

HALLBÖnytt

Hallsbergs Bostadsstiftelse sedan 1947 • Juni 2017



Försäljning
och storsatsning
på renovering

Sid 3-5

Hallsberg växer
som hamnstad

Sid 6-7

Nya villor
i Sköllersta

Sid 10

Monas
dröm
blomstrar

Sid 8-9

Nu tar vi itu med renoveringsutmaningen

Då är äntligen sommaren här, vilket innebär att vårt arbete med att göra det fint i våra bostadsområden intensifieras.

Inför denna sommar har kommunen ändrat förutsättningar för feriearbete. Det har resulterat i att Hallbo istället anställer ett 15-tal ungdomar som under 6 veckor kommer att rensa rabatter, klippa gräs och häckar samt måla källargolven på bland annat Västra Storgatan 9-15.

Av dessa 15-talet ungdomar kommer sju stycken uteslutande att måla om återstående fasader i bland annat Sköllersta, under ledning av vår målarmästare Nina. Sammantaget är det min förhoppning är att detta kommer leda till vackrare boendemiljö, men också fräschare källargolv som är mer lättskötta.

Hallbo står inför en stor renoveringsutmaning för att klara av det eftersatta underhållet. För att kunna

ta itu med alla åtaganden behöver vi frigöra kapital. Det är också därför som styrelsen nu prövar förutsättningarna för att se om det finns en långsiktig och seriös intressent som är villig att bli ägare till en del av stiftelsens lägenhetsbestånd på norr i Hallsberg.

Stiftelsen har under 2016 och början av 2017 arbetat intensivt med införandet av vårt nya fastighetssystem (ni har märkt det genom införandet av webbkösystemet). Vi har samtidigt sett över våra uthyrnings- och rustningsrutiner. Det har inneburit att vi har nu ett bättre flöde från det att lägenheten sägs upp av dig som hyresgäst tills ny hyresgäst flyttar in. En av de åtgärder vi har vidtagit är ett förtydligande av att hyresgästen har ekonomiskt ansvar för ett onormalt hårt slitage. Vi tvingas varje år att reparera lägenheter för miljontals kronor. Det är pengar som skulle kunna komma alla hyresgäster till del genom ett bättre underhåll, om vi inte tvingades att reparerar skadegörelse i lägenheterna.

Vi har under våren förhandlat fram ett nytt boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen Region Mitt. Min förhoppning är att det nya avtalet – i kombination med en satsning på en egen områdes- och integrationsutvecklare, som börjar sin sitt arbete i augusti – kommer leda till ett ännu bättre samarbete. Vilket i sin tur leder till att flera av de förslag på förbättringar som kommer från våra hyresgäster, även kan genomföras.

Trevlig sommar

Hans Boskär
Vd



Här är alla glada vinnare, en vann en gratis månads-hyra och de övriga var sin Trisslott.

Månadshyra:

Käthe Ilola, Regnbågen

Trisslotter:

Arne Andersson, Vretstorp
Lars Andersson, Regnbågen
Jan-Erik Bergström, Fredsgatan
Ann-Britt och Owe Bäckström, Vretstorp
Ulla Dahlin, Bäckatorp
Gunnel Eriksson, Fredsgatan
Mikael Hallberg, Välten
Mohammed Jabbar, Korven
Martin Jansson, Fredsgatan
Anita Kenttä, Bäckatorp
My Larsson, Bäckatorp
Mariana Rauma, Vretstorp
Birgit Roth, Centrum
Margareta Österdahl, Regnbågen



Foto: iStock-Yinyang

Hallbo säljer och rustar för framtiden

Hallbo har beslutat att sälja 200-300 lägenheter, cirka 15 procent av det totala beståndet.

Man har redan sonderat marknaden och det finns ett antal intressenter.

Pengarna ska göra det ekonomiskt möjligt för Hallbo att dels rusta upp fastigheterna i miljonprogrammet, dels på sikt bygga nya bostäder i Hallsberg.

– Vi gör det här för att kunna ta itu med den eftersläpande upprustningen i miljonprogrammet och även få kapital till nödvändig nyproduktion.



Vi behöver stärka ekonomin för att kunna spela en aktiv roll när det gäller bostadsförsörjningen i Hallsberg, säger Hans Karlsson (s), styrelseordförande i Hallbo.

Hallbo har sedan tidigare fått ett

generellt utrymme att sälja upp till 25 procent av bostadsbeståndet på cirka 1 550 lägenheter. Och redan i förberedelsearbetet inför försäljningen finns det indikationer på att flera seriösa och långsiktigt arbetande fastighetsbolag är intresserade.

Ta referenser

– Det är också vårt krav på en köpare och vi kommer att vara noga med att ta referenser på intressenterna och titta hur de agerat tidigare. Det här handlar i huvudsak om bolag som förvaltar pensionspengar, så de är av naturen långsiktiga.

Fastigheterna som bjuds ut till försäljning ligger centralt på Norr i Hallsberg, där Hallbo har cirka 800 lägenheter. Pengarna från en försäljning ska i huvudsak gå till upprustning av det kvarvarande beståndet av hyreslägenheter samt på sikt även nyproduktion.

Fotnot: Se även artikeln på sid 5 om Kjell Ekholm, nyanställd omställnings-samordnare, som ska driva Hallbos ROT-projekt de närmaste åren.

BAKGRUND

- Hallsbergs kommun är långt ifrån ensamt om att sälja ut vissa delar av sitt fastighetsbestånd. Enligt Boverkets rapport i maj förra året kommer allmännyttiga bostadsföretag i 42 av landets kommuner att sälja bostadsfastigheter under 2016 och 2017.
- Skälen är i huvudsak ekonomiska: försäljningen ska möjliggöra nyproduktion, effektivisera bostadsförvaltningen samt öka det ekonomiska utrymmet för underhåll och upprustning.
- De saknas heller inte intressenter på köparsidan. Exempelvis har Rikshem, som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF, sedan starten 2010 utvecklats till ett av Sveriges största privata fastighetsbolag och är i dag större än något enskilt kommunägt bolag. Vid årsskiftet ägde Rikshem 27 200 lägenheter över hela landet.



Göran och Ulla Persson tillsammans med Emanuel Lundkvist, fastighetsskötare på Hallbo och ansvarig för samtliga lägenheter i Regnbågen.

Ett halvt sekel i Regnbågen

Häng med nu, här kommer några imponerande fakta om Göran och Ulla Persson: De har varit gifta i 50 år nästa år. Lika länge har de bott i lägenhet i Regnbågen.

– Men på tre olika adresser, förtydligar Ulla och får det att låta som om de var hoppjerkor.

Just hoppjerkor är nog det sista man kan skylla Göran och Ulla för att vara. Deras yrkeskarriärer är det slutgiltiga beviset på motsatsen.

– Ja, jag jobbade i 47 år på Cementfabriken innan jag gick i pension, säger Göran.

– Jag jobbade också på Cementfabriken, men bara i 32 år, som städerska och på kontoret, säger Ulla.

– Du var mer än så, du var ju som en mamma för många av killarna där, skrattar Göran.

Året var 1968, studentrevoltens och Pragvårens år. Långt ifrån alla oroligheter och all politik bestämde sig Göran, 24 år, och Ulla, 22 år, att flytta ihop och gifta sig. Göran lämnade föräldrarna i det lilla torpet i Sandstorp.

Som fyrverkeri

– Haha, där läste jag läxorna i skenet från fotogenlampa, jag var elva år när

vi fick elektricitet. Ojoj, det var som fyrverkeri när vi fick el.

Och Ulla flyttade från föräldrarna i Herrfallsäng. Tillsammans flyttade de den 1 januari 1968 in i det helt nybyggda Regnbågen, i en tvåa på Nytorpgatan 38.

– Ja, jag minns vad lyxigt och nytt allting var, säger Ulla.

Sju år senare, när tvillingpojkena Örjan och Urban vuxit till sig lite, flyttade de till en trea på Nytorpgatan 18. Där bodde de i 22 år innan de mer eller mindre tvingades bort.

– Det skulle byggas äldreboende där, så vi fick flytta till den här trean på Nytorpgatan 46.



Det var i juli 1997 och där är Göran och Ulla kvar. Av ingen annan anledning än att det trivs så himla bra i lägenheten och i området.

– Vilken utsikt vi har här, åt alla håll, säger Göran och pekar runt.

– Och lägenheten är ljus, rymlig och välplanerad, fyller Ulla i.

Visst har de synpunkter på vissa ordningsproblem som de inte minns från 60- och 70-talet. Och visst börjar det bli lite slitet.

– Ska Hallbo renovera här i Regnbågen?! Det blir nog bra, hoppas bara att inte hyran blir allt för dyr. Vi vill helst inte flytta härifrån.

Kjell styr ROT-projekten

Kjell Ekholm ska på heltid driva Hallbos kommande ROT-projekt.

– **Kvarteret Regnbågen är först ut, säger han.**

I mitten av april anställdes Kjell Ekholm som omställningssamordnare för Hallbos ROT-projekt de närmaste åren. Det är ett stort uppdrag, i många olika projekt, och det var precis det som lockade Kjell Ekholm.

– Ja, jag gillar att jobba med projekt. Ett av de mer intressanta uppdrag jag haft tidigare var ombyggnaden av Länsförsäkrings fastighet på Drottninggatan i Örebro.

Tidigare har han bland annat jobbat på Riksbyggen och statliga Jernhusen, hos den senare var han ansvarig för CV-området.

De stora ROT-projekt som Hallbo nu står inför, kräver mycket och noggrant förarbete.

– Jag har börjat studera Regnbågen och ska ha idéskisser färdiga till Hallbos styrelsemöte i september.

Att redan nu säga hur ROT-arbetet kommer att genomföras är därför alldeles för tidigt. Att stammar och ny el ska dras är dock självklart, likaså att de något slitna garagelängorna ska ersättas med fräscha carports.

– Vilka standardhöjningar vi tänker oss och vad hyresgästerna får bestämma över, vet vi ännu inte. Men självklart kommer vi att hålla både hyresgästerna och Hyresgästföreningen informerade under arbetets gång.







Michael Sköld (till vänster) och Martin Högman tror båda på en positiv utveckling för Logent och Hallsberg som "hamnstad".

Logent tror på Hallsberg – som "hamnstad"

Hallsberg är känt som en viktig järnvägsknut. Och att det ligger i Sveriges demografiska mittpunkt.

Men Hallsberg är även en av Sveriges största hamnar.

– Ja, faktiskt. Vår kombiterminal räknas som en "torrhamn" med både tullager för gods och hantering av tullhandlingar. Det är en verksamhet med stor utvecklingspotential, säger Michael Sköld, affärsutvecklingschef på Logent i Hallsberg.

Logent bilades så sent som 2006 och har raketartad utveckling, både organiskt och genom strategiska förvärv. Ett sådant var 2012 då Logent tog över Hallsbergsterminalen från dåvarande ägarna Green Cargo och Hallsbergs kommun.

I dag är Hallsbergsterminalen – tillsammans med Logents hamnverksamhet i Göteborg – en viktig länk för enorma godsflöden med stora import- och exportvärden.

– Under Logents första tio år har

företaget vuxit kraftigt. Vårt mål nu att fortsätta denna tillväxtfas, där är Hallsbergsterminalen en viktig del, säger Michael Sköld.

Tuff resa

Martin Högman började på Hallsbergsterminalen 2004 när den var nybyggd. Då var han truckförare, i dag är han platschef på Logent. Sedan övertagandet av driften 2012 har det varit en tuff resa för att vända årliga förluster till vinst.

– Sedan sista kvartalet 2016 har vi sett en positiv effekt. Det har varit mycket jobb med både omförhandling av avtal och bemanningen, säger Martin.

Terminalverksamheten vilar på tre ben: containerhantering med en direktpendel med tåg till Göteborgs hamn (Volvo Constructions Equipment och Kopparbergs bryggeri är några av kunderna), lager och tullager samt en omlastningsterminal för kunder som Ica och Coop.

För statistikbitare kan nämnas att terminalytan är på 60 000 kvadratmeter samt att varmlagret är på 17 000 kvadratmeter och kallagret på 10 000

kvadratmeter. Samt att containerverksamheten har 20 000 lyft om året.

Men det är inte där utvecklingsmöjligheterna ligger, enligt Michael Sköld.

– Våra truckar är inte snabbare än andras och vi kan inte lyfta containers fortare. Vår stora konkurrensfördel är att vi kan fungera som tullager för stora företag. Det betyder att företag som Volvo adresserar sitt produktionsmaterial till oss i Hallsberg, säger han och pekar på en lång rad motvikter som skeppats från Asien och slutligen ska monteras på Volvos hjullastare vid fabriken i Arvika.

– Grejen är att Volvo i Arvika bara beställer just så många motvikter de behöver från oss. Först då betalar de tull och moms på godset. Med stora värdefulla flöden, spar det pengar, fortsätter Michael Sköld.

Så ser alltså framtiden ut för Logent, där den traditionella kombiterminalens verksamhet kombineras med olika tjänster – omlastning, tullager och tullhantering – som tillför logistikkedjan ett större värde. Allt i "hamnstaden" Hallsberg.



Satsningen blev en blomstrande rörelse



Mona Godlund, till vänster, och medarbetaren Johanna Eriksson har numera två jobb att gå till: Lilla Blomsterboden och Blomsterboden.

Mona Godlunds dröm var att driva en egen blomsterhandel.

Nu lever hon drömmen – dubbelt upp!

– Ja, två blomaffärer är ju bättre än en, eller hur? skrattar Mona.

I februari 2014 tog hon över blomaffären på Storgatan 1 och döpte om den till Lilla Blomsterboden.

– Men jag upptäckte direkt att lokalerna var för små, så några månader senare flyttade vi till större på Storgatan 8.

Den mångåriga drömmen om en egen blomaffär visade sig hålla. Inte bara det, verksamheten började blomstra. Så pass mycket att Mona nu har tre deltidsanställda – Johanna, Maria och Emily – samt tar in ytterligare två personer vid arbetspucklar.

– Och själv jobbar jag sju dagar i veckan. Det är slitigt, men riktigt roligt! Är det inte roligt att gå till jobbet, ska man hitta på något annat – så tänker jag.

Expanderade

Så roligt är det att Mona i våras bestämde sig för att expandera. När



Mona tipsar

Vill du pigga upp lägenheten med växter, men saknar idéer och inspiration?

Vi bad Mona Godlund komma med tre tips som är rätt sommaren 2017.

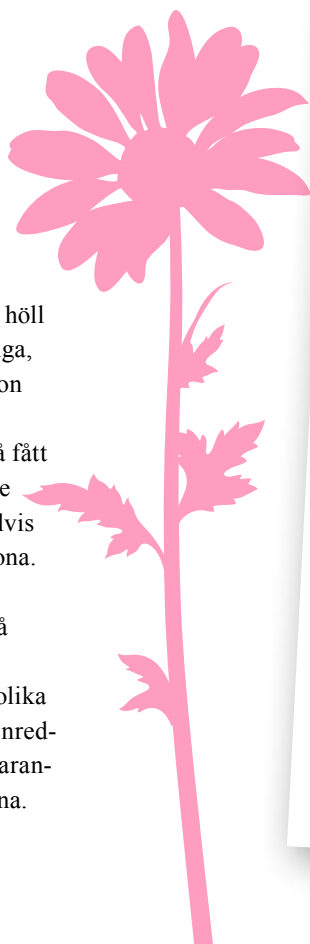
- "Grönt är inne nu. Helgrönt, inga blommor alls. Jag rekommenderar stora monstera, kaktusar eller guldranka."
- "Pelargonier är fina vår- och sommarblommor. "Kronprinsessan Mary" blev nyligen utsedd till årets pelargon. Det är en vit rosenknoppspelargon, men tyvärr finns den inte att få tag på. Men det finns massor av andra fina pelargonier."
- "Om man inte gillar krukväxter, kan man satsa på snittblommor. Varför inte skaffa en liten, fin vas och köpa en eller två blommor i veckan? Det kostar inte särskilt mycket och man har alltid en fräsch blomma."

lokalerna där Adolfssons Blommor höll till, på Västra Storgatan 9, blev lediga, så slog Mona till. Den 7 juni slog hon upp dörarna till Blomsterboden.

– Den stora fördelen är att jag då fått större utrymmen för att binda större blomsteruppsättningar, till exempelvis bröllop och begravningar, säger Mona.

Men Lilla Blomsterboden och Blomsterboden kommer att vara två olika affärer, slår hon fast.

– Butikerna kommer att ha helt olika leverantörer för krukor och annan inredning. De kommer att komplettera varandra bra och öka utbudet för kunderna.





Åtta enplansvillor av den här typen ska byggas i Sköllersta med inflyttning nästa sommar.



Nu byggs det nya villor i Sköllersta

Planerna på åtta nya lägenheter blev istället ett antal enplansvillor.

– Det visade sig vara billigare och dessutom tror vi att fristående villor är mer attraktiva att hyra, säger vd Hans Boskär.

Planerna på att bygga nya lägenheter i Sköllersta har blivit lite av en följetong. Först gjordes en upphandling av projektet, vilket inte resulterade i några anbud som Hallbo kunde godta. Då gick istället budet till ett antal småhustillverkare som

fick lämna pris på att bygga fyra parhus – totalt åtta lägenheter – i Sköllersta.

– Inte heller det gav det resultat vi önskade. Däremot har vi, i samtal med småhustillverkarna, kommit fram till att det blir mer ekonomiskt att bygga fristående enplanshus. Vi har förhandlat klart och har nu ett färdigt förslag som styrelsen ska ta ställning till, säger Hans Boskär.

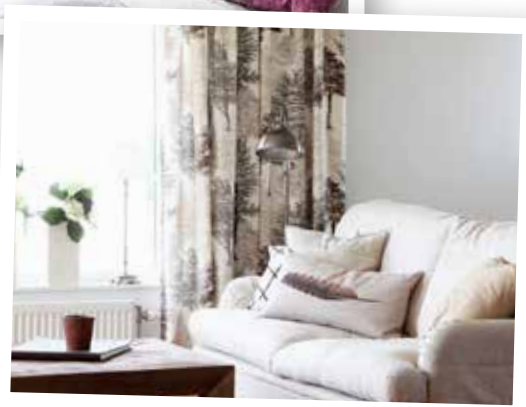
Inflyttning nästa sommar

Om styrelsen säger ja bygger vi ett antal enplanshus, tvåor, treor och fyror, på

81–94 kvm. Samtliga kommer att ha ett kombinerat förråd och carport.

– Intresset är stort, men det finns fortfarande chansen att ställa sig i bostadskön om intresse finns.

Planerad inflyttning är försommaren eller sommaren 2018, beroende på byggstart.



Hallå där Sara Rothstrand...

...som är kultursekreterare i Hallsbergs kommun.

Ni har planerat en mängd olika aktiviteter för sommarlivslediga barn och ungdomar. Har du några bra tips?

– Jag har jättemånga bra tips! Just nu har vi fortfarande biljetter kvar till föreställningen ”Karlsson på taket” i Lerbäcks Teater den 13 juli. Vi har cirkusskola, möjlighet att prova på sportfiske i Tisaren, friidrottsskola och mycket mer. Hela programmet finns på www.hallsberg.se/sommarlov

Kostar det eller är det gratis?

– Det mesta är gratis och finansieras av MUCF, Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor. En del aktiviteter kostar en liten slant.

Måste man föranmäla sig eller är det bara att komma?

– Det är föranmälan och det hittar man också på sajten, www.hallsberg.se/sommarlov. Men på spontanidrottsplatsen på Norr, vecka 28 och 29, kan man bara komma. Där har vi sport, lek och häng för alla som vill.

Vad gjorde du själv på sommarlovet när du var 10-12 år?

– Jag är uppvuxen i Göteborgstrakten och där hade kyrkan dagkollo. Det tyckte jag var jätteroligt.

OK, men nu är du vuxen och har semester istället. Vad är semesterplanerna?

– Det blir en vecka i Östersund där min sambos familj bor och sedan en sväng till Göteborg och skärgården där. Jag ska försöka hinna med lite vandring på Bergslagsleden också.





KÄLLMYR TIPSAR!

Torbjörn Källmyr har jobbat som fastighetsskötare på Hallbo sedan 1985. Hans kunskaper är alltså både djupa och breda. I varje nummer av Hallbo-nytt kommer han att lyfta fram några aktuella frågor och tipsa om saker som gör vardagen enklare.

Öppna spaltventilerna

Det finns myter som är svåra att komma till rätta med. Som det här med att det blir varmare i lägenheten, om man stänger fönstrens spaltventiler.

Spaltventilerna, som sitter i ovankant på fönstren, ska alltid vara öppna – även om de på vissa ställen är reglerbara, vilket i sig är olyckligt. Ventilationen med flöde av luft in i

lägenheten, är inställd för att spaltventilerna är öppna. Stängda spaltventiler gör inte att det blir varmare i lägenheten – dessutom försämras ventilationen. Alltså, öppna spaltventilerna och håll dem öppna.



Äntligen grillväder!

Sommar = grillkvällar. Åtminstone för många och därför har Hallbo gjort i ordning tre grillplatser för våra hyresgäster. De finns i kvarteret Korven, Vältan och Regnbågen. Där får ni grilla så mycket ni kan och vill, bjuder man med grannarna är det förstås ännu trevligare.

Att grilla på balkongen är inget som vi rekommenderar. Visserligen är det tillåtet att grilla på balkongen med elgrill, men bara med grannarnas samtycke.



Nu kan du hyra din p-plats

Steg för steg tar Hallbi bort de avgiftsfria parkeringarna och ersätter dem med dels hyrda p-platser, dels med gästparkeringar.

Förändringen inleds på Fredsgatan, Västra Storgatan och Ängvaktarvägen.

Därefter genomförs det stegvis i alla Hallbos områden.

Vill du hyra en egen p-plats? Anmäl dig i vår bilplatskö på www.hallbo.se där vi lägger upp de bilplatser som blir lediga.

Nya öppettider

Våra kunder – blivande och befintliga – är fortsatt välkomna att ringa oss eller besöka vårt kontor för olika ärenden – men på våra nya öppettider.

Så här ser de nya tiderna ut.

Växelns öppettider:

Måndag till fredag kl 8.00–10.00

Måndag till torsdag kl 13.00–15.00

Receptionens öppettider:

Måndag till fredag kl 10.00–12.00

Måndag till torsdag kl 14.00–15.30

Uthyrningen telefontid:

Måndag till torsdag kl 13.00–14.00

Vid akuta ärenden, kontakta Larmcentralen i Örebro 019-15 99 70.

Miss ingen viktig information

Om du är registrerad på Mina sidor på Hallbos webbplats, är det viktigt att uppdatera dina kontaktuppgifter när ändras.

Ligger dina gamla uppgifter kvar, är risken stor att du missar viktiga meddelanden via vanlig post, e-post eller sms.

Så har något ändrats sedan sist, gå in nu och fyll i rätt uppgifter!

*Vi önskar alla
en riktigt
skön sommar!*



Besöksadress: Västra Storgatan 15
Postadress: Box 74, 694 22 Hallsberg
Tel: 0582-68 55 60
kontakt@hallbo.se
www.hallbo.se