

Midsommar i Ludvika!

Nog är väl midsommar en av de finaste av alla våra svenska högtider?

När midsommarstången är lövad och prydd med blommor. När flickorna har blomsterkransar i håret. När bordet dukas med sill, färsk potatis och jordgubbar. Och när semestern börjar för många och sommaren är som allra bäst.

För oss på LudvikaHem medför sommaren intensivt arbete. På

våra husvärdskontor finns alltid bemanning och vi har i år 22 stycken duktiga sommarungdomar till hjälp i våra trädgårdar. Som hyresgäst kan du alltid få hjälp när du behöver, du ringer det vanliga numret till din husvärd hela sommaren.

I denna sommarutgåva av BoNytt finns mycket intressant läsning. Bland annat får du tips och råd kring blomplantering och övernattningsrum.

Vi berättar också om några av våra pågående projekt, om medarbetare som går i pension efter 120 år, om vårt bokslut för 2011, och om att vi nu kan ge information på somaliska.

Som vanligt finns också "Fråga LudvikaHem", "PersonalNytt" och en rabattkupong.

Ta vara på varandra och på den underbara sommaren!

En riktigt skön sommar önskar



Ulf Rosenqvist
VD på LudvikaHem



Nu bygger vi 52 nya lägenheter!

Detaljplan och bygglov är nu beviljat för de två första husen i kvarteret Freja i centrala Ludvika, och det innebär att byggandet av två hus med sammanlagt 52 lägenheter startar omedelbart.

Punkthuset i korsningen Fredsgatan-Vasagatan kommer att ha sex våningar och inrymma 24 lägenheter (2 och 3 rum och kök) som seniorboende eller 55+ boende. Lamellhuset längs Vasagatan blir ett traditionellt bostadshus på fyra våningar med 28 lägenheter (mest 1 och 2 rum och kök).

LudvikaHem kommer under sommaren att förhandla med Hyresgästföreningen för att fastställa hyrorna på dessa lägenheter, och därefter påbörjas uthyrningen omgående. Inflyttning är preliminärt om ungefär 12 månader.

På hemsidan kommer det att finnas realistiska 3D-modeller på två av lägenheterna i seniorboendet, där det blir möjligt att virtuellt gå runt i dem. Just nu pågår också arbetet med att sammanställa en broschyr över det nya bostadsområdet, där standard och utrustning kommer att beskrivas, vilka tillval som finns och ritningar på de olika lägenheterna.



Skanska, som är totalentreprenör för projektet, kommer att använda Tratechs gamla byggnad som lokal för etablering av bland annat kontor och personalutrymmen. Byggnaden ska därefter rivas, och det blir en större och vackrare innergård med mycket träd, växter och ytor för vila och avkoppling. Projektet kommer också att ha en tydlig miljöprofil både i byggandet och senare i förvaltningsfasen. Seniorboendet blir dessutom Svanenmärkt.



Från vänster: Berit Carlsson, Björn Sjögren och Birgitta Söderback

Tre ekonomer tar pension

Berit, Björn och Birgitta – allmänt kända som 3B på LudvikaHems ekonomiavdelning – går i pension med sammanlagt 122 tjänsteår i bagaget.

Berit Carlsson leder med 46 år inom bolaget – och detta fastän hon går i förtida pension. Björn Sjögren har arbetat i 40 år och Birgitta Söderback 36 år. Rätt ska förstås vara rätt: LudvikaHem bildades först 1984, innan dess jobbade alla tre på HSB som då förvaltade bostäderna.

Under deras tid på ekonomiavdelningen har HSB/LudvikaHem byggt ungefär 1 000 nya lägenheter – och sedan 1992 rivit ungefär lika många. I ett par fall är det till och med samma hus som både hunnit byggas och rivnas!

– Och nu är vi inne på den sjunde vd:n sedan jag och Berit började, berättar Björn. Den största skillnaden i arbetet jämfört med när de började är givetvis datoriseringen.

– Minns ni bokföringsmaskinen där vi hade ett gult kort för varje konto? För varje ny faktura som skulle bokföras så skulle det bytas kort, säger Björn. Berit och Birgitta nickar instämmande och frågar sig hur de kunde hinna med allt. Ändå så är det stressigare nu, konstaterar de gemensamt, och menar att det mest beror på att man alltid ska vara nåbar via e-post och telefon. Förr pratade man med varandra i stället för att som nu skicka en massa mejl.

– Tänk när vi skulle skicka ut något meddelande till hyresgästerna. Då skulle det skrivas på speciellt papper och sedan dras i en stencileringsapparat, minns Berit. Sådant är så mycket enklare nu. Och ändå är det fortfarande mycket papper och pärmar som ska hanteras.

Björn konstaterar att det har tillkommit många nya regler och förordningar som styr verksamheten, särskilt under de senaste tio åren. Det innebär att det är många nya uppgifter som ska göras, exempelvis statistik av olika slag.

Vad planerar de då göra när de inte ska komma till jobbet på LudvikaHem varje dag? Att få mer tid att vara med sina barnbarn är en föresats som de alla tre har gemensamt.

– Jag vill ha tid för resor och att åka ut med husvagnen. Och jag ser fram emot att ha tid och möjlighet att göra det jag känner för, till exempel plocka bär och svamp, säger Berit.

– Först ska jag ha en lång semester, sedan får vi se. Det känns bra att kunna unna sig att ta det lugnt och inte stressa för att hinna det man vill göra under helgerna, säger Birgitta.

– Jag har en del projekt på gång hemma på huset. Och så funderar jag faktiskt på att börja spela golf, det är flera kompisar som försöker locka med mig. Jag ska också hålla igång och träna, ska nog sätta igång med längdskidåkning igen, det var länge sedan, säger Björn.

Positivt bokslut 2011

Vår trend med positivt resultat håller i sig. För verksamhetsåret 2011 blev vinsten 1,5 miljoner kronor (2010 var den 2,2 miljoner kronor). Omsättningen uppgick till 191 miljoner kronor (186 miljoner kronor år 2010).

Under 2011 hade vi i genomsnitt 90 outhyrda lägenheter. Det motsvarar 2,9 procent av samtliga lägenheter. Målsättningen enligt ägardirektiven är att vi ska ha en vakansgrad på maximalt 3 procent.

Driftkostnaderna 2011 var ungefär 2,5 miljoner kronor lägre än 2010, mycket tack vare en mild och snöfattig vinter. Underhållet ökade med 3 miljoner kronor jämfört med 2010 till drygt 40 miljoner kronor. Bland annat påbörjade vi renover-

ingen av kvarteret Mättet på Högberget, som kommer att färdigställas under sommaren 2012. Vi har även byggt nya lekparkar i Folkparken och på Grågåsvägen 4-10 samt bytt fönster i våra hus på Notgården. Vårt mål är att vi ska hålla en hög nivå på underhållet. När uthyrningsgraden är hög finns det förutsättningar att genomföra detta.

Våra räntekostnader för 2011 uppgick till 19,5 miljoner kronor, vilket är en stor del av våra kostnader. Därför arbetar vi aktivt för att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk.

Läs gärna LudvikaHems årsredovisning på hemsidan om du vill ha mer information. www.ludvikahem.se



Nu finns små lägenheter i Saxdalen

Bristen på små lägenheter har gjort att LudvikaHem nu beslutat att öppna huset på Oxbrovägen 16 i Saxdalen för uthyrning efter några år i "malpåse". Huset består av 12 lägenheter om 1 rum och kök, med förråd, tvättstuga och gemensamhetsutrymmen i källaren. Lägenheterna renoveras med nya mattor och tapeter före inflyttning. Under försommaren kommer vi att fräscha upp utemiljön och genomföra viss utvändigt målning. Möjlighet till bredbandsuppkoppling och olika TV-paket finns som tillval. Parkeringen är gratis, förutom två platser med motorvärmarruttag.

Lägenheterna ligger ute på LudvikaHems hemsida och går därmed att göra intresseanmälningar på.

Välkommen till Saxdalen!



Information på somaliska



Hawa Mohamed visar upp en del av det material hon använder sig av i kontakten med somaliska familjer.

Skolstart vid 18 års ålder

Hawa kom till Sverige för 8 år sedan, när hon var 18 år gammal, efter att ha tillbringat 3 år i Kenya som flykting. Eftersom hela utbildningssystemet i Somalia havererade när inbördeskriget bröt ut 1991 hade Hawa inte fått möjlighet att gå i skolan innan hon kom till Sverige.

– Jag har lärt mig skriva här, både på somaliska, svenska och engelska, berättar hon och förklarar samtidigt att de äldre somalierna ofta har gått i skolan och kan flera språk.

Hawa Mohamed Jama har sedan mitten av april en projektanställning hos LudvikaHem för att hennes landsmän från Somalia ska få bättre information om sådant som rör boendet.

– Det är svårt att förstå vad man har för rättigheter och skyldigheter när man kommer till en ny kultur och inte kan språket. De flesta oenigheter beror på missförstånd, konstaterar Hawa.

Hon tog själv kontakt med LudvikaHem och erbjöd sina tjänster, som nu alltså har blivit en projektanställning.

– Det finns ett stort behov och Hawa är en utmärkt bro mellan somalierna och LudvikaHem, säger hennes handledare Vanja Albinsson.

– Ofta är det småsaker som är lätta att åtgärda som betyder mycket, både i samverkan mellan hyresgästerna och mellan hyresgästerna och oss på LudvikaHem. Det kan vara saker som man inte känner till, som hur man

sköter en spishäll eller tvättmaskin, eller sådant man bara inte tänker på, som att barnen inte bör leka i trapphusen.

Hawas första uppgift har varit att sammanställa en pärm med information på somaliska. De olika flikarna handlar om allt från hur man använder och sköter om lägenheten och tvättstugan till information om hyran och hur man exempelvis sparar energi.

– Nu åker jag ut till familjer för att lämna över pärmen, och samtidigt går jag igenom innehållet tillsammans med dem, berättar Hawa.

En annan av hennes uppgifter är att vara med som tolk i olika sammanhang och att förklara regler och sedvänjor.

– När allt fler lär sig mer svenska blir det lättare att anpassa sig till hur saker och ting förväntas fungera i Sverige, säger Hawa.



Samordnad fastighetsförvaltning

På kommunfullmäktige den 23 april beslutades att införa en samordning av fastighetsförvaltningen i kommunen.

Det innebär att LudvikaHem AB och GGAB från och med den 1 januari 2013 kommer att samarbeta i flera frågor för att spara pengar.

Nuvarande fastighetskontoret på kommunens tekniska kontor flyttas över till GGAB och bolagiseras.

LudvikaHem AB behåller sin personal som idag är anställd inom bolaget och LudvikaHem kommer att fortsätta vara ett allmännyttigt bostadsbolag precis som idag.

På kommunfullmäktige den 28 maj beslutades om nya styrelser för både LudvikaHem AB och GGAB.

Hur de nya styrelserna ser ut kan du se här [bredvid](#).

LudvikaHems nya styrelse:

Leif Pettersson (S) Ordförande

Sören Finnström (S) Vice ordförande

Ledamöter:

Monika Åhlén (S), Jan Willner (C), Torbjörn Tomtlund (M)

Suppleanter:

Rolf Ryman (S), Anders Hjalmar (S),

Per-Ragnar Fredriksson (V),

Torbjörn Åker (M), Leif Sköld (BOP)

Mer information om vilka fördelar som samordningen mellan bolagen kommer att ge kommer vi att rapportera löpande om i kommande BoNytt under hösten 2012.

Efterlysning av tips

Vi vill fortsätta att utveckla BoNytt till en hyresgästtidning där du bland annat kan läsa om nyheter, pågående arbeten och förbättringar inom LudvikaHem. Har du synpunkter eller förslag på vad du vill läsa om i kommande nummer så är du varmt välkommen att kontakta vd Ulf Rosenqvist eller Hans Gustavsson på vår Bobutik, du når oss via vår växel 0240-869 00.



Fråga LudvikaHem



Ställ din egen fråga av allmänintresse till LudvikaHem. Maila till info@ludvikahem.se – du kan vara anonym om du vill. Vi förbehåller oss rätten att korta ned insända frågor.

Fråga: Kan jag själv plantera egna blommor i LudvikaHems rabatter utanför mitt bostadshus?

Ja, du får gärna plantera egna växter men det är viktigt att du meddelar din husvärd när du gör detta. Det är också viktigt att du inte planterar växter som kan vara giftiga för människor eller djur.

Tänk också på att vattna dina växter under sommaren.

Fråga: Jag skulle vilja byta ut min dusch mot ett badkar, hjälper ni till med detta?

Många av våra lägenheter har tidigare haft badkar men i samband med ombyggnationer och renoveringar har badkar blivit utbytt mot dusch. I lägenhet som saknar badkar och den inflyttande hyresgästen av särskilda skäl önskar ett sådant, är det badrummets utformning med placering av golvbrunn och blandare som avgör om det är möjligt. Går det att installera utan åtgärder tillhandahåller LudvikaHem ett badkar utan kostnad.

Fråga: Jag behöver handikappanpassa min lägenhet med extra handtag och ta bort trösklar mm, vem kan utföra detta åt mig?

Om du har behov av handikappanpassning så kontaktar du din vårdcentralers arbetsterapeut som gör ett hembesök för att se vad som behöver göras. Sedan är det kommunens handläggare för bostadsanpassning som ser till att nödvändiga åtgärder utförs.

Fråga: Jag får besök av släkt och vänner under sommaren, har LudvikaHem några övernattningsrum/lägenheter att hyra ut dygnsvis?

Ja, LudvikaHem äger Backgården, och där finns 55 möblerade lägenheter (1 rum och kokvrå eller 2 rum och kök) för korttidsuthyrning. Bokningar sker genom Laila Jansson, tel. 0240-56 56 21.

Vi har också ett antal möblerade lägenheter i norra Marnäs och på Ludvika Gård, de kostar 200 kr per dygn per person. Du kontaktar Turistbyrån för att boka en lägenhet på tel. 0240-860 50.

Flera frågor och svar finns att läsa på www.ludvikahem.se under "Frågor och svar".

Nya sätt för hyresgästerna att påverka sin boendemiljö

I förra numret av BoNytt kunde du läsa om att samarbetet mellan Hyresgästföreningen och LudvikaHem utvecklas genom att vi gemensamt prövar nya metoder för boinflytande.

Vid Notgårdens bostadsområde bjöds alla hyresgäster in till en idékväll i slutet av april, där man som hyresgäst fick tycka till om hur man kan göra bostadsområdet ännu attraktivare och bättre anpassat efter hyresgästernas behov.

Hyresgästföreningen använder sig av en pedagogisk metod som kallas "idéverkstad", där deltagarna får lappar där de skriver ner sina förslag till förbättringar i det egna området. Syftet med metoden är att alla hyresgäster ska få göra sina röster hörda. Husvärden och en representant från Hyresgästföreningen planerar och följer upp mötet tillsammans.

Mötet på Notgården resulterade bland annat i att hyresgästerna kunde påverka att fler blommor kommer att planteras, bättre belysning sätts upp där det visat sig finnas behov samt att nya tydliga nummerskyltar kommer att monteras på husen under året.



Då hyresgästerna på mötet fick frågan om detta var ett bra sätt att få påverka sin boendemiljö på – så svarade samtliga att de uppskattade mötets pedagogiska metod.

Några dagar efter mötet fick alla hyresgäster snabb respons: Anslag i trappuppgångarna informerade om vad som skulle förbättras efter önskemålen som kom fram på idékvällen.

Skillnaden mellan att bygga nytt och att underhålla gamla hus

När LudvikaHem i framtiden bygger nya bostadshus bekostas dessa byggnationer av banklån som vi tecknar endast för nybygget. Räntan på dessa lån betalas av hyresgästerna i det nybyggda bostadshuset och inga av kostnaderna för det nybyggda huset betalas av hyresgästerna i våra övriga bostadsområden.

När vi behöver underhålla våra befintliga hus och till exempel lägga nya golvmattor lånar vi inte pengar. Sådant arbete betalas av de hyresintäkter vi varje månad får in av våra befintliga hyresgäster.

En nybyggnation påverkar med andra ord inte våra befintliga fastigheter eller befintliga hyresgäster, och vi kan inte

använda dessa banklån till att byta mattor i våra gamla fastigheter.

Om en kommun skall växa när företagen i kommunen går bra och nyanställer så är det viktigt att det byggs nya attraktiva bostäder.

Tyvärr har en nybyggd lägenhet nästan dubbelt så hög hyra som en gammal lägenhet, vilket har med många års prisutveckling att göra. Det leder i sin tur till att nybyggda lägenheter i första hand uppfattas som attraktiva av kunder med förhållandevis god ekonomi. Tillskottet av nya bostäder på bostadsmarknaden gör ändå att det skapas en lång flyttkedja där det i slutändan frigörs billiga och bra lägenheter.

PersonalNytt

Kristina Sellén

Kristina började på LudvikaHem den 1 maj som redovisningsekonom med kravärenden som specialitet. Det innefattar till exempel påminnelser om inbetalning av hyror, inkassokrav och kronofogdeärenden. Hon har efterträtt Berit Carlsson, som slutade den sista maj.

– Vi gick dubbelt en månad. Det var mycket att sätta sig in i och många nya begrepp och termer att lära sig, konstaterar Kristina, som tidigare har arbetat med ekonomi och redovisning i andra typer av företag.

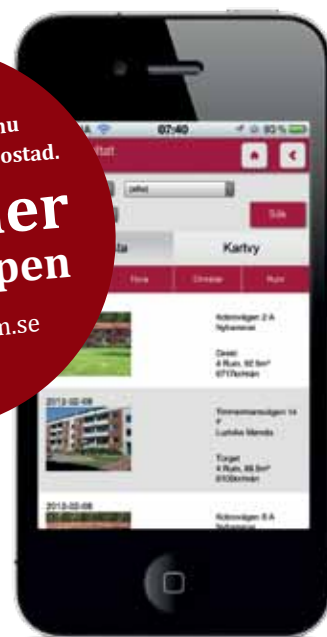


Ny bostadsapp

Nu kan du söka bland lediga lägenheter direkt i din smartphone. Med LudvikaHems bostadsapp kan du både söka i det område du befinner dig och med din sökprofil.

För att göra intresseanmälningar eller komma åt dina personliga sidor måste du vara inloggad. Som hyresgäst har du redan fått användar-ID och PIN-kod och kan logga in direkt. Har du glömt din PIN-kod eller ditt användar-ID kan du få dem skickade till dig via www.ludvikahem.se, gå in under Lediga lägenheter.

Nu har det blivit ännu
enklare att hitta ledig bostad.
**Ladda ner
Bostadsappen**
www.ludvikahem.se



App för iPhone



App för Android

Installera direkt

Om du har en QR-läsare i din smartphone så kan du installera appen här direkt. Annars söker du som vanligt direkt i telefonen.

BoNytt

LUDVIKAHEM AB
Box 13, 771 21 Ludvika
Besöksadress:
Bobutik Carlavägen 1
Tel: 0240-869 00
Jour: 0240- 842 01
Fax: 0240-869 19
E-post: info@ludvikahem.se
Hemsida: ludvikahem.se

ANSVARIG UTGIVARE
Hans Gustavsson
Telefon: 0240-869 20

LAY-OUT
Landet Reklambyrå
www.landetrekam.se

TEXT
Meningsbyggare
Eva Wikström
och LudvikaHem

FOTO
Ryan Garrison
Eva Wikström
LudvikaHem

Vad vill du läsa om i BoNytt ?

Hör gärna av dig med dina synpunkter och önskemål om BoNytt. Ring Hans Gustavsson eller Ulf Rosenqvist på tel. 0240-869 00 eller maila oss på info@ludvikahem.se.

LudvikaHem är Ludvika kommuns bostadsbolag. Bolaget äger och förvaltar 3 200 lägenheter samt 330 lokaler för bland annat kommersiell service. LudvikaHem har 46 anställda och omsätter ca 200 miljoner kronor.