



TILLGÄNGLIGHETS-
ANPASSNING I MÅLILLA

TAKBYTE PÅ ASPEDALSGATAN

Värmekälla byts i Mörlunda



**Akut
felanmälan**
010-354 20 44
Vardagar efter 16.00
samt helgdagar
dygnet runt

Felanmälan

Vardagar 08.00-09.30 010-354 20 44
efter kl 09.30 går telefonsvarare in.

Här får du nu två knappval: Knappval 1. Hyresrätt
Knappval 2. Kommunal fastighet

Felanmälan kan även lämnas via vår hemsida
www.hultsfredsbostader.se

Hyresgästsupport:

Måndag-torsdag 10.00-12.00 och 13.00-16.00
Fredag 10.00-12.00 010-354 20 45

Bostadsförmedling:

Vardagar 8.00-9.00
Tisdag-torsdag 13.00-14.30 010-354 20 46

Teknisk förvaltning:

Vardagar 8.00-9.00 010-354 20 47

Besökstider:

Måndagar 8.00-10.00, 14.00-16.00
Tisdagar 9.30-12.00
Torsdag 13.00-15.00

AB HULTSFREDS BOSTÄDER

Box 154, 577 24 Hultsfred

Ansvarig utgivare: Helena Grybäck Svensson

Redaktionsråd: Gunilla Hartikka och Lena Svensson

Produktion: Everyday Västervik, everyday.se

Omslag: Örjan Karlsson. Text: Åsa Thaberman

Layout: Caroline Adolfsson

VD HAR ORDET

Nya tankar och planer på gång



Helena
Grybäck
Svensson,
vd

VI ÄR MITT i en tid
av förändring och
utveckling, där både
utmaningar och nya möjlig-
heter ligger framför oss.

För att minska vakanser har vi behövt
fatta några tuffa beslut, bland annat om
rivningar där efterfrågan varit låg. Sam-
tidigt växer nya tankar fram. I Mörlunda
pågår nu projektering för ett möjligt senior-
boende. I Virserum finns förslag på mark-
lägenheter. Båda projekten är i tidiga
skeden, men om byggkostnaderna håller
sig inom ramarna och intresset är till-
räckligt stort, kan de bli verklighet.

Här kan du som hyresgäst göra stor
skillnad. Känner du någon som skulle
vilja bo i ett seniorboende i Mörlunda eller
i en marklägenhet i Virserum? Tipsa dem
gärna om att lämna en intresseanmälan.
Ju fler vi får in, desto större chans att
projekten blir av.

Jag vill också passa på att rikta ett stort
tack till alla er som svarade på vår hyres-
gästenkät. Dina synpunkter är viktiga för
oss och hjälper oss att bli en ännu bättre
hyresvärd.

Tack för att du bor hos oss!

Tipsa oss! Har du tankar och idéer om vad du och andra
hyresgäster kan vilja läsa i kommande nummer, så hör av dig
till oss på info@hultsfredsbostader.se



För allas trevnad:

Sopsortera även i tvättstugan

NU HAR NOG alla vant sig vid att man sorterar sitt hushållsavfall i olika kärl. Du vet väl att det gäller även i tvättstugan? Du får alltså inte slänga annat än det lilla luddet från torktummlaren i tvättstugans soptunna. Annat avfall, till exempel tomma förpackningar i papper och plast tar du med dig och sorterar som vanligt. Tvättstugan är vårt gemensamma utrymme och det är viktigt att vi håller den ren och snygg för att alla ska trivas. **Så tänk på dina grannar och sopsortera även i tvättstugan!**



Får du samtal från
010-nummer?
Det kan vara vi!

Sedan årsskiftet har vi nya telefonnummer med början 010-354...osv. Så du kan vara lugn, det är bara vi.

Öppettider i sommar



Under juli kommer större delen av vår personal att ha semester. Våra service- och reparationsinsatser kommer därför att begränsas till nödvändiga akutåtgärder. Veckorna 31-32 är kontoret stängt, men felanmälan fungerar som vanligt.



2024 års ÅRSREDOVISNING i korthet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 2024:

- 80 omflyttningsrenoveringar
- 150 golvbyten
- 40 badrumsrenoveringar
- 25 elsaneringar
- 20 kök
- 2 nya miljörum i Hultsfred och 2 i Målilla
- Digitalt bokningssystem på Källerydsgatan, Hultsfred
- Digital övervakning av värmeanläggningar
- Uppgradering till fossilfritt värmesystem på Radhusvägen, Silverdalen

Årsredovisning 2023 2024

Antal ägda uthyrda lägenheter, inkl. studentlägenheter	1 488	1 488
Antal outhyrda lägenheter	183	216

Intäkter	134 874	139 131
Hyresbortfall	-14 711	-17 884
Räntekostnader	-5 016	-7 447
Avskrivningar	-18 034	-16 005
Underhåll	-9 990	-12 895
Driftskostnader	-47 940	-48 332
Personalkostnader	-36 245	-39 916
Centraladministration samt övriga rörelsekostnader	-7 193	-6 874
Fastighetsskatt	-1 618	-1 596
Finansiella kost. och int.	287	338
Bokslutsdisp.*	456	3 266
Skatt	1 074	511
Årets resultat	-4 056	-7 703

Fastigheternas bokf. värde	348 250	348 741
Fastigheternas taxeringsvärde	440 803	431 642
Långfristiga skulder	241 232	266 831
Reservfond	39 517	39 517
Aktiekapital	2 010	2 010
Balansomslutning	384 252	395 265
Medeltal anställda	54	54

*Avskrivningar över plan



Patrik Hag,
fastighetsskötare
i Målilla och
Mörlunda.

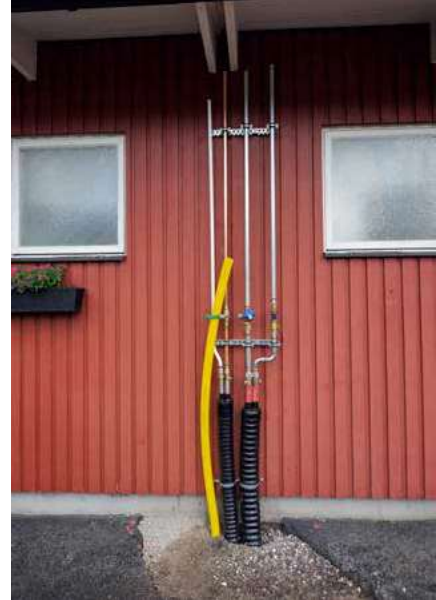
TILLGÄNG- LIGHETS- ANPASSNING i Målilla

UNDER HÖSTEN FICK 14 lägenheter på Södra Långgatan i Målilla en mer tillgänglig entré. Vid lägenheterna i bottenplan har det förut funnits en nivåskillnad som har varit besvärlig för vissa hyresgäster. Den som till exempel använder rullator får det nu mycket lättare att komma in och ut från sin lägenhet och uteplats. Hultsfreds Bostäder gjorde under hösten ett markarbete där man höjde marken till samma nivå som ingången och sedan lade ny asfalt. Även tvättstugan har fått en mer tillgänglig ingång.

– Det var ett ganska stort jobb, men det blev väldigt bra. Hyresgästerna är nöjda och för mig som fastighetsskötare underlättar det vid snöplogningen på vintern, berättar Patrik Hag som är fastighetsskötare i Målilla och Mörlunda.



Nu är det lättare att
gå ut på gården från sin uteplats



BYTE TILL i Mörlunda

På Hagstigen i Mörlunda pågår under våren och sommaren ett stort arbete. 12 lägenheter får vattenburen värme indraget. En investering som alla vinner på.

UNDER VÅREN PÅBÖRJADES en stor investering i Mörlunda. Hultsfreds Bostäder drar in vattenburen värme i lägenheterna på Hagstigen. Det rör sig om enplans lägenheter på två och tre rum och kök som är byggda 1972. Hittills har de värmts upp med elradiatorer och direktverkande el, något som slukar mycket energi. Nu får man en mycket mer energieffektiv uppvärmning, berättar Mattias Westrin som är energiingenjör på Hultsfreds Bostäder.

– Det kommer att bli en jämnare värmefördelning och bättre komfort för hyresgästerna, dessutom slipper de ha en varmvattenberedare i lägenheten.





Det kommer bli ett bli en jämnare
värmefördelning och bättre komfort
för hyresgästerna, dessutom slipper
de ha en varmvattenberedare
i lägenheten.

Mattias Westrin, energiingenjör på Hultsfreds Bostäder.

BERGVÄRME

Arbetet påbörjades i början av april, då borrades tre energibrunnar på totalt 600 meter. Sedan har man jobbat med att installera en värmecentral i samma byggnad som tvättstugan. Bergvärme är egentligen solvärme som är lagrad i jordskorpan. Genom ett rörsystem skickas en blandning av vatten och sprit ner i ledningar djupt under jorden, när vätskan kommer upp är den fyra till fem grader varmare och då tas energin upp i värmecentralen. Vätskan fortsätter att cirkulera och drar upp mer värme hela tiden.

– Jämfört med direktverkande el ger det en stor energivinst. Vid direktverkande el tillför man en kilowattimme (kWh) och får ut en, här får vi ut fyra kWh för varje tillförd kilowattimme, berättar Mattias Westrin.

Utvändiga markarbeten genomfördes under våren. Kulvertar för det vattenburna systemet behöver dras till varje lägenhet. Totalt är det 860 kvadratmeter som ska värmas upp. Det blir rördragningar i alla

12 lägenheterna, arbetet väntas ta totalt cirka tre dagar i varje lägenhet och hyresgästerna kan bo kvar under tiden. Innan arbetet påbörjades hade Hultsfreds Bostäder ett informationsmöte på plats där hyresgästerna fick ställa frågor. Alla hyresgäster var positivt inställda till arbetet.

Totalt investeras cirka tre miljoner kronor i projektet, men det är en lönsam investering som alla vinner på. Arbetet kommer troligtvis vara slutfört innan semestern, sedan följer en del pappersarbete och besiktningar. Slutbesiktning ska vara klar vecka 35. ■

Hur värms Hultsfreds Bostäder?

I centralorten Hultsfred är de flesta fastigheter anslutna till det lokala fjärrvärmenätet.

I mindre orter finns inte fjärrvärme, där används mestadels bergvärme. På några ställen finns fortfarande flis och pelletspannor, men dessa kommer att jobbas bort på sikt.



Tips för flytten

Säg upp lägenheten skriftligt



Du bör alltid säga upp ditt hyresavtal skriftligt. Efter att du sagt upp ditt hyresavtal måste du fortsätta betala för lägenheten under en bestämd tid. Denna tid kallas för uppsägningstid. Din uppsägningstid framgår av hyresavtalet. Om du exempelvis säger upp lägenheten den 24 april så upphör avtalet oftast den 31 juli och du måste betala hyra fram till dess.

Om du har en garageplats eller parkeringsplats måste du i vissa fall säga upp dessa avtal separat.



Lämna tillbaka nycklar och taggar

Alla nycklar och taggar måste lämnas tillbaka när du flyttar.

Det gäller även nycklar till exempelvis förråd, tvättstuga och motorvärmare.

Om inte alla nycklar lämnas in blir du skyldig att betala vad det kostar för hyresvärden att byta lås.

El, telefon och internet

När du flyttar måste du dels teckna ett elabonnemang på den nya adressen, dels avsluta ditt gamla abonnemang på den förra adressen. Kontakta din elleverantör för mer information.

Kom också ihåg att säga upp eller flytta ditt internetabonnemang om du har ett sådant.

Kontakta din telefonoperatör och din internetleverantör för mer information.



Ta med dig alla dina saker

När du flyttar måste du ta med dig alla dina saker, även sådant som du förvarat i förråd, garage och på balkong eller uteplats. Om du vill slänga eller skänka bort något är det ditt ansvar att se till att det är borta när du flyttar.

Anmäl till Skatteverket att du flyttar

När du ska flytta ska du göra en flyttanmälan till Skatteverket (skatteverket.se/flytta). När du anmäler flytt blir du folkbokförd på den nya adressen. Det är gratis och kan göras i Skatteverkets e-tjänst eller via pappersblankett.

Önskar du eftersändning av din post beställer du det hos svensk adressändring (adressandring.se).

Notera att lägenhetsnumret är en del av din adress. Lägenhetsnumret består av fyra siffror som visar på vilken våning, och var på våningen som lägenheten finns. Du hittar lägenhetsnumret i ditt hyresavtal och i husets entre.

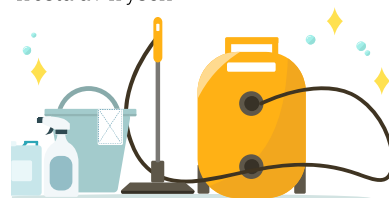


Flyttstäda hela lägenheten

Lägenheten ska städas mycket noggrant innan du lämnar tillbaka nycklarna. Om lägenheten inte är tillräckligt städad kan du behöva betala för städkostnaden i efterhand.

Du måste till exempel:

- ☐ putsa alla fönster
- ☐ städa bakom spisen,
- ☐ rengöra ugn och köksfläkt
- ☐ rensa golvvärmen
- ☐ frosta av frysen



Visa din lägenhet

När du sagt upp din lägenhet måste du enligt hyreslagen vara beredd på att lägenheten ska visas för personer som får erbjudande om att flytta in efter dig.

NYA TAK

på populära fastigheter



Jan Oskarsson, fastighetsingenjör på Hultsfreds Bostäder.

I sommar blir det nya tak på fastigheterna på Aspedalsgatan 23 och 25 i Hultsfred. Arbetet drar igång nu innan sommaren och blir klart innan det blir höst.

DET BÖRJAR BLI dags för underhåll av taken på Aspedalsgatan 23 och 25. Här ligger populära radhus i två plan med egen altan. Nu är det 60 år sedan husen byggdes och taken har gjort sitt.

– Vi kommer byta ut det 60 år gamla taket, men även hängrännor och annat plåtarbete. Nu är det fullt av mossor på taken som gör att det kan bildas fukt och då är det stor risk att pannorna går sönder berättar Jan Oskarsson som är fastighetsingenjör på Hultsfreds Bostäder.

När man ändå är igång passar man på att bygga ut taken med 40 centimeter på

gavlarna för att ytterligare skydda gavelfasaden. Alla altantak kommer också att bytas ut. Arbetet kommer att utföras av Allbygg i Hultsfred AB. Det beräknas ta två månader per fastighet, men alla hyresgäster kan bo kvar under tiden.

– De kommer att byta ett tak före semestern och ett tak efter semestern, vi vill inte ha byggnadsställningar och staket stående när inget arbete utförs under fyra semesterveckor, säger Jan Oskarsson.

Totalt är det ca 700 kvadratmeter tak som ska bytas. Först river man de gamla betongpannorna och reglarna. Sedan byggs ett nytt

undertak med ny läkt som man sedan lägger de nya betongpannorna på. På varje kvadratmeter ryms cirka nio pannor, så totalt är det mer än 6000 betongpannor som ska läggas på plats för hand.

I samband med takbytet moderniseras även tillgängligheten och säkerheten för olika arbeten på taket. En 30 centimeter bred "gångbana" kommer att anläggas vid taknocken. Nya skydd mot snöoras kommer även att installeras.

– Nu gör vi ett bra underhåll på de här husen, det är populära fastigheter i ett bra läge och de är alltid uthyrda. ■



På varje kvadratmeter ryms cirka nio pannor, så totalt är det mer än 6 000 betongpannor som ska läggas på plats för hand.

