

Varför går sommaren alltid så fort?

Och var gömde sig solen någonstans denna sommar, månnтро?

Nu kommer den vackra hösten, och i år är den som vanligt riktigt innehållsrik för oss på LudvikaHem. I detta höstnummer av BoNytt berättar vi mer om vårt pågående bygge av 52 nya lägenheter i Ludvika, och du kan läsa mer om det pågående arbetet med att utforma en ny organisation ihop med kommunens övriga fastighetsverksamhet på GGAB och tekniska kontoret. Vi informerar också om nya medarbetare, nya lokalhyresgäster och om autogiro bland en hel del annat.

Roligast just nu är dock att läsa om den befolkningsökning som Ludvika kommun har. Ett plus på 166 personer hittills under 2012 är oerhört positivt. Att befolkningen ökar är en förutsättning för all annan tillväxt inom handel, service, kommunikationer och naturligtvis för oss inom bostadssektorn. Ludvika växer nu mest av Dalarnas kommuner!

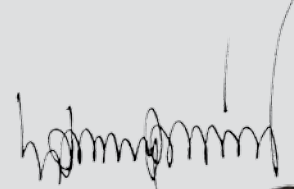
Ett stort "VARMT VÄLKOMMEN" säger vi till alla nyinflyttade i kommunen och till alla nya hyresgäster hos LudvikaHem.

Vi har med anledning av den positiva trenden för Ludvika kommun tagit fram en vision om att kunna bygga 700 nya bostäder i Ludvikas stadskärna under de närmaste 15 åren. Otroligt tycker många – fullt realistiskt tycker vi!

"Ludvika700" innehåller både hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter, butikslokaler och parkeringshus. Visionen pekar ut Folketshusparkeringen samt Väspanstranden som de två stora projekten med ungefär 300 attraktiva bostäder.

Mer om detta under vintern och senare under 2013.

En underbar höst önskar



Ulf Rosenqvist
VD, LudvikaHem AB



Hair Fashion utökar redan

Frisörsalongen Hair Fashion tog över lokalen efter Phone House i nya delen av Engelbrekt galleria för bara några månader sedan. Nu utökar de med det intilliggande lokalen där Min magiska leksaksaffär höll till.

– Jag vill att det ska vara en fin miljö för både kunder och personal, därför behöver vi mer yta, säger ägaren Ako Dilan och berättar att den större salongen kommer att få en tydligare familjeinriktning. Ett exempel är att han planerar en exklusiv barnplats i form av bil eller flygplan och med tillgång till en dator.

– Vi är mest kända för att vara bra på fint nordiskt hår, även om vi givetvis klarar av alla typer av hår. Nu kommer vi även att satsa på hårförlängning och löshår, kunderna ska inte behöva åka till Borlänge för att få det.



Ako Dilan har många års erfarenhet inom frisöryrket, både från Stockholm och Spanien. Nu utökar han den nyöppnade salongen i Engelbrekt galleria.

Salongen har fem anställda. Ako själv arbetar i Ludvika under veckorna och i Stockholm på lördagar. Hans motto för salongen är att erbjuda lyx och kvalitet till rimliga priser, kunderna ska känna sig helt nöjda när de går därifrån.

– Och det har vi lyckats med, de flesta kommer tillbaka, berättar han.

Flytta till Freja om ett år



Skanskas platschef Gustav Björnbom och LudvikaHems förvaltningschef Vesa Panula är överens om fördelarna med att arbeta i partnering. "Vi jobbar som ett lag i stället för motparter."



Byggandet i full gång

Nu är byggandet i kvarteret Freja i full gång, och inom några veckor går det att få komplett information om lägenheterna och att göra en intresseanmälan.

Redan före semestern började arbetena på de två husen i kvarteret Freja. De kommer att byggas på två helt olika sätt.

Seniorboendet är ett prefabricerat hus, vilket ställer högre krav på att allt förarbete är klart när alla delarna levereras i början av november och sedan ska monteras på mindre än två månader. Resten av tiden fram till den planerade inflyttningen i juli 2013 krävs för att färdigställa inomhus.

Loftgångshuset med vanliga lägenheter byggs på mer traditionellt vis med en platsgjuten betongstomme där man formar och gjuter våning för våning. Fundamentet för hissen var det första som gjordes. Inflyttningen är beräknad till september 2013.

Skanska har totalentreprenad för bygget och har ett nära samarbete med LudvikaHem i så kallad partnering. Det innebär att man har gemensamma mål, gemensam budget och tar beslut tillsammans.

Information inom kort

På LudvikaHems hemsida kommer 3D-modeller av de två lägenhetstyperna i seniorboendet att visas. Där kan man gå runt i den möblerade lägenheten och se hur den ser ut. Även en broschyr om seniorboendet kommer att vara klar i slutet av september. Den kommer att skickas ut till alla som gjort intresseanmälan och övriga kan hämta ett exemplar i Bobutiken.

Allmän information om loftgångshuset kommer också att presenteras på hemsidan.



Arbetet med båda husen har börjat. Så här långt hade man kommit för ett par veckor sedan.



Hyresnivåer för kvarteret Freja

LudvikaHem AB har genomfört förhandlingar med Hyresgästföreningen om presumtionshyror för kvarteret Freja. I förhandlingen redovisades den standard som lägenheterna i kvarteret uppfyller.

Seniorboendet - Hus 1

De 23 lägenheterna får bland annat:

- Inglasad balkong
- Diskmaskin
- Tvättmaskin och torktumlare
- Helkaklade badrum
- Ekparkett i sovrum, vardagsrum och kök.
- Säkerhetsdörr till lägenheten
- Öppen rymlig planlösning med invändig takhöjd 2,6 meter
- Tillgång till gemensamhetslokal i huset
- Rymligt förråd i lägenheten

Höga miljö- och energiaspekter både under produktionen och i förvaltningsfasen ger bostäder med låg energiförbrukning och minimal belastning på vår miljö. Ingen debitering sker för värme eller varmvatten. Seniorboendet är Svanenmärkt.

Hyror (2013 års nivå):

- 2 rum och kök (66 kvm) hyra 7 640 kr/mån
- 3 rum och kök (79 kvm) hyra 8 860 kr/mån

Loftgångshuset - Hus 2

Innehåller 28 traditionella och yteffektiva lägenheter med hög standard. Inglasade balkonger och diskmaskin ingår inte, men i övrigt liknande standard som i seniorboendet. Lägenheterna har rymliga förrådsrum på husets varmvind eller i separat byggnad på gården.

Hyror (2013 års nivå):

- 1 rum och kök, (34,1 - 39,0 kvm) hyra 4 160 – 4 600 kr/mån
- 2 rum och kök, (51,2 - 58,4 kvm) hyra 5 850 – 6 800 kr/mån
- 3 rum och kök, (67,7 - 68,0 kvm) hyra 7 870 – 7 890 kr/mån

Merparten av lägenheterna i båda husen kommer att ha sjöutsikt över Väsman, de allra flesta balkonger ligger i söderläge och in mot den skyddade och trevliga trädgården.

Det mycket centrala läget ger närhet till all service, handel och de kommunikationer som finns i Ludvikas stadskärna. Parkeringsplatser med eller utan motorvärmare alternativt parkeringsgarage erbjuds samtliga hyresgäster.

Gillar att bo på Engelbrekt galleria



Maggan och Håkan Flink är mer än nöjda med att bo i centrala Ludvika.

Maggan och Håkan Flink var bland de första som flyttade in i de nybyggda lägenheterna på Engelbrekt galleria våren 2010. Nu konstaterar de att det till och med är bättre än förväntat att bo där.

Efter att ha bott i hus i Sörvik i 17 år började Maggan och Håkan för några år sedan att fundera på om det var dags att flytta till lägenhet igen.

– Dottern flyttade hemifrån. Vi tycker mycket om att resa med bil, och över huvud taget göra andra saker än att sköta hus och trädgård. Det var två viktiga skäl till att vi började tänka på att sälja huset, berättar de.

De var överens om att flytten måste ske till en lägenhet som de verkligen skulle trivas i. När lägenheterna på Engelbrekt galleria presenterades tyckte de att det skulle vara en spännande kontrast att flytta till centrala Ludvika. De bestämde sig för att det var dags att slå till – om de fick rätt lägenhet.

– För oss var det viktigt att få fin utsikt över Väsman, eftersom vi varit bortskämda med så vacker miljö tidigare. Nu när vi bott här ett tag så ser vi att varje lägenhet har sina olika fördelar, det kan vara morgonsol, altan på gården eller uteplats i lä.

Alla lägenheter har hög standard. I köket finns diskmaskin och mikrovågsugn, i badrummet tvättmaskin och torktumlare.

– Lägenheten är inte så stor, 3 rum och kök på sammanlagt 73 kvadratmeter, men det är modernt inrett och väl använd yta. Vi tycker att det är perfekt för oss.

– Andra kan påpeka att hyran är hög, men vi tycker att vi får valuta för pengarna. Allt är nytt, modernt och rejält. Fönster och dörrar är så väl isolerade att man inte kan ana att man är mitt i stan om de är stängda. Den inglasade balkongen och en egen loftgång mot gårdssidan gör att vi har två uteplatser. Vi är helt enkelt väldigt nöjda och trivs bra!

De påpekar att de till skillnad mot när de bodde i hus har en fast boendekostnad, och vet vilka utgifter de har.

– Och vi måste få säga att LudvikaHem är väldigt tillmötesgående om något behöver åtgärdas. Det märks att de ser oss som kunder och ställer upp direkt.

– Vi har också bra kontakt med grannarna, stämningen här är bra. På sommarhalvåret är det lite som att bo i ett villaområde, man kan stanna på innergården och prata om man känner för det.

Spindeln i nätet vid reparationer

Om du som hyresgäst drabbas av att lägenheten får en vattenskada är det Ronny Berglöf du kommer att ha kontakt med när den ska åtgärdas.

Alla fel på lägenheten ska i vanlig ordning anmälas till husvärden. Om ärendet gäller en vatten- eller brandskada går ansvaret dock snabbt över till Ronnys bord.

– Jag tar genast kontakt med hyresgästen för att på plats bedöma vad det är för typ av skada och hur stor den är, till exempel om vattenskadan har spritt sig till fler lägenheter, säger Ronny.

Nästa steg är att han tar kontakt med den huvudentreprenör som LudvikaHem har avtal med. Efter fuktmetning lämnar entreprenören förslag på åtgärder, generellt handlar det om att bila ur golvet, torka och sedan återställa.

– I det skedet är min uppgift att fördela arbetsuppgifterna till entreprenörerna för att det ska gå så snabbt och smärtfritt som möjligt för hyresgästerna, berättar Ronny.

Han har haft jobbet som projektledare i några månader och har förändrat rutinerna för hur reparationer och ombyggnad ska gå till. Samtidigt konstaterar han att hanteringen fortfarande kan bli bättre.

– Avslutningsvis gör jag upp med hyresgästen om eventuell ekonomisk kompensation.

Just nu är det ungefär 35 vattenskadade som håller på att åtgärdas, dessutom ett par brandskadade och några ombyggnationer, där lokaler ska förändras för att användas på nytt sätt.



Ronny Berglöf är projektledare för reparation av vatten- och brandskador samt för vissa andra ombyggnationer.

Samordnad fastighetsförvaltning

Arbetet pågår nu i styrelsen och bland personalen på tekniska kontorets fastighetsavdelning och på LudvikaHem AB för att forma en organisation för samordnad fastighetsförvaltning. Syftet är att uppnå ökad produktivitet och effektivare lokalutnyttjande. Med bibehållen service till våra kunder skall mer kapital kunna frigöras till bland annat ökat underhåll på fastigheterna.

Kompetensen stärks dessutom då all kunskap och erfarenhet samlas under samma fastighetskoncern. Den nya organisationen skall starta från och med 1 januari 2013. Har du som hyresgäst frågor angående detta är du välkommen att kontakta Ulf Rosenqvist på telefon 0240-869 00.

PersonalNytt



Lena Karlmat

Lena började som vd-sekreterare på LudvikaHem den 6 augusti. I hennes arbetsuppgifter ingår allt från posthantering och registrering av leverantörsfakturor till styrelseadministration.

Hon har tidigare arbetat i mer än 30 år inom Ludvika kommun och kommer närmast från tekniska kontoret, där hon arbetat med ekonomi.

– Jag kände att det skulle vara roligt att göra någonting nytt, för att utveckla mig ännu mer och få nya utmaningar i en annan organisation, därför tog jag chansen och sökte jobbet här på LudvikaHem, säger Lena.



Mer underhåll och högre standard

Det förbättrade läget för LudvikaHem skapar mer utrymme för underhållsarbeten i våra lägenheter.

Tack vare den ökade inflyttningen till Ludvika kommun hyr vi ut fler och fler av våra vakanta lägenheter. Detta i kombination med låga räntekostnader ger möjligheter för oss att genomföra mer arbeten i fastigheterna och fortsätta höja standarden i våra bostäder.

Tack vare LudvikaHems storlek och förbättrade ekonomi har vi idag också ekonomiska möjligheter att jobba med utveckling, nyproduktion och viktiga framtidsfrågor.

Under perioden 2010–2014 installerar vi ventilationsanläggningar och nya köksfläktar i alla våra lägenheter som tidigare saknat detta eller haft brister. Totalt omfattas ca 800 lägenheter av denna förbättring och information går ut i god tid innan varje lägenhet berörs.

Under 2012 färdigställs arbetet med att installera nya kyl- och frysskåp i samtliga lägenheter där frys tidigare har saknats. Totalt berörs 700 lägenheter.

Vi fortsätter vårt planerade arbete med att byta vatten- och avloppsstammar samt renovera badrum.

Många arbeten sker utanför lägenheten, till exempel:

- *Renovering och ombyggnad av tvättstugor.*
- *Ombyggnad och byte av hissar.*

- *Utbyten av gamla kulvertledningar samt vatten- och avloppsledningar i mark och källare m.m.*
- *Ombyggnad av fjärrvärmeundercentraler.*
- *Asfalteringar, trädgårdsförbättringar och övriga markarbeten.*
- *Omläggning och renovering av gamla tak.*
- *Renovering och målning av fasader.*
- *Renovering och byte av balkonger, fönster och dörrar m.m.*

En viktig del är också det fortsatta arbetet med energieffektiviseringsåtgärder.

Dessa arbeten rapporterar vi löpande om bland annat här i BoNytt och i direkta utskick till varje berört bostadsområde.

Våra befintliga hyresgäster är viktigast för oss! När vår ekonomi tillåter ska det i första hand märkas hos våra kunder, bland annat genom att standarden på våra fastigheter förbättras.

Som hyresgäst hos LudvikaHem ska du alltid känna att du valt "det bästa boendet" och att den kvalitet, trygghet och trivsel du upplever i ditt bostadsområde motsvarar dina förväntningar.

Vi har ett löpande kvalitetsarbete för att ständigt bli bättre. Har du frågor eller synpunkter är du varmt välkommen att kontakta oss via hemsidan, genom din husvärd eller vår växel 0240-869 00.

Fråga LudvikaHem

Fråga: Om jag ska flytta, hur lång är uppsägningstiden för min lägenhet?

När du ska flytta är uppsägningstiden alltid 3 kalendermånader. Vid dödsfall är uppsägningstiden 1 kalendermånad. Ska du flytta till något av Ludvika kommuns servicehus, till exempel Milan, är också uppsägningstiden 1 månad.

Fråga: Vad händer om jag tappat bort en nyckel till lägenheten?

Om du inte kan lämna tillbaka samma antal nycklar som du kvitterat ut måste du bekosta ett cylinderbyte. Detta för att bibehålla säkerheten till våra hus och lägenheter. Ett cylinderbyte kostar för närvarande 915 kronor. (Kan variera beroende på vilket område man bor inom och hur många lås som finns.)

Fråga: Vad är det för skillnad när en ledig lägenhet finns på marknadsplats "Torget" och på "Direkt"?

När det gäller marknadsplats "Torget" sker tilldelningen av lägenheter utifrån hur många köpoäng man har. Den med flest köpoäng får erbjudandet som nummer ett osv. När det gäller marknadsplats "Direkt" sker tilldelningen efter principen att den som först anmäler sig på lägenheten får ett erbjudande och kommer som nummer ett.

Innan du får teckna kontrakt på en lägenhet, sker en kreditupplysning och referenstagning på dig som kund. Vilka krav vi ställer på dig som hyresgäst kan du läsa på vår hemsida under "Frågor och svar"- "Sök lägenhet"- "Uthyrningspolicy".

Fråga: Vad gör jag om jag blir störd av mina grannar?

Det första du kan göra är att själv prata med den granne som stör. Om du av någon anledning inte vill göra det, eller om du tidigare har gjort det och störningarna fortsätter, kontaktar du din husvärd. Inträffar störningen efter kl. 16.00 eller helgdagar, ringer du vår jourtjänst på telefon 0240-842 01. Du kommer då till vaktbolaget RAPID, som gör ett besök på plats. Om du vill anmäla en störning i efterhand, kontaktar du Tomas Johansson, LudvikaHem, telefon 0240-869 40, som bland annat jobbar med störningsärenden.

Är det du själv som orsakat en störningsuttryckning kommer du att få stå för uttryckningskostnaden som för närvarande är 500 kronor.

Skydda dig mot lägenhetsinbrott



Håll alltid din lägenhetsdörr låst, även när du är hemma. Om du reser bort är det bra att till exempel använda en timer till en fönsterlampa och ta hjälp av någon granne eller släkting att löpande ta bort post, reklam och tidningar från golvet innanför lägenhetsdörren.

Tipsa polisen! Ser du något misstänkt, ring närpolisens tipstelefon, dygnet runt, på 114 14.

Kräv legitimation

Begär legitimation av försäljare och andra som ringer på hos dig och släpp aldrig in okända människor i din lägenhet.

Tomt i trapphusen



Med tanke på brandrisken och den gemensamma trevnaden ska det vara tomt i trapphusen. Ställ därför inte cyklar, barnvagnar, lekredskap, skor, kläder, möbler eller andra saker där. Om olyckan skulle vara framme behöver Räddningstjänsten snabbt kunna ta sig fram. Trapphuset är också en arbetsplats för lokalvärdare, brevbärare och tidningsbud.

Betala hyran med autogiro

Teckna dig gärna för autogiro, vilket innebär att din hyra betalas automatiskt från ditt bankkonto varje månad. Det enda du behöver göra är att se till att det finns pengar på ditt konto ett par dagar innan förfalldagen. Blankett finns att hämta i vår Bobutik. Tänk på att autogirokunden måste vara densamma som första namnet på hyreskontraktet eftersom kontroll sker mot personnummer. Din hyra dras automatiskt från ditt bankkonto sista bankdagen i varje månad.

Du har väl hemförsäkring?

På förekommen anledning vill vi påminna om att du som ej har en hemförsäkring bör teckna en sådan.

VIKTIG INFORMATION OM BRAND- SKYDDET OCH SÄKERHETEN I DIN BOSTAD



Viktigt att veta om brandskydd

Grundregeln är:

RÄDDA – VARNA – LARMA via 112 – SLÄCK

Om det brinner på annan plats i fastigheten än din egen lägenhet:

- Stanna i din lägenhet och håll ytterdörren stängd
- Behöver du hjälp, ring 112
- När räddningstjänsten är på plats, ge dig till känna via fönster eller balkong
- Avvakta räddningstjänstens instruktioner

Läs mer i den broschyr om brandskydd och säkerhet som finns på vår hemsida, www.ludvikahem.se, eller hämta ett exemplar i Bobutiken.

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.



App för iPhone

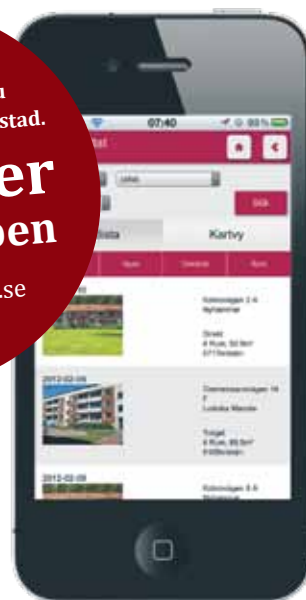


App för Android

Nu har det blivit ännu
enklare att hitta ledig bostad.

Ladda ner Bostadsappen

www.ludvikahem.se



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.

Vill du odla?

Om det finns tillräckligt intresse hos hyresgästerna planerar vi på LudvikaHem att skapa områden där man kan odla sina egna blommor, grönsaker och annat. I första hand planeras odlingslotter mellan höghusen på Grågåsvägen och ner mot sjön Övre Hillen.



BoNytt

LUDVIKAHEM AB
Box 13, 771 21 Ludvika
Besöksadress:
Bobutik Carlavägen 2
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

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.

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.