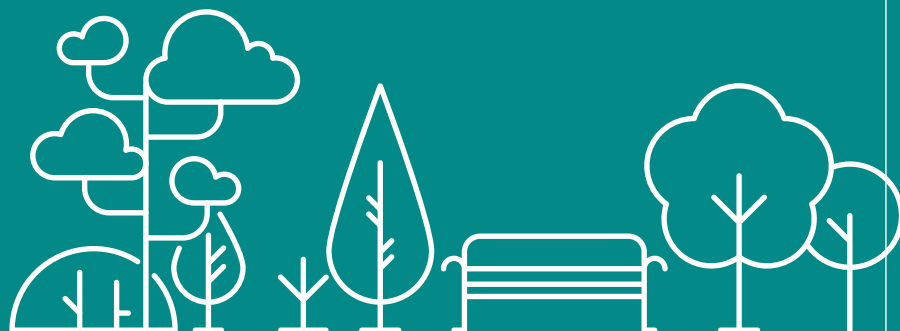
Det är för övriga hyresgästers
trygghet och för att lägen-
heterna ska fördelas via
bostadskön.

56 utredningar angående oriktiga
hyresförhållanden har lett till
uppsägning av 17 lägenheter,
som istället kunnat hyras ut via
bostadskön.

	Rabatter	Gräsmattor
2018	56%	59%
2019	63%	70%
2020	72%	78%

Andel nöjda eller mycket nöjda hyresgäster

2020 var andra säsongen som vi skötte utemiljön
i egen regi. Två miljövårdare och tio säsongsan-
ställda trädgårdsarbetare har rensat rabatter,
klippt gräsmattor, beskurit träd och buskar och
på andra sätt tagit hand om vår utemiljö.



7 nya lägenheter

En del av vårt uppdrag är att bidra
till kommunens ansvar för bostads-
försörjningen genom att skapa fler
hyresrätter. De senaste åren har
vi skapat 20 nya bostäder genom
ombyggnad av lokaler – de flesta av
dem outhyrda. 2020 färdigställde vi
sju nya lägenheter på detta sätt.

2020 var utmaningarnas år. Men nu ser vi framåt.

Att 2020 blev ett exceptionellt år är väl knappast någon överdrift. Alla påverkades vi av pandemin. Även om man inte blev sjuk, så påverkade viruset livet för oss alla på ett sätt som varit svårt att föreställa sig. Förhoppningsvis ser vi nu ljuset i tunneln och kan fokusera mer på framtiden igen.

 – Det har varit ett märkligt år, lärorikt men inget jag vill uppleva igen, säger VD Bettina Öster Tunberg. Den stora utmaningen för såväl ledning som medarbetare har varit att både hålla smittan borta och verksamheten igång. Men alla har gjort ett fantastiskt jobb och så här långt kan jag konstatera att vi lyckats väl med båda sakerna.

Höjt servicebetyg

Det verkar också som hyresgästerna är nöjda med vårt agerande under pandemin. Trots en del inskränkningar i vår tillgänglighet, fick servicen höjt betyg i årets kundnöjdhetsmätning. Vi har

också försökt lätta upp tillvaron och visa lite omtanke genom balkongkonserter, rabatthäften och ljudboksabonnemang. Lokalhyresgäster som förlorat en stor del av sina intäkter har fått hyresrabatter.

Mötesplatsen Kontakten, som drivs av Kungälvsbostäder, Kyrkornas Omsorgscentrum i Kungälv och Kungälv Kommun, har varit extra viktig under pandemin. Här har Kungälvsbostäder bidragit med bland annat en ny, större lokal.

Det långsiktiga arbetet fortsätter

Även om pandemin varit i fokus, har vi kunnat



”Vi har också försökt lätta upp tillvaron och visa lite omtanke genom balkongkonserter, rabatthäften och ljudboksabonnemang.”

/ Bettina Öster Tunberg, VD Kungälvsbostäder

Idéskiss över hur
Nytorgstaden
kan se ut vid
Uddevallavägen
och den gamla
bussterminalen.



lägga tid och kraft på våra långsiktiga utmaningar. Många av de 77 fastigheterna är byggda på 50-, 60- och 70-talet och i behov av omfattande renovering.

– Att planera detta arbete är styrelsens och ledningens kanske viktigaste uppgift de närmaste åren, säger Bettina Öster Tunberg. 2019 skaffade vi oss en överblick över våra områden och 2020 har vi gått vidare med bland annat fastighetsanalyser.

Alla fastigheter har analyserats utifrån ett kostnadsperspektiv. Är de lönsamma och om inte – vad krävs för att göra dem lönsamma? Har vi rätt upplåtelseformer och passar fastigheterna in i vårt framtida bestånd? Hur ska vi renovera hållbart ur såväl ekonomisk som miljömässig synvinkel?

– Det är frågor som analysen gett svar på, säger Bettina Öster Tunberg. Vi har nu ett bra beslutsunderlag, som hjälper oss att göra rätt prioriteringar.

En renoveringsprocess är lång, det brukar handla om cirka tre år från beslut till igångsättning. Innan arbetet startar, måste till exempel alla hyresgäster godkänna åtgärderna i deras lägenheter. Det kan även bli aktuellt med evakuering till en ersättningslägenhet under renoveringen. I vissa fall kommer hyresgästen att få välja tapeter, färgsättning och olika typer av tillval.

Fontinvägen 4-10 med 81 lägenheter är den renovering som är aktuell 2021. Här startade själva byggarbetena vid årsskiftet. Näst på tur står Lärkgatan i Fontinområdet och därefter Blåsippan 4-5 i Östra Centrum, där en förstudie pågår.

– Att renoveringarna kommer att påverka hyresgästerna är ofrånkomligt, säger Bettina Öster Tunberg. Men att döma av Fontinvägen verkar det som de flesta är nöjda med hur vi löst

Kungälvsbostäder är den största fastighetsägaren i området, vilket ger oss stora möjligheter att vara med och påverka både våra egna fastigheter och utformningen av centrala Kungälv.

det hela. Och när allt är klart kan de ju se fram emot att få flytta in i en ny, fräsch lägenhet.

Ett nytt utvecklingsområde

Men framtiden handlar inte bara om renovering. I januari 2021 undertecknades ett samverkansavtal mellan Kungälvsbostäder, HSB och Kungälv Kommun om utveckling av en helt ny stadsdel – Nytorgstaden.

2019 antog kommunstyrelsen ett planprogram för området. Det anger att Nytorgstaden ska bli en urban del av centrala Kungälv med en blandning av bostäder, kontor och verksamheter. Längs med Uddevallavägen, som blir en promenadvänlig boulevard, kommer det att växa fram en blandstad, som knyter samman gamla centrum med det nya Kongahälla.

– Med sitt centrala läge, storlek och karaktär har området stora utvecklingsmöjligheter, säger Bettina Öster Tunberg. Kungälvsbostäder är den största fastighetsägaren i området, vilket ger oss stora möjligheter att vara med och påverka både våra egna fastigheter och utformningen av centrala Kungälv. Ett åtagande som stämmer väl överens med vårt uppdrag att vara en aktiv part i utvecklingen av hela Kungälv.

Tummen upp för nya kundtjänsten

I januari 2020 slogs Kungälvsbostäders två kundmottagningar samman till en enda på Kongahällagatan 120 i Komarken. Tanken var att underlätta för hyresgästerna och förbättra service och tillgänglighet genom utökade öppettider samt mer kunskap samlad på ett och samma ställe.



Linda Winstedt och Jovanna Rosenberg

”Det är roligt att våra hyresgäster är så nöjda med bemötandet från kundtjänst. Mina arbetskamrater lyckas göra ett bra jobb trots att vi har en så knepig situation.”

/ Linda Winstedt, kommunikations- och marknadschef Kungälvsbostäder

Men den nya kundtjänsten hann knappt komma igång, förrän pandemin slog till och vi var tvungna att införa begränsningar genom att endast tillåta bokade besök. Varje besök måste alltså bokas i förväg och som besökare måste man vara helt symtomfri. Kundtjänsten har coronaanpassats med bland annat plexiglasskydd i receptionen och antalet besökare är begränsat till en åt gången.

Trots att det inte blev riktigt som vi tänkt, verkar hyresgästerna uppskatta förändringen.

– I våra regelbundna kundnöjdhetsmätningar har vi sett hur betygen för tillgänglighet, service och bemötande ökat år från år, säger Linda Winstedt, kommunikations- och marknadschef på Kungälvsbostäder. I år hade vi nog väntat oss oförändrade eller sjunkande siffror, men blev glatt överraskade när det visade sig vara tvärtom. Trots inskränkningarna tycker våra hyresgäster att servicen förbättrats.

En förklaring är att hyresgästerna nu upptäckt att de flesta ärenden kan klaras av digitalt på Mina Sidor. I samband med sammanslagningen av kundmottagningarna infördes möjligheten att signera hyreskontrakt eller uppsägning med bank-id, det vill säga utan ett fysiskt besök på kontoret.

Vi vet att många vill kunna sköta sina ärenden och få information när det passar. Något som blivit än mer tydligt i Coronatider. Därför arbetar



Kundtjänsten samlad på ett ställe. Fr. v. Erika Mojar, Camilla Bergelin, Jovanna Rosenberg, Ylva Alm och Åsa Brantebäck.

RESULTAT NÖJD-KUND-UNDERSÖKNINGEN GÄLLANDE KUNDTJÄNST

	2019	2020
Tillgänglighet	78	81
Serviceinriktade	80	81
Bemötande	82	83
Felanmälan, lätt att anmäla	88	90

”Trots att det inte blev riktigt som vi tänkt, verkar hyresgästerna uppskatta förändringen.”

vi för att förbättra och utveckla funktioner på Mina Sidor.

För att hjälpa hyresgästerna komma igång med Mina Sidor har Kungälvsbostäder gjort korta instruktionsfilmer som ligger på hemsidan. Huvudbudskapet är ”Kundtjänst när det passar dig” och visar hur man loggar in med bank-id, gör felanmälan, ställer sig i kö för lägenhet eller p-plats, kollar sina hyresaviser, säger upp ett hyresavtal med mera.

Ytterligare en förklaring till det goda betyget i mätningen är det faktum att kundtjänstmedarbetare och uthyrare nu finns på samma ställe. Det gör att informationsöverföringen mellan medarbetarna fungerar smidigare, vilket vi tror kunderna

KUNGÄLVBOSTADER.SE

Mina  sidor

märker genom snabbare handläggning.

– Tidigare fanns de två uthyrarna som hade hand om hyresfrågor på Uddevallavägen medan de tre kundtjänstmedarbetarna, som hanterade felanmälan, nyckelärenden med mera fanns på Kongahällagatan. För många hyresgäster blev det oklart vart man skulle vända sig, inte minst om man hade två olika ärenden.

Kungälvsbostäders nöjd-kund-undersökning görs löpande och varje månad får en tolftedel av hyresgästerna enkäten i brevlådan. Närmare 38 % svarade på enkäten de senaste 12 månaderna. Trots att färre felanmälningar kunnat åtgärdas under Coronapandemin har betyget fortsatt att stiga och jämfört med andra liknande bolag ligger vår kundtjänst över riksnittet.

– Det är roligt att våra hyresgäster är så nöjda med bemötandet från kundtjänst. Mina arbetskamrater lyckas göra ett bra jobb trots att vi har en så knepig situation. Vi kommer att göra vårt bästa för att våra hyresgäster ska vara nöjda med oss även i framtiden, avslutar Linda Winstedt.



*Vi tog reda på vem
på Kungälvsbostäder
som är sponsringsan-
svarig och mejlade till
Linda Winstedt, som
svarade direkt och
bjöd in oss till ett möte*



Några av eldsjälarna bakom futsal-laget. Fr. v. Ahmed, Berin, Nimer och Lukas

Inget att göra? Starta ett futsal-lag.

Vad gör man på vintern när utomhusträningen ligger nere och vill göra mer än bara hänga runt? Jo, startar ett futsal-lag. Det är precis vad några 17-åriga killar i Kungälv gjorde hösten 2020.

— De flesta av oss bor i Komarken och spelar fotboll i Kareby eller FC Komarken, säger Nimer, en av initiativtagarna. När utomhusträningen tog slut i höstas blev det tomt. Vi ville ha något vettigt att göra, helst inomhus och med fotbollsanknytning. Futsal var ju klockrent, tyckte vi.

Problemet var bara att det inte fanns något futsal-lag för deras årsklass (-03) i Kungälv, så de frågade klubbarna om inte någon av dem kunde starta ett lag.

— Visst kan vi det, fick de till svar av Parker Aye, en av eldsjälarna på FC Komarken. Fast klubben har inga pengar att bidra med till hallhyra och andra omkostnader. Men kan ni bara ordna en sponsor, så är det inga problem.

Kontaktade Kungälvsbostäder

Tillsammans med Parker satte de sig ner och diskuterade tänkbare sponsorer. Kungälvsbostäder är en av FC Komarkens sponsorer – kanske kunde de tänka sig att stödja en sådan här satsning? Parker gav killarna i uppdrag att kontakta Kungälvsbostäder för att presentera och sälja in sin idé.

— Jag kunde förstås gjort det åt dem, säger Parker. Men min filosofi är att vill man uppnå något, så får man också jobba för det. Det räcker inte att förlita sig på att någon annan gör jobbet. Lyckas man sedan nå sitt mål stärks självförtroendet och man växer som människa.

Hjärtat i Kungälv

Sponsringen av futsal-laget är ett exempel på hur Kungälvsbostäder arbetar som aktiv part i samhället.

— Vårt engagemang sträcker sig utanför hemmets väggar, säger Linda. I vår roll som allmännyttan arbetar vi tillsammans med andra samhällsaktörer för att stärka de goda krafterna i Kungälv och på så sätt skapa en trygg och trivsamt stad att bo och leva i. För oss handlar det bland annat om att genom sponsring bidra till att Kungälv har ett rikt föreningsliv. Kungälvsbostäder är, och ska vara, en viktig och aktiv part i Kungälv efter våra förutsättningar.



Parker Aye gav killarna i uppdrag att kontakta Kungälvsbostäder för att presentera och sälja in sin idé.

Sagt och gjort

– Vi tog reda på vem på Kungälvsbostäder som är sponsringsansvarig och mejlade till Linda Winstedt, som svarade direkt och bjöd in oss till ett möte, berättar Nimer. Ahmed och jag gick dit och presenterade våra idéer och vad vi behövde hjälp med.

— Jag imponerades över deras initiativförmåga, säger Linda. Det är nog inte alla 17-åringar som skulle ta mod till sig och kontakta ett företag för att be om sponsring. De berättade vad de ville göra och gick hem igen för att snickra vidare på sina tankar och göra en budget.

Kungälvsbostäder vill bidra till ett aktivt föreningsliv i Kungälv för framförallt ungdomar. Villkoren för sponsring är att verksamheten är öppen för alla och att den på något sätt är till nytta för hyresgästerna. Futsal-laget uppfyllde villkoren, så det blev grönt ljus och i oktober drog laget igång som en del av FC Komarken.

Mycket träning men inga matcher

Laget består av 13 killar, som tränar varje onsdag- och torsdagkväll i Mimershallen. Tyvärr har pandemin satt käppar i hjulet, genom att det inte blivit några matcher än. Däremot väldigt mycket träning, men i december var det stopp även för detta, ett stopp som fortfarande gäller när vi ses i januari.

Vad är det då för skillnad att spela futsal jämfört med fotboll?



— Futsal är mycket mer fysiskt, säger Ahmed. Planen är mindre och det är färre spelare på plan. Inte så olik handboll faktiskt.

Följts åt sedan femman

Parker och killarna i fotbollslaget har följts åt sedan de gick i femte klass. Nu går de andra årskursen på gymnasiet.

— Det började med att jag såg tendenser till dåligt beteende hos en del här i området där vi bor, säger Parker. Jag talade med ungdomarna och föräldrarna och startade ett projekt i skolan som handlade om machokultur och mobbing.

Sedan dess har Parker fungerat som mentor och coach åt dem. De har gjort en massa saker tillsammans, till exempel besökt idrottsevenemang och gjort andra utflykter. Det finns till och med ett "kontrakt" mellan killarna och Parker som går ut på att de ska klara gymnasiet.

— Det går jättebra för dem, säger Parker. De har stora drömmar och höga mål. Jag är stolt över dem och vad vi åstadkommit tillsammans.

En variant av fotboll

Futsal skapades 1930 av Juan Carlos Ceriani i Uruguay. Namnet kommer från en sammansättning av de spanska och portugisiska orden för fotboll; Futbol/Futebol och det spanska ordet för hall Sala.

Det är en variant av fotboll, som spelas inomhus, men är inte detsamma som inomhusfotboll. En futsalboll är en storlek mindre än en vanlig fotboll och har dämpad studs för spel inomhus.

Matchtiden är 2×20 minuter effektiv tid och planen 40x20 meter. Målet har samma storlek som ett handbollsmål (3x2 meter).

Varje lag består av en målvakt och fyra utespelare samt högst nio avbytare.

Första VM i futsal arrangerades i Sao Paulo, Brasilien 1982. 1989 blev sporten en del av FIFA:s organisation. Futsal spelas över hela världen, där länder som Spanien, Brasilien och Portugal toppar rankingen. I Sverige finns 150 000 registrerade utövare, ett antal som växer stadigt.

Källa: Wikipedia

Tillsammans går det lättare i svåra tider

– När pandemin drog igång på allvar i våras, väcktes tanken hos oss, om hur vi skulle kunna ge våra hyresgäster extra omtanke under den svåra tid vi såg framför oss. En tid när många ofrivilligt tvingas isolera sig, kanske inte vågar gå ut och inte bör träffa nära och kära.

 Det säger Lina Lindström, ombyggnads-samordnare och ansvarig för Kungälvsbostäders omsorgsprojekt med aktiviteter för att förgylla vardagen hos hyresgästerna det märkliga året 2020.

– Erika Mojar, Andreas Lindberg och jag bildade en projektgrupp och bad våra kollegor om idéer vad vi skulle kunna göra, fortsätter hon. Vad skulle våra hyresgäster uppskatta?

Det kom in många förslag och från dessa utvecklades två aktiviteter till att börja med; balkongkonserter och rabattkuponger hos Kungälvsbostäders lokalhyresgäster.

Balkongkonserter med dans på trygghetsboendet

Under två varma försommarkvällar i maj och juni bjöds de boende på Solhultsgatans

trygghetsboende och i ett av husen i Östra centrum på musik, sång och dans av elever från Kungälvskulturskola. Från sina balkonger kunde hyresgästerna njuta av blåsorkestern Kungälv's Unga Blåsare och av unga dansare från kulturskolan.

– Det blev väldigt uppskattat, säger Lina. Hyresgästerna bänkade sig på sina balkonger och många sjöng med. Dessutom kom många andra boende i området ut och slog sig ner på gräsmattorna för att lyssna. Vi hade fantastiskt väder, så det blev två fina och minnesvärda kvällar på alla sätt.

Rabattkuponger som midsommarhälsning

Lagom till midsommar fick alla hyresgäster ett häfte med rabattkuponger, som gällde året ut hos flera av Kungälvsbostäders lokalhyresgäster.

Vi började med balkongkonserter och rabattkuponger hos Kungälvsbostäders lokalhyresgäster.

*Projektgruppen hos Kungälvsbostäder:
Lina Lindström, Andreas Lindberg och
Erika Mojar*







– Vi ville stötta caféer, frisersalonger, tandläkarmottagningar, pizzerior och andra verksamheter i Kungälv. Risken finns ju annars att det inte kommer att finnas några små lokala aktörer kvar här, när pandemin är över. I häftet fanns tretton rabattkuponger som har uppskattats av både företagarna och hyresgästerna.

Ljudböcker istället för Luciatåg

Projektgruppen hade planerat ett Lucia-tåg med tillhörande konsert, men fick tänka om när pandemin tog fart igen. Efter nya tips från kollegorna blev det istället en månads gratis ljudboks-abonnemang för alla hyresgäster.

– Vi gjorde ett avtal med BookBeat, som innebar att hyresgästerna kunde

lyssna på hur många ljudböcker de vill gratis under en månad, säger Lina. Vi tänkte detta skulle passa de flesta åldersgrupper, unga som äldre. Många var ensamma och isolerade under helgerna och på det här sättet fick de tillgång till böcker och skön läsning, utan att behöva besöka varken bokhandel eller bibliotek.

Extra service på trygghetsboendet

På trygghetsboendet Solhultsgatan i Komarken har pandemin förändrat vardagen radikalt. Här finns 34 lägenheter och de boende har blivit i stort sett helt avskärmade från yttervärlden. Ewa Ottosson är Kungälvsbostäders trygghetsvärd här och hennes jobb har blivit väldigt annorlunda. Hon träffar

Fullsatt. På balkonger och gräsmattor njöt publiken av musik- och dansföreställningarna.



"...en gång i veckan beställer jag matkassar, som jag hämtar och levererar till Solhultsgatan."

/ Ewa Ottosson, trygghetsvärd på Kungälvsbostäder



inte hyresgästerna längre, utan håller sig i bakgrunden och serverar dem på distans.

– Nästan ingen av de boende går ut och handlar, så en gång i veckan beställer jag matkassar, som jag hämtar och levererar till Solhultsgatan. Jag ordnar priser till bingo och frågesporter och inför julen pyntade jag gemensamhetslokalen och dukade fram till Luciaglöggen, som Kungälvsbostäder bjöd på. Eftersom de boende blivit som en egen grupp, som har minimal

kontakt med omvärlden, gör jag allt sådant arbete när ingen annan är i lokalen.

I somras ordnades utegympa på boendet, som flyttade in i september. Innegympan blev dock kortvarig, när de nya restriktionerna trädde i kraft. Men den har fortsatt i mindre skala med en av de boende som ledare.

Ewa menar att en positiv sak som hänt, är att gemenskapen på trygghetsboendet stärkts.

– Det har kommit många egna initiativ från hyresgästerna. Här ordnas nu gemensamma aktiviteter som bakning, filmkvällar, pussel, bingo och frågesport. Men det känns konstigt att inte själv delta, utan vara mer eller mindre osynlig, säger hon.

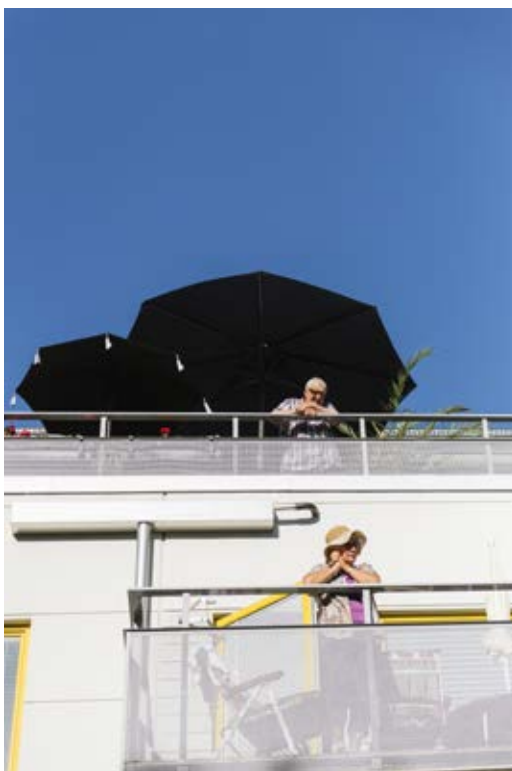
Hjälp med hyran

Många verksamheter har fått det tufft med kraftigt minskade intäkter. För att hjälpa dem överleva krisen har regeringen utformat stöd i form av hyresrabatter. Flera av Kungälvsbostäders lokalhyresgäster har fått hyresrabatter – rabatter som Kungälvsbostäder i sin tur får kompensation för från staten.

Även privathyresgäster, som fått det svårt med hyran på grund av till exempel arbetslöshet har fått hjälp i form av uppskov eller delbetalning.

Väldigt uppskattat

– Folk har hört av sig på olika sätt, så vi förstår att aktiviteterna blivit väldigt uppskattade. Konserterna har spridit glädje, rabattbillet hjälpt både hyresgäster och näringsidkare och ljudböckerna gett stora och små läsoplevelser. 2021 hoppas vi vaccineringen ska ge oss ett mer normalt år, slutar Lina.



Tandvårdsgruppen

Växer med Kungälv

Det kunde börjat bättre. När kontraktet på den större lokalen var undertecknat, slog coronan till. Patienterna avbokade och man tvingades deltidspremittera personal. Med andra ord ingen vidare tajming, när Tandvårdsgruppen skulle förverkliga sina expansionsplaner.

”...när Kungälv växer ökar också behovet av tandvård.”

– Vi hade egentligen inget akut behov av större lokaler. Men om vi inte slog till när vi fick chansen, skulle vi bli tvungna att flytta hela kliniken om något år – ett projekt som skulle bli både dyrare och mer arbetskrävande.

Det säger Morgan Swärd, tandläkare och en av fyra delägare till Tandvårdsgruppen i

Kungälv. Och visst var det nervöst innan kunderna började återvända igen under sommaren och hösten.

Rabattkupongerna gav nya kunder

– Nu är beläggningen i stort sett normal, fortsätter Morgan. Tack vare rabattkupongerna, som Kungälvsbostäder delat ut till sina hyresgäster, har vi även fått en hel del nya kunder. Den stora skillnaden mot innan pandemin är att det blivit mycket vanligare med sena avbokningar. Folk är uppenbarligen duktiga på att följa råden och stannar hemma vid minsta tecken på förkylning.

Fler behöver tandvård

Tankarna på större lokaler hade funnits i flera år, för när Kungälv växer ökar också behovet av tandvård. Om Tandvårdsgruppen ville vara med och erbjuda sina tjänster till en växande befolkning, behövdes helt enkelt plats för att expandera.

– Vi fick veta att vår granne lampbutiken tyckte de hade för stor lokal, så vi frågade Kungälvsbostäder om vi kunde överta delar av den, säger Morgan.

Sedan dröjde det ett tag, men när butiken bestämde sig för att flytta gick det fort.

– Hösten 2019 kom vi överens om att Tandvårdsgruppen skulle överta en tredjedel av butikslokalen och i januari skrev vi kontrakt, berättar Johan Ygdenheim, förvaltningschef. Resten av lokalen övertogs av Emilianos Högtidskläder.

Ombyggnadsarbetena började i mars och efter sommaren var det mesta färdigt. I första etappen färdigställdes personalrum och behandlingsrum i den nya delen. Därefter gick man vidare i gamla delen, rev ut lunchrummet och byggde nya behandlingsrum.

Tandläkare Morgan Swärd, en av delägarna i Tandvårdsgruppen i Kungälv.



*Tack vare rabatt-
kupongerna, som
Kungälvbostäder delat
ut till sina hyresgäster,
har vi även fått en hel
del nya kunder.*



Om- och tillbyggnaden omfattade bland annat nya behandlingsrum.

Utrymmen att växa i

Med den nya lokalen fick Tandvårdsgruppen ytterligare 250 kvm till de befintliga 450. Det har tillkommit fler behandlingsrum, ett vilrum för patienter som behöver lugnande behandling samt större sterilrum. Dessutom har det tillkommit nya personalutrymmen.

Varje kvadratmeter är inte utnyttjad ännu. Av de elva behandlingsrummen är ett fortfarande oinrett och kommer att vara så tills man anställt ytterligare tandläkare. Morgan och hans kollegor är väldigt nöjda med slutresultatet samt med samarbetet med Kungälvbostäder, som de tycker varit lyhörda för tandläkarmottagningsönskemål.

– Inte minst personalutrymmena har blivit ett riktigt lyft, säger Morgan. Vi har till exempel fått ett rymligt lunchrum med utsikt över gatan. Dessutom har vi fått tillgång till en lastkaj, där vi kan ta emot varuleveranser.

En av de största

Tandvårdsgruppen i Kungälv startade redan på

80-talet i det gamla kommunhuset. När Morgan började 2007 fanns kliniken i en före detta lägenhet.

– Det var riktigt trångt, minns han. Så efter ett par år flyttade vi till de nuvarande lokalerna på Uddevallavägen, mitt emot gamla busstationen. Det är ett bra läge, lätt att hitta och lätt att ta sig till.

Tandvårdsgruppen är en av de större tandläkarmottagningarna på Västkusten med 20 medarbetare; sex tandläkare, tio tandsköterskor, två tandhygienister, en receptionist och en ekonomiansvarig.

– Eftersom vi har många tandläkare med olika specialiteter kan vi också erbjuda ett brett utbud av tandvård för både barn och vuxna, säger Morgan. Förutom de vanliga, regelbundna kontrollerna utför vi tandkirurgi, estetisk tandvård och tandreglering för att nämna några exempel. Och med de nya, större lokalerna känner vi oss redo att ta emot både gamla och nya Kungälvabor.

TANDVÅRDSGRUPPEN I KUNGÄLV

6 tandläkare

10 tandsköterskor

2 tandhygienister

1 receptionist

1 ekonomiansvarig

Uppfräschning inne och ute.

Ny lekplats och renoverade lägenheter på Illergatan.

För de boende på Illergatan i Håltet blev hösten händelserik. Både inne- och utemiljön fick sig en rejäl uppfräschning – lägenheter renoverades och området fick en helt ny lekplats.

 Här finns 52 lägenheter i naturnära en- och tvåvåningsradhus. De byggdes 2000, så tiden var mogen för ett mer omfattande periodiskt underhåll. Men låt oss börja med lekplatsen. Den ligger på en grönyta, som inramas av de låga husen och är lättillgänglig för alla i området. Här kan barnen leka tryggt medan föräldrarna har god uppsikt över sina små. Efter många års utomhusaktiviteter började lekplatsen bli lite sliten och redskapen behövde förnyas. För att ta reda på hur de boende ville ha sin lekplats gjorde vi en enkät i mars 2019.

Bort med sanden och på med gummiastfalt

– Vi fick in många olika idéer och synpunkter på hur den nya lekplatsen skulle se ut och vad den skulle innehålla, säger Pernilla Niklasson, förvaltarassistent på Kungälvsbostäder. Något, som nästan alla var ense om, var att ta bort sanden och ersätta den med mjuk gummiastfalt. Ett annat starkt önskemål var skydd mot katter som gärna använde sandlådan som toalett. Hyresgästerna önskade sig också nya lekredskap, bland annat en studsmatta.



Anders Ljung, projektchef och
Pernilla Niklasson, förvaltarassistent

Genom enkäten fick vi in många olika idéer och synpunkter på hur den nya lekplatsen skulle se ut och vad den skulle innehålla.

/ Pernilla Niklasson





Klar hösten 2020

En ny lekplats budgeterades för 2020 och lagom till höstlovet var den färdig. Den är på ca 200 kvadratmeter och mer av en aktivitetsplats än den gamla. De flesta av hyresgästernas önskemål kunde uppfyllas, men tyvärr inte studsattan.

– En berghäll gjorde att vi inte kunde ha en nergrävd studsatta och en flyttbar på ben var inte aktuellt ur säkerhetssynpunkt, säger Anders Ljung, projektchef hos Kungälvbostäder. Men annars finns det mesta som kompisgunga, klättertorn, rutschkana med mera. Och en sandlåda med kattlock.

Uppfräschade lägenheter

Ett annat större projekt på Illergatan var periodiskt underhåll (PLU) av de 52 lägenheterna. Det påbörjades efter semestern och de flesta lägenheterna var klara lagom till jul. Periodiskt underhåll innebär nya ytskikt som tapeter, målning av köks- och garderobsluckor, lister och tak samt slipning av golv och innertrappor. Mycket slitna golv byts istället för att renoveras. När man gör periodiskt underhåll beror på hur sliten lägenheten är, men det vanliga är vart 15:e – 20:e år.

Hyresgästen får möjlighet att välja tapet och kulör på det som ska målas, men inom vissa ramar.

Lekplatsen är på ca 200 kvadratmeter och mer av en aktivitetsplats än den gamla och de flesta av hyresgästernas önskemål kunde uppfyllas.

– Vill hyresgästen gå utanför ramarna, finns risk att nästa hyresgäst tycker det är för extremt. Då får den som flyttar ut betala kostnaden för att återställa, säger Anders Ljung.

Corona-pussel för hantverkarna

Normalt sett tar varje lägenhet en till två veckor att åtgärda och den som bor där behöver inte flytta ut. Den här renoveringen blev dock lite speciell. Istället för att komma till lägenheter, där de boende är borta på dagarna, fick nu hantverkarna samsas med hemarbetande vuxna och skolungdomar med distansundervisning. Inte helt lätt om man dessutom vill hålla smittsäkert avstånd.

– Hantverkarna har skött detta väldigt bra, säger Ander Ljung. De har varit flexibla och pusslat ihop det hela på ett bra sätt. De har också varit noga med både handsprit och munskydd.



Hyresgästen får möjlighet att välja tapet och kulör på det som ska målas, men inom vissa ramar.

/ Anders Ljung, projektchef



Energieffektivisering det osynliga miljöarbetet

Sopsortering, laddstolpar och nya fönster är exempel på miljöåtgärder som syns och som involverar hyresgästerna på olika sätt. Men en stor del av Kungälvsbostäders miljöarbete sker i det tysta, nere i dolda källarutrymmen och rörledningar under mark. Vi talar om energieffektivisering, som är en ständigt pågående jakt på energitjuvar och möjligheter att utnyttja energin bättre.

Fossilfritt 2030

Kungälvsbostäder arbetar enligt Allmännyttans klimatinitiativ, som startade 2018 och är ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Mindre energi och bättre inneklimat

2017 påbörjades ett omfattande arbete i Östra centrum, som färdigställdes 2019. Det omfattade ett nytt styr- och reglersystem med temperaturgivare i lägenheterna samt installation av fjärrvärmecentraler i varje hus. Tidigare kom värmen från två stora områdescentraler och distribuerades i kulvertar ut till husen med stora energiförluster som följd.

– Vad vi gjort nu är att vi lagt grunden för riktigt effektiv energianvändning, säger Johan Ygdeheim, förvaltningschef på Kungälvsbostäder. Nu återstår fintrimning av systemet för att nå vårt mål på 20-30% energibesparing. Vi har redan sett hur energikostnaderna minskat, men kan ännu inte säga mer

exakt hur nära målet vi är.

Med det nya systemet förbättras även inneklimatet i lägenheterna. Det blir jämnare temperatur och alla hus tillförs lika mycket värme. I det gamla systemet hände det att värmen inte riktigt räckte ända fram till husen som låg längst bort från centralen.

Dragfria fönster och nya tak

Ett flerårigt projekt är utbyte av gamla tvåglasfönster av trä mot moderna isolerglasfönster. Gamla träfönster har ofta blivit lite sneda och håller inte tätt. Värmen läcker ut och det blir dragigt i lägenheten.

– Vi har gjort fönsterbyten på Ivar Claessons Gata i Östra centrum. Detta arbete pausade vi under året för att göra resten i samband med kommande stambyte i två av husen om några år.

Att tilläggisolera gamla fasader är också en vanlig åtgärd för att spara energi. Men det passar inte alla hus, menar Johan.

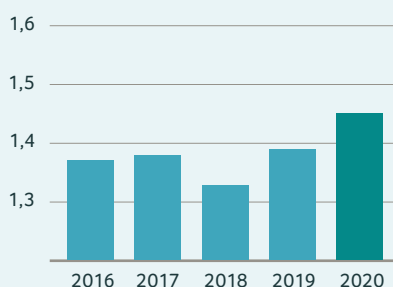
– De här husen har fina tegelfasader i gott skick och är svåra att tilläggisolera på ett bra sätt. Men fönsterbytet kommer dock att göra väldigt gott ur energisynpunkt.



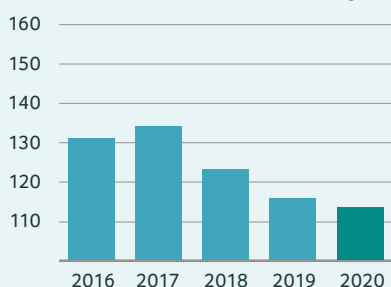
”...en stor del av Kungälvsbostäders miljöarbete sker i det tysta, nere i dolda källarutrymmen och rörledningar under mark.”

/ Johan Ygdeheim, förvaltningschef på Kungälvsbostäder

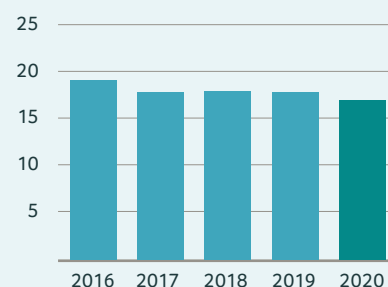
VATTEN, total förbrukning, m³/BOA+LOA m²



FJÄRRVÄRME, total förbrukning, kWh/BOA+LOA m², normalårskorrigerad



FASTIGHETSEL, kWh/m²





Äldre tak kan också vara energitjuvar. Under 2020 byttes ett tak i Olseröd, men 2021 växlas takten upp och fem tak kommer att bytas i Östra Centrum.

LED-belysning betalar sig snabbt

Belysning som är tänd i onödan är ett exempel på energislöseri. Därför installeras fortlöpande sedan flera år tillbaka närvarostyrd LED-belysning i gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar, cykelrum mm. Detta görs i samband med andra planerade insatser, som textilmålningsarbeten.

– Vi har gått igenom nästan hela beståndet nu, säger Johan Ygdenheim. Det är en enkel, billig och miljösamt åtgärd som betalar sig snabbt.

Laddstationerna i drift

Elbilar och laddhybrider ökar snabbt i samhället och därmed också behovet av laddmöjligheter i våra bostadsområden. Vi har fått förfrågningar och önskemål om laddningsstationer i flera områden och har valt ut tre av dessa: Östra Centrum, Ulvegårde och Övre Komarken. Under hösten har vi satt upp en laddningsstation i vart och ett av dessa. Stationerna är dubbla, det är alltså sammanlagt sex parkeringsplatser som utrustats med infrastruktur för laddning. De har satts upp i samarbete med Kungälv Energi och är till för både hyresgäster och besökare.

– I takt med att elbil och laddhybrid blir ett realistiskt alternativ för allt fler människor, måste vi som bostadsbolag vara med och bidra med en bra infrastruktur. För finns det ingen laddmöjlighet hemma blir det ju svårt att byta från bensin till el. Det här ett första steg för att fler ska kunna gå över till elbil. Under 2021 kommer laddstationerna att utvärderas innan vi beslutar om fortsatt utbyggnad.

Återvinning på paus

Ett återvinningsprojekt som drog igång i början av 2020 var textilåtervinning i samarbete med Björkåfrihet. Varje soprum fick ett



Tre dubbla laddningsstationer togs i bruk under 2020

återvinningskärl för kläder till återvinning och second hand. Bakgrunden var en sopanalys som visade att en oväntat stor del av avfallet var textilier.

Den så kallade plockanalysen visade att av 519 kg sopor var 29 kg textil, det vill säga hela 5,5 procent. Textilier har en stor miljöpåverkan eftersom stora mängder råvaror, energi, vatten och kemikalier används i produktionen. Därför är det viktigt att textilierna återanvänds så många gånger som möjligt, helst i närområdet.

Men att det ser ut så här är inte ovanligt. Tester som gjorts av Avfall Sverige i samarbete med olika universitet, visar att vi slänger cirka 12 kg textilier per person och år. Ungefär hälften återanvänds, men den andra hälften slängs.

– Det är stora volymer som hamnar i förbränningen, så här finns mycket att göra, säger Magnus Nilsson på Björkåfrihet. Tidigare försök som gjorts med andra fastighetsägare visar att det som lämnas i det egna soprummet är av högre kvalitet än det som slängs i offentliga containrar, och det är sällan som skräp läggs i återvinningskärlen.

– Tyvärr satte Covid-19 käppar i hjulet för oss, säger Johan Ygdenheim. Textilierna kunde helt enkelt inte hanteras på ett smittsäkert sätt. Samma sak med planen att installera kompostkärl i köken, eftersom vi försöker begränsa hantverkarbesök i lägenheterna så mycket det nånsin går. Men vi hoppas kunna starta upp igen så snart förutsättningarna ändras.

Elbilar och laddhybrider ökar snabbt i samhället och därmed också behovet av laddmöjligheter i våra bostadsområden.

Kungälv's största hyresvärd

Vi bildades 1949 av Kungälv's kommun som en stiftelse och är i dag den största hyresvärdens i Kungälv med strax över 2 800 lägenheter och kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. Vårt utbud innefattar allt från centralt belägna flerfamiljshus och miljonprogramsområden till enplanshus av villakarakter, radhus i ytterområden och ett höghus i centrum. Vårt mål är att skapa bra hem för alla som bor och lever i Kungälv.

Centrum

I centrum har vi ett varierat bestånd, med flerfamiljshus i äldre stadsbebyggelse, ett höghus från 90-talet samt en fastighet i Kungälv's nyaste bostadsområde Kongahälla. I centrum finns även ett flertal fastigheter med lägenheter öronmärkta för personer som har fyllt 65 år.

Fontin

I Fontin bor du granne med naturen men ändå på promenadavstånd från stadskärnan. Här har vi närmare 300 lägenheter i fyra flerbostadshus samt ett kooperativ.

Fridhem

I bostadsområdet Fridhem finns både hyresrätter, bostadsrätter och radhus. I området finns förskola, skola, ett antal lekplatser, grönyta för lek, två boulebanor, tennisbana samt fotbollsplan.

Munkegärde & Ulvegärde

På Nunnegårdsgatan i Munkegärde har vi 43 lägenheter i tre fyra våningshus. Husen ligger nära både skola och förskola. Strax norr om dessa ligger Ulvegärde, med 111 lägenheter i ett barnvänligt småhusområde.

Olseröd & Håltet

I Olseröd finns hyresrätter, bostadsrätter, radhus och friliggande villor. Vårt område består av både högre flerfamiljshus och radhus. I området finns både förskola och skola. På Illergatan, i Håltet strax intill, finns 52 lägenheter i naturnära radhus på både ett och två plan.

Ullstorp

I Ullstorp har vi tre områden med 83 lägenheter i flerbostadshus i två plan. Här finns naturen runt husknuten men ändå är det nära till stadens service. Området består av hyresrätter, bostadsrätter och friliggande villor.

Komarken

På Komarken finns nästan hälften av vårt bestånd. Här har vi bostäder i flerbostadshus på 3–6 våningar samt Kungälv's enda trygghetsboende. I närområdet finns både bostadsrätter, radhus och villor samt förskola, skola och fritidsgård. I Nedre Komarken och delar av Gula Komarken bor man nära Kungälv's nya resecentrum och shoppingcenter.

Gula Komarken

Söder om Kongahällagatan, i det område som kallas Gula Komarken, har vi 445 lägenheter på 1–6 rum och kök. Området är mycket populärt tack vare dess närhet till stadens centrala delar, goda kommunikationer och låga hyresnivåer.

Kode & Romelanda

I ytterområdena Kode och Romelanda har vi ett mindre antal lägenheter, majoriteten av dem ämnade för den som fyllt 65 år. Husen ligger naturnära men ändå på bekvämt avstånd till centrum och kommunikationer.

Ytterby

I Ytterby har vi två områden med totalt 44 lägenheter. Båda områdena ligger centralt och nära kommunikationer, service och affärer.

Marstrand

På Hareslätt, Marstrand, har vi 18 lägenheter i naturnära trähus på två våningar. Området består förutom av våra hyresrätter av bostadsrätter och villor.





*Vill du ta del av Kungälvbostäders
ekonomiska årsredovisning?
Kontakta vår kundtjänst:*

Telefon: 0303-23 98 50

Mail: info@kungalvbostader.se



Hej!



Kom
och var
med!



Hem
ljuva
hem



Välkommen



Kungälvbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel