

Tillsammans

Nr 1 2025



Kungälvbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel

VD-krönika

Allting har en början och ett slut är ett uttryck som används för att beskriva att inget varar för evigt. I mitt fall handlar det om att min resa med stiftelsen Kungälvsbostäder efter elva år närmar sig ändhållplatsen. Helt naturligt på grund av min ålder men inte desto mindre vemodigt för det.

Det har varit en fantastisk upplevelse att under så många år ha fått vara med och driva Kungälvsbostäders utveckling från en liten verksamhet med fjorton anställda där fastighetsskötsel och underhåll, städning av allmänna utrymmen och yttre skötsel av våra utemiljöer lades ut på entreprenörer, till det som Kungälvsbostäder är idag.

Utvecklingen har inte kommit av sig självt utan alla vi på Kungälvsbostäder har tillsammans med vår styrelse satt tydliga mål om vad vi förväntas uppnå och utifrån dessa har vi gemensamt tagit fram affärsplaner och årliga verksamhetsplaner.

Arbetar man med förvaltning av människors hem så är det viktigt att förstå att det är ett uppdrag som kräver hjärta, engagemang och mod. Dessa ledord står för omtänksamhet, intresse och tydlighet. Som anställd i ett fastighetsbolag inom allmännyttan måste man vara genuint intresserad av att möta människor i deras vardag och tycka om att svara på de frågor som dyker upp och hantera de önskemål som ligger inom vårt ansvarsområde. Förutom att möta våra hyresgäster och verka för trivsel och trygghet i våra hus och på våra gårdar så ligger det i vårt uppdrag att skapa fler hyresbostäder, renovera befintligt bestånd, att arbeta mot minskad klimatpåverkan, vara en attraktiv arbetsgivare samt vara en aktiv part i Kungälv.

Detta skall genomföras ekonomiskt hållbart, det vill säga att vi förväntas vara affärsmässiga med bibehållen ekonomisk stabilitet. Uppdraget är



Arbetar man med förvaltning av människors hem så är det viktigt att förstå att det är ett uppdrag som kräver hjärta, engagemang och mod.

inte helt lätt eftersom de enda intäkter vi har är våra hyror och de årliga prisökningarna på vår drift överstiger vida våra årliga hyreshöjningar. Här gäller det att vända på varje krona för att så långt det är möjligt slippa sälja av delar av vårt fastighetsbestånd. Ännu har vi inte startat upp stamreoveringarna i vårt miljonprogram på Komarken. Den dagen kommer och innan dess måste vi ta nya strategiska beslut om hur dessa reoveringar skall finansieras.

Vad har vi då gjort under alla dessa år? Första året präglades av engagemang och utmaningar. För att inte tappa bort oss så satte vi en ny vision som skulle leda oss framåt. Vi enades om att vi skulle vara med och bygga ett Kungälv där alla kan leva och bo tillsammans. Med det fastighetsbestånd som vi har så har det varit viktigt att ta fram en långsiktig reoveringsplan. Ett annat viktigt uppdrag vi fått av vår styrelse är att bygga fler hyresrätter. Under mitt första år byggde vi vårt första och hittills enda trygghetsboende med 34 lägenheter på Solhultsgatan i Komarken.

Året därpå, 2015 startade vi upp konceptet Boinflytande tillsammans med Hyresgästföreningen och drog i gång en rad aktiviteter för att möta våra hyresgäster. Fika på gården var en sådan aktivitet. Många tankar och synpunkter kom fram under dessa möten. En viktig händelse under detta år var första spadtaget på Kongahällatomten som vi tog tillsammans med Förbo, Riksbyggen och kommunen m fl. I dag, tio år senare, står det en helt ny stadsdel där min gamla gymnasieskola en gång låg.

År 2016 kände vi oss mogna att förverkliga tankarna om att "ta hem" förvaltningen och starta upp ett eget förvaltningskontor med egen personal och endast låta lokalvård i våra fastigheter ligga kvar på entreprenad. Det var ett nödvändigt beslut för att kunna möta framtiden och de förväntningar som fanns både från vår styrelse och främst från våra boende. Nu flera år senare så är jag glad att vi genomförde detta arbete och jag har lärt mig att saker och ting måste få ta tid. Idag är vi ca 40 anställda och vi finns på två olika kontor i Kungälv, förvaltning på Kongahällagatan 120 i Komarken och administration på Uddevallavägen 1, bakom Stadshuset.

Under åren som följer fortsätter vi att bygga cirka 100 nya bostäder på Vendergatan och Hareslätt, samtidigt hjälper vi kommunen med bostäder till nyanlända genom att bygga om större lokaler till tjugo lägenheter i befintligt bestånd. År 2018 startade vi upp vårt första stambytesprojekt på Fontin, en stor renovering av drygt 230 bostäder som kommer att avslutas inom kort.

Pandemin slog till under 2020, vilket innebar ett nytt sätt att arbeta på. Under två år levde vi, tillsammans med övriga världen, i ett märkligt tillstånd. När jag ser tillbaka är jag imponerad över hur vår förvaltning och organisation valde att se lösningar i stället för problem och hur man arbetade tillsammans under hela perioden.

Under 2024 fortsatte vi att avyttra fastigheter, som inte hör hemma i vårt uppdrag. Vi sålde vår kommersiella fastighet på Nordmannatorget till kommunen och helt nyligen avyttrade vi även en mindre fastighet på Gamla torget bredvid kyrkan.

Min framtidsspaning är att de kommande åren kommer att kräva en hel del prioriteringar och en del tuffa val. Jag är dock helt övertygad om att de kvalificerade och kompetenta medarbetarna, som jag har haft förmånen att arbeta med under flera år, är kapabla att leda Kungälvsbostäder rätt i de olika vägval som kommer att dyka upp.

Jag avrundar nu mina rader med att rikta ett stort TACK till alla er hyresgäster för dessa år. Alla hann jag inte möta men flera av er kommer jag att minnas med glädje!

Allt Gott!

*Bettina Öster Tunberg
VD, Kungälvsbostäder*



Olovlig andrahandsuthyrning

Att se till att det inte förekommer olovlig andrahandsuthyrning är en viktig del i Kungälvsbostäders arbete med att skapa trygghet för våra hyresgäster samt att förebygga brottslighet. Oriktiga hyresförhållanden påverkar känslan av trygghet hos övriga hyresgäster, som inte vet vilka deras grannar är. Lägenheter som hyrs ut olovligen kan ha många olika personer som bor och rör sig där på kort eller lång sikt. När lägenheter hyrs ut utan tillstånd vet vi inte vilka som bor där och risken för störningar ökar. Det kan dessutom innebära att de som hyr i andra hand betalar oskäligen hyror.

Kungälvsbostäders hyresgäster förbinder sig att använda lägenheten som en stadigvarande bostad då det är det som är avtalat för ett förstahandskontrakt. Lägenheten får inte i sin helhet upplåtas i andra hand eller överlåtas till annan person utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

Olovlig andrahandsuthyrning är när uthyrning av en hyresrätt sker i andrahand utan att tillåtelse finns från hyresvärderna. Kungälvsbostäder har då rätt att avbryta hyreskontraktet direkt. Det finns alltså inte något juridiskt krav på oss som hyresvärd, att hyresgästen ska få tid på sig att ändra sitt beteende och avsluta sin andrahandsuthyrning.

Kungälvsbostäder använder en kombination av metoder och verktyg för att identifiera olovlig andrahandsuthyrning. Vi har en person anställd som samkör olika system, kontrollerar dokument och stämmer av mot folkbokföringen. Vid behov gör vi hembesök i våra bostadsområden. En del i arbetet är att lyssna in tips och information som vi får från våra hyresgäster, ofta i samband med störningsärenden.

Vi alla på Kungälvsbostäder är medvetna om vilka signaler vi ska vara uppmärksamma på, vilket också hjälper oss att identifiera misstänkta situationer. När Kungälvsbostäder identifierat och fått fram information om att det pågår en olovlig andrahandsuthyrning avbryter vi hyreskontraktet omgående.

Förutom att Kungälvsbostäder kan säga upp hyreskontraktet så kan vi även göra en anmälan till myndigheter som i sin tur fattar beslut om åtgärd. I grova fall kan straffet till och med leda till fängelse.

Vi som allmännyttigt bolag jobbar aktivt med att försvåra olovlig användning av lägenheterna och att återföra dem till vår bostadskö, så att fler av de som har rätt till bostad har möjlighet att få den. Vi är mycket måna om att motverka olaglig och oetisk uthyrningsverksamhet. Varje olovligt uthyrd lägenhet som vi kan återta, är värdefull för dem som står i vår bostadskö och på ett rättvist sätt kan få en lägenhet hos oss.

År 2024 återtog vi 14 stycken lägenheter på grund av olovlig andrahandsuthyrning. Fram till slutet av april i år har vi återtagit 10 stycken lägenheter. Dessa lägenheter kan nu hyras ut till personer som stått i vår bostadskö.

På vår hemsida kan du läsa om vad som gäller för att du ska få lov att hyra ut din lägenhet i andrahand.

Om du misstänker olovlig andrahandsuthyrning är du välkommen att kontakta vår kundtjänst. Givetvis sker detta anonymt så att du ska känna dig trygg. Inom kort kommer det vara möjligt att även anmäla detta via vår hemsida.



Pågående projekt

På Ulveskogsgatan arbetar vi just nu med att byta ut ventilationsaggregat och fläktkåpa i alla lägenheter.

De nya och moderna FTX-aggregaten kommer framförallt att förbättra ventilationen och inomhusmiljön men även ge en lägre energiförbrukning, vilket är mycket positivt.

Vi kommer inom kort även att påbörja badrumsrenovering i samma område. Det gör vi för att förebygga potentiella vattenskador, säkerställa att badrummen uppfyller dagens byggnormer och standarder samt att förbättra boendekomforten.

Badrummet blir både snyggt och funktionellt med kakel och klinker i neutrala färger samt nytt badrumsporslin, spegel och högskåp. Genom att sätta in duschväggar istället för badkar så skapar vi också känslan av ett rymligare badrum som blir lättare att hålla rent och fint.



Hundraåringar firas!

Vår VD Bettina besökte och gratulerade två pigga och glada damer tidigare i år.



Asta, som fyllde 102 år i vintras, bjöd på en trevlig pratstund i sin trivsamma lägenhet på Solhultsgatan. Det blev många fina berättelser från Kungälv från 1920-talet och framåt. Asta berättade att både hon och hennes man Gunnar arbetade hos

Stiftelsen Kungälvsbostäder under en period på 1950-talet. Som fastighetsskötare på den tiden ansvarade man för att låsa entréporterna på Komarken inför natten samt låsa upp dem på morgonen igen. Det hände att det kom ett och annat telefonsamtal under natten när någon som var lite glad i hatten hade tappat nyckeln och önskade att få porten upplåst. Då var det bara för Gunnar att stiga upp och cykla iväg för att lösa situationen. Asta har varit en

trogen hyresgäst hos oss i 64 år. Tack Asta och ett stort GRATTIS i efterskott på din födelsedag!

Åldern är bara en siffra och det stämmer helt och hållet in på Rut som fyllde 100 år tidigare i vår. En dam full av energi som måste titta i sin almanacka innan vi kunde boka in en tid för ett besök. Att servera våfflor på Kvarnkullen är bara en av många aktiviteter som Rut är engagerad i. Eftersom Rut är intresserad av Kungälvs gamla historia så händer det att hon blir ombedd att hålla historiska guidningar i de äldre delarna av stan. I 66 år har Rut varit hyresgäst hos Kungälvsbostäder och sedan år 2021 bor hon i en välplanerad och ljus lägenhet på Gamla Gärdesgatan där det finns fina möjligheter till utvistelse. Tack Rut och ett stort GRATTIS i efterskott på din födelsedag!





TOTAL
KAPACITET
211.6 kWp

Energiprojekt

I slutet av 2024 stod våra tre solcellsanläggningar klara och redo att tas i bruk. Dessa anläggningar har tillsammans en total kapacitet på 211.6 kWp vilket är ett mycket bra värde.

KiloWattPeak (kWp) är enheten som mäter kapaciteten på en solcellsanläggning eller solpanel. Toppeffekten för solceller mäts under så kallade Standard Test Conditions (STC) och visar hur mycket energi solcellerna genererar när de fungerar som bäst, till exempel mitt på dagen en solig dag.

Det är första gången som Kungälvsbostäder installerar solceller på tak och vi är mycket stolta då det är en viktig del av vårt klimat- och miljöarbete. Nu kommer vi att producera egen solel och förnyelsebar energi vilket på sikt också minskar allas våra elkostnader.

På solcellsanläggningen i fastigheten Blåsippan 4 har vi också startat upp ett annat energiprojekt. Det energiprojektet går ut på att återvinna värmeenergi från frånluften med hjälp av en värmepump. Detta i kombination med solceller och nya fönster kommer att minska vår energiförbrukning och i förlängningen minska fotavtrycket, ur ett miljöperspektiv, för fastigheten.

Kungälvsbostäder arbetar även med att byta ut äldre ventilationsaggregat i flera områden. Det gör vi för att lägenheterna ska få en bättre värmeåtervinning med högre verkningsgrad vilket ger en bättre och behagligare inomhusmiljö.

Vi arbetar fortlöpande med att byta ut äldre lysrör och ljuskällor till LED, i alla våra fastigheter, vilket ger en minskad elförbrukning och också ett bättre och behagligare ljus.



Utemiljö

Våra miljövärdar arbetar ständigt och kontinuerligt med att hålla fint, förbättra samt förnya utemiljöerna runt om i våra områden. Att se till att gårdarna är välskötta, vilket skapar trivsel och trygghet i grannskapet, är något vi prioriterar högt. Vi har bland annat röjt undan gamla växter och träd på vår egen och även kommunens mark. Materialet har sedan återvunnits till flis för att använda som skydd för växterna i olika rabatter.

Sommarjobb till ungdomar

Vi välkomnar åtta ungdomar som kommer att arbeta hos oss i sommar. Ungdomarna som är i 17-18 årsåldern har sökt och blivit tilldelade detta sommarjobb via Kungälv kommun. De kommer, tillsammans med en handledare, främst att ta hand om utemiljön runt om i vårt bestånd. Vi hoppas att de ska trivas fint och lära sig mycket om skötsel av både planteringar och fastigheter, under sina tre veckor hos oss.

Ny lekplats

Vi är just nu i full gång med att bygga en ny och fin lekplats i området på Kongahällagatan 80-118. Idag finns det tre olika lekplatser vid fastigheten och dessa kommer därmed att ersättas med en ny.

Den nya lekplatsen, som förhoppningsvis står helt färdig till sommaren, kommer att vara placerad på mittengården för att skapa en stor, gemensam och central samlingsplats för alla barn i området. Grillplatserna med bord och bänkar kommer att stå kvar där de nu är placerade och ytan kompletteras med nya planteringar, vilket skapar flera oaser för trevligt umgänge i området.

Varje år görs en noggrann säkerhetsbesiktning på samtliga av våra lekplatser. Detta gör vi i enlighet med Europastandard och besiktningen utförs av en certifierad besiktningsfirma. Allt för att ni hyresgäster ska känna er trygga.

Älvvatten till bevattning

Sedan några år använder vi älvvatten till att vattna alla växter runt om i våra områden. Vi hämtar upp vattnet via en pump direkt från Nordre älv. Vattnet fylls på i en stor tank, som rymmer hela 800 liter, på en av våra trädgårdsbilar som våra miljövärdar sedan åker runt och vattnar från.

Detta är ett trevligt och miljövänligt samarbete som vi har tillsammans med kommunen, något vi är mycket stolta över.



Vår trädgårdsbil står redo för att hämta vatten från Nordre älv



Sponsring

Vi stöttar olika verksamheter av allmännyttig natur med inslag av kultur, kamratskap och fysiska aktiviteter samt lokala idrottsföreningar med ungdomsverksamhet.

Som exempel kan vi nämna Agora som drivs av IFK Kungälv i samarbete med Kungälv kommun med en gemensam ambition att öka aktivitet och rörelse bland unga. Vid tre tillfällen varje vecka besöker man Sandbackaskolan och Kastellegårdsskolan i samband med skolslut och aktiverar barnen med rörelse och lekar som inte har fokus på någon specifik idrott eller tävling. Aktiviteten leds av ledare och ideella

krafter från bl a IFK Kungälv samt NIU elever från Mimers hus. Målgruppen är främst mellanstadieelever men alla är välkomna! Ambitionen är att kunna vara ute på alla skolor i kommunen framöver.



Projektet finansieras av bidrag från Kungälv kommun, RF Sisu samt partners från näringslivet. Kungälvsbostäder är en stolt partner och sponsor till detta projekt!

Mingel på gården

Under året har vi glädjen att bjuda in dig till mingel och fika på gården i flera av våra bostadsområden. Fastighetsvärd och förvaltare som arbetar i området kommer att vara där tillsammans med dig och dina grannar. Det är ett bra tillfälle att ställa frågor, framföra synpunkter och ge förslag på förbättringar både gällande ditt boende, miljön och tryggheten i området. Vårens tillfällen för mingel på gården har redan genomförts men vi ser fram emot fler trevliga gårdsträffar under hösten.

3 september

Kongahällagatan 34
kl 16.00 - 18.00

10 september

Vikingagatan 4E
kl 16.00 - 18.00

17 september

Kongahällagatan 84
kl 16.00 - 18.00



Kungälvsbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel