

Förbobladet

VÅREN 2015 • Lerum & Stenkullen

ETT
GRÖNT ÅR
MED FÖRBO

Förbo Cup:

 1200

BOLLTOKIGA
UNGDOMAR

Rekordmånga
PROJEKT 2015

Full fart framåt

Nu har våren hunnit en bit på vägen och på Förbo har vi mycket på gång. Under 2015 räknar vi med att starta flera nybyggnadsprojekt, samtidigt som vi rustar upp i våra befintliga bostadsområden för att fortsätta hålla en hög standard på våra lägenheter.

Vi har trappat upp vår bostadsproduktion så att vi kan erbjuda ett bra boende till ännu fler. Målet är att varje år sätta i gång produktionen av 100 nya lägenheter.

2015 möter vi vårt mål med råge. I Kungälv ligger vi i startgroparna för ett 70-tal lägenheter i Kongahälla och runt 50 bostäder särskilt anpassade för äldre i Kvarnkullen. Och i centrala Landvetter kommer vi bygga två nya hus med sammanlagt ett 80-tal lägenheter.



Samtidigt står flera av våra områden inför

Anna Olá
FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF

upprustningar. Under året planeras för fortsatt renovering av Säteriet i Mölnlycke och Brattåsvägen i Landvetter. Vi kommer också att börja förbereda inför en upprustning av Hulan i Lerum. Dessutom gör vi, som alltid, en hel del mindre underhåll, för att hålla det fint för dig som hyresgäst.

För att klara de här satsningarna har vi blivit fler som arbetar med utvecklingen av Förbos fastigheter. Joakim "Joe" Johansson, med lång erfarenhet som förbovärd, är sedan årsskiftet projektledare för alla de mindre underhållsprojekt som görs. Dessutom är Katarina Svängård, utemiljöansvarig och nybliven trädgårdsmästare, tillbaka från tjänstledighet. Vi har också sett över vårt sätt att arbeta så att vi jobbar så effektivt som möjligt.

Nu längtar vi efter de första värmande solstrålarna och önskar dig som hyresgäst en riktigt härlig vår!

Utdragna förhandlingar

●● Förhandlingarna om årets hyror är i skrivande stund ännu inte klara då Förbo och Hyresgästföreningen inte lyckats göra en överenskommelse. Hyresnivån för 2015 kommer därför att avgöras av Hyresmarknadskommittén. När hyrorna kommer att bestämmas går tyvärr inte att säga i dagsläget men så snart Förbo vet mer kommer alla kunder informeras via brev. Har du frågor om hyran är du välkommen att höra av dig till Förbo.

Farväl, avier!

●● Med e-faktura slipper du hålla koll på pappersavier och knappa in långa och tråkiga OCR-nummer. Följ instruktionerna i din internetbank eller läs mer på forbo.se/e-faktura

Stängt på skärtorsdag

●● Den 2 april är det skärtorsdag, vilket innebär att det inte är något öppet hus på förbovärdskontoren. Däremot är det telefonmorgon som vanligt 07.30–09.00.

För dig som bor i:

Lerum och Stenkullen

Telefonmorgon: vardagar 07.30–09.00

Öppet hus: torsdagar 15.00–18.00

Förbovärdskontoret i Lerum

Haegerströms väg 4B, 443 30 Lerum

Tel: 0302-16180 **Fax:** 0302-18088

E-post: forbovard.lerum@foerbo.se

Vid besvär med skadedjur:

Anticimex, 075-2451000

Akuta ärenden eller vid störningar på kvällar och helger samt fredagar efter klockan 13.00:

larmtjänst hos SOS Alarm, 031-7031334



FÖRBOBLADET

Lokal edition för varje område:

Balltorp, Gråbo, Kungälv, Landvetter, Lerum, Lindome, Mölnlycke och Säteriet.

Telefon Förbos växel: 031-746 50 00

Ansvarig utgivare: Marie Keidser von Heijne

Redaktion: Marie Keidser von Heijne, Peter Söderlund och Anna Granander, Förbo. Maria Lagergreen och Kalle Lekholm, Medialaget.

Produktion: Medialaget AB

Omslagsbild: Joakim "Joe" Johansson, projektledare, och Anna Olá, fastighetsutvecklingschef, visar aktuella projekt.

Omslagsfoto: Svante Örnberg

Tryck: Sandstens tryckeri 2015

förbo



Rätt i KRYSSSET

Freja Valinder och
Lova Svensson i
Floda Boif i väntan
på matchstart.
FOTO: ANDERS VÄSTLUND

Med en rejält skott i nätet säkrade Flodas flickor-04 segern i sin första match under Förbo Cup.

– Vi vann, men det är nervöst att spela på hemmaplan, konstaterar de.

Under två helger i januari samlas 1 200 barn och ungdomar i åldrarna 8–12 år för att spela Förbo Cup i Novahallen i Floda. Där finns två konstgräsplaner som under dessa dagar är väl använda. Det är högt tempo – drygt 120 lag spelar och matcherna är 15 minuter långa.

Arrangörer är Floda Boif och vi träffar några av tjejerna i klubbens F04-lag inför deras första match mot Qviding.

– Jag kommer inte ihåg om vi har mött dem. Men det går nog bra, vi brukar vinna, säger målvakten Ella Frisk när vi väntar i spelargången strax före avspark.

Förbo Cup hette tidigare Förortscupen och har arrangerats i 36 år.

– För oss är det jätteroligt att få arrangera något på hemmaplan och de senaste tio åren har den gått här i Novahallen på våra fina konstgräsplaner, säger Niklas Alvin från Floda Boif.

Sedan 2009 är Förbo huvudsponsor för cupen.

– Det är roligt att kunna stödja något som händer i våra områden och som berör många människor. Fotboll är lättillgängligt och en stor sport som spelas av både tjejer och killar. Dessutom är Förbo Cup ett välkött arrangemang, säger Peter Söderlund från Förbo.

Matchen mot Qviding vann laget med 3–1 och de tog sig vidare till semifinal. Där mötte de Floda Boifs andra lag, och förlorade efter en jämn kamp.

Genom förtätning kan man skapa områden med många olika sorters lägenheter, som passar olika behov. I Landvetter satsar Förbo på både nyproduktion och renovering.

Nytt & nygammalt i Landvetter

”Vi har målsättningen att sätta i gång med 100 nya lägenheter per år.”

– Anna Olá, fastighetsutvecklingschef Förbo.

Landvetter växer. Från Västtrafiks nybyggda resecentrum tar sig invånarna till centrala Göteborg på drygt 20 minuter, och i vintras invigdes Härryda kommuns nya kulturhus med bland annat bibliotek. Förtätning med fler bostäder är också på gång och i höst planerar Förbo att inleda bygget av två nya hus med sammanlagt ett 80-tal lägenheter.

– Landvetter växer snabbt, och det är ett av de områden som vi ser som särskilt intressanta för nyproduktion. Bra pendlingsmöjligheter är viktigt, så vi bygger gärna vid knutpunkter för kollektivtrafik. Samtidigt är det nära till naturen, säger Anna Olá.

Alldeles intill rustas Förbos befintliga fastigheter på Brattåsvägen upp. Ett första hus är redan renoverat, med nytt tak och nya fasadpartier i skivmaterial, ljust trä och glas. Arbetet med de återstående husen är tänkt att sättas i gång till hösten.

– Husen är från 1970-talet och behöver underhållas. Arbetet med det första huset tog längre tid än beräknat eftersom vi upptäckte en del saker som behövde åtgärdas under resans gång.

Just Landvetter centrum är en av flera platser där Förbo har långt framskridna planer på nyproducerade fastigheter och stora renoveringsprojekt.

Innan varje nybygge tar Förbo fram ett program för vilka sorters bostäder som passar i området och vilka hyresgäster man riktar sig till. Målgrupp och

lägenhetsstorlekar varierar från område till område, men en generell tendens på senare år är att mindre lägenheter blir allt vanligare.

– Mindre lägenheter kan bli mer prisvärda, men det ställer höga krav på effektiva planlösningar, så att alla funktionerna får plats även om ytan är mindre.

Även om hyran är en viktig faktor så håller Förbos nyproducerade lägenheter alltid en god standard. Att bygga bra från början leder inte bara till nöjda hyresgäster utan underlättar också förvaltningen av fastigheterna.

– Vi tjänar på det långsiktigt. Med bra material håller till exempel fasaderna längre och kräver mindre underhåll. Och när vi bygger energieffektivt tjänar både vi och miljön på det.

Renoveringarna och nybygget i Landvetter är två av flera stora bygg- och upprustningsprojekt för Förbo under året. Dessutom kommer bland annat två nybyggen i Kungälv dra i gång, och upprustningen av Säteriet i Mölnlycke fortsätter.

– Sedan 2014 har vi målsättningen att sätta i gång med 100 nya lägenheter per år. Det är en ökning jämfört med tidigare. Samtidigt har vi mycket underhåll som behöver göras, men vi har fått flera nya medarbetare så vi är väl rustade inför framtiden, säger Anna Olá.

KALLE LEKHOLM

Projekt 2015

Säteriet, Mölnlycke

●● Renoveringen av Förbos största bostadsområde går vidare. Nu står de så kallade nedergårdarna på tur. Dessutom ska fastighetsbolaget Tornstaden komplettera området med ett 40-tal radhus som bostadsrätter. Längre fram kommer Förbo bygga fler lägenheter.

Kvarnkullen, Kungälv

●● Under året inleder Förbo bygget av ett lägenhetsboende för äldre över 70 år, med 51 lägenheter. De två husen kommer att knytas samman av ett inglasat orangeri, som alla boende får tillgång till.

Kongahälla, Kungälv

●● I Kongahälla ska Förbo bygga ett 70-tal lägenheter samt en förskola, med byggstart 2015. I en senare etapp planerar Förbo för ytterligare runt 30 lägenheter.

Totalt ska runt 900 bostäder och ett nytt handelscentrum byggas i den nya stadsdelen.

Hulan, Lerum

●● Området Hulan, med totalt 298 lägenheter, är i behov av upprustning. Under året görs en inventering av området för att ta reda på vilka åtgärder som behövs. Dessutom undersöks en framtida förtätning.

Centrum, Landvetter

●● Som en del av förtätningen av Landvetter centrum ska Förbo bygga två nya hus med totalt 82 lägenheter. Produktionsstart beräknas till sen höst 2015 och inflyttning till 2017.

Brattåsvägen, Landvetter

●● Renoveringen av det första huset blev klar i höstas. Nu förbereds upprustning av de återstående 1970-talshusen, med beräknad byggstart till hösten 2015.

Mer att välja på

Allt fler hyresgäster anpassar sin lägenhet efter sin smak och sina behov med hjälp av Personliga hem. Antalet produkter och tillval att välja mellan växer och i vår lanseras många nyheter.

Efter målning var förra årets absolut populäraste åtgärd med hjälp av Personliga hem att lägga nytt golv.

– Favoriten är olika typer av laminatgolv som ser ut som klinkers i varierade former. Och diskmaskin.

Det säger Renée Lernestam som är ansvarig för Personliga hem på Förbo. Hon berättar att det sedan starten 2008 är allt fler hyresgäster som väljer att

uppgradera sin lägenhet med allt från nya köksluckor till ekparkett, och reglera kostnaden via hyran.

Det senaste tillskottet i sortimentet är en säkerhetsbygel till ytterdörren som har en enklare konstruktion än traditionella säkerhetskedjor.

– Jag har en själv, den är jättelätt att använda och ger en ökad säkerhet, Renée Lernestam.

Nästa utökning av sortimentet kan bli induktionshäll och trädäck. Möjligheterna utreds och besked kommer längre fram i FörboBladet under den nya vinjetten Nytt från Personliga hem.

ÅSA REHNSTRÖM



Renée Lernestam.

Hur passar laminatgolvet i ask till de vita köksluckorna och den rostfria diskmaskinen? Med **Tillvalstestaren** på Förbos hemsida kan du prova olika kombinationer av tillval i ett exempelkök.



PLING!

Med Förboappen kan du få notiser i din mobil när något viktigt är på gång som påverkar din lägenhet, trappuppgång eller område. Appen finns gratis i Appstore och Google Play.

Till vad går hyran?



ADMINISTRATION, 4%



RÄNTA, 11%



VÄRME, EL VATTEN OCH SOPOR, 16%



SKATTER OCH AVSKRIVNINGAR, 18%



FASTIGHETSSKÖTSEL, 19%



UNDERHÅLL OCH REPARATIONER, 32%

Ibland undrar hyresgäster vad hyran egentligen går till. Här kan du se hur Förbos hyresintäkter fördelas!



Planering i flera steg inför viktiga renoveringar

Fastighetsskötsel är något som sker både i nuet och i framtiden. För några av Förbos områden börjar dock framtiden att närma sig.

Lars-Gunnar Börve är förvaltningschef på Förbo och ansvarig för fastigheternas långsiktiga underhåll och skötsel.

– I våra underhållsplaner har vi teoretiska tider för när vi ska börja planera för insatser i respektive områdena. Och för husen som byggdes på 1970-talet är det nu dags för en översyn.

Ett område som just nu är i fokus är Hulan i Lerum med drygt 290 lägenheter i fastigheter byggda i mitten av 1970-talet. För att allt ska bli så bra som möjligt har man nu börjat med besiktningar och olika inventeringar. Där är också förbovärdarnas kunskap om hur området fungerar viktiga. Därefter görs en studie där man slår fast vad som ska göras. Först därefter sker upphandling och renoveringsstart.



– Under året kommer vi att börja ha en dialog med hyresgästerna. Vi vill höra vad de har att säga, förklara vad som ska göras och varför och lyssna på deras tankar och funderingar.

Vad gäller Hulan finns det en del saker som Förbo vet måste åtgärdas. Fasaderna är slitna, gårdarna har

sättningar och så är ju alla delar av husen cirka 40 år gamla.

– Besiktningarna vi gör nu ger oss en bra grund att stå på när vi planerar vad som ska göras framöver. Än är ingenting klart och vi lovar att hyresgästerna kommer att informeras så snart vi vet mer!

Rotation bland förbovärdarna

●● **Vår uppskattade** förbovärd Joakim "Joe" Johansson har letat sig vidare till andra utmaningar inom Förbo. Han är numer bolagets projektledare för underhåll.

– Det är en spännande utmaning och kul att få möjlighet att utvecklas. Vi har många underhållsprojekt varje år som ska drivas igenom och utföras på bästa sätt. Det är väldigt roligt, konstaterar Joakim.

Förbovärderna Lars-Peter Bjerthin har också slutat hos oss nu under vintern. Under våren och sommaren kommer det därför att dyka upp nya förbovärdar i Lerum; Ingemar Weije som kommer från förbovärdskontoret i Landvetter och Stefan Dahlström som börjar i april. Under våren kommer Tobias Lövestedt att vikariera för Ingemar som är föräldraledig men dyker upp i augusti.

Vi "gamla" förbovärdar önskar Joe och L-P all lycka på sina nya uppdrag och hoppas att våra två nya kollegor kommer att trivas bra hos oss. Vi ska göra allt vi kan för att upprätthålla den höga standard och servicenivå som vi har i dag.

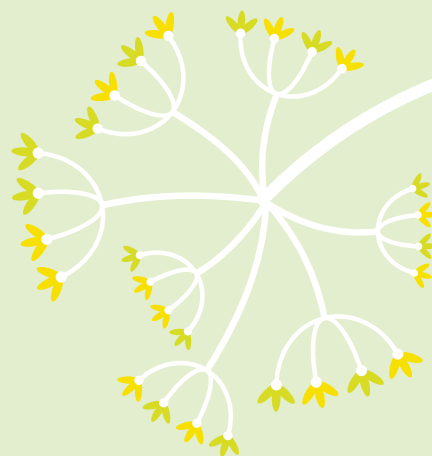


Det händer hos dig

- På Ekeredsvägen kommer tv-utbudet att uppdateras under våren. Hyresgästerna kommer att få tre nya kanaler: Discovery Channel, Sjuan och Kanal 9.
- På Hulan är Aptus-systemet för bokning av tvättstuga snart i gång. Med Förbos app kommer du kunna boka tvättstuga direkt i telefonen. Vi hoppas att alla hyresgäster kommer att uppleva det som positivt.



Under det kommande året guidar Förbos trädgårdsmästare Katarina Svangård dig i konsten att bli kompis med växterna – i trädgården, på balkongen, i fönstret och i naturen.



NATUREN EXPLODERAR

Efter många månader med kala gråbruna träd är det nu dags för den efterlängtdade våren. Allt exploderar och det är nu man lägger grunden till sommarens grönska.

– När jorden reder sig – det vill säga när den inte längre fastnar på krattan utan smular sig – då är det dags att så.

Det berättar Förbos utemiljöansvariga trädgårdsmästare Katarina Svangård som under året ska ge dig tips och idéer på hur du kan få en lite grönare vardag. I trädgården, på balkongen, i fönstret och i naturen.

Vad som ska göras när beror såklart på vädret – och på

om det fortfarande är frostnätter eller inte. Dessutom kan det vara bra att skydda sina vintergröna växter från den skarpa vårsolen.

– Om det är så kallt att det fortfarande är fruset i marken kan det vara bra att skydda dem för att de inte ska torka ut innan de kan börja suga vatten ur jorden.



Ett grönt år med Förbos
KATARINA SVANGÅRD



MARS

Om du inte har gjort det än är det snart sista chansen att beskära träd och buskar. Nästa tillfälle att beskära är under JAS (juli, augusti, september). På Förbos hemsida finns mer instruktioner om hur du ska göra.

Innan våren har fått riktig fart ute kan man ta med sig den in. Klipp av en körsbärskvist, en kvist från en forsythia eller varför inte en äpplegren. Sätt i vatten och ställ i vårsolens värme i fönstret.

Nu är det dags att börja förså inomhus. Tomat och paprika är bra plantor att försöka med. Det finns bra instruktioner på fröpåsarna, men det går lika bra att så i en mjölkkartong eller liknande i stället för i en sålåda. En liten busktomat går att ha inomhus hela sommaren om du inte har någon bra plats ute.

Sätt upp fågelholk eller rensa ur den du har.

APRIL

Nu är nässlorna perfekta att plocka. Nässelblad kan användas i varmrätter på samma sätt som spenat, i brödbak eller kokas till soppa. Visste du att man kan göra exakt samma sak med det besvärliga ogräset kirskål?

Läs mer: www.skogsskafferiet.se

Det bästa du kan göra för att ge dig själv en bra sommar är att börja rensa direkt när ogräset kommer.

Även du som har balkong kan odla din egen potatis. 1–2 sättpotatisar ger fin skörd i en svart spann. Glöm bara inte att vattna.

I april är det bra att plantera om sina krukväxter. Dessutom är det dags att börja förödra persilja och basilika. Morot, palsternacka, rädisa, sallad, spenat och dill går att så utomhus.

Gödsla bärbuskar och planteringar utomhus.

MAJ

Smultron och jordgubbar passar fint i blomsterlådor. Tänk på att välja så kallade remonterande jordgubbar och månadssmultron som får nya blommor hela säsongen.

Även andra krukor kan nu fyllas med blommor och andra växter.

Nu kan du så rödbetor och ärtor i dina utomhusplaneteringar och när jorden blivit varm – bönor.

Plantera om och avhärda plantor som du drivit inomhus. Att avhärda betyder att man vänjer plantorna vid utomhustemperaturer. Börja med att ställa ut korta stunder på skyddade platser. Öka sedan tiden successivt.

Har du rosor är det dags att beskära dem.

Att rensa ogräs är en syssla som följer oss hela året. Kämpa på med det och sikta på att ge ogräset fem minuter om dagen :-).

