

# Inblick



Birgitta Jansson har slutat på Höganäshem efter 38 år. Hon avtackades av bland andra Lars Wallin och Jan Clarin.

## Trotjänare i pension

En av Höganäshems riktiga trotjänare, Birgitta Jansson har nu gått i pension.

I hela 38 år var hon Höganäshem trogen och hann prova på flera olika yrkesroller inom företaget. Hon hann också med ett flertal VD-byten.

De senaste åren har de

flesta av er träffat Birgitta i rollen som uthyrare.

Birgitta har nu gjort sin sista dag på jobbet och förstås avtackats under en liten högtidlighet.

Angela Strand är Birgitta Janssons ersättare och är redan i full gång i sitt arbete som uthyrare.

## Vinnare i fototävlingen

Den här gången var det lite svårare att se var bilden var tagen.

Fyra vinnare kan glädja sig åt två biobiljetter vardera. Grattis säger vi till Marie

Carlsson, Elsie Johansson, Göran Jonsson och Gunnel Börjesson som lyckades lista ut rätt svar. Fotot togs vid Månstorp.

## Plus i kassan tack vare besparingar

Under 2011 satsade Höganäshem 2,5 miljoner på energibesparande åtgärder fördelat på el, värme och ventilation. Det har gett bra resultat.

Det är också glädjande att den fjärrvärme som Höganäshem använder är mycket bra ur miljösynpunkt, kanske till och med Sveriges bästa.

Fjärrvärmens står för 90 procent av den köpta energin och då är fjärrvärmens miljöprestanda självklart viktig. Det här och mycket mer kan man läsa i Höganäshems årsredovisning, som visar ett plus på 4,2 miljoner kronor.

Sid 3

## Magnus Nordström blir ny ekonomichef

Höganäshems ekonomichef Olof Carlus slutade i februari.

I hans ställe kommer Magnus Nordström som tidigare jobbade som förvaltningsekonom, närmare bestämt på utbildningsförvaltningen. Det jobbet har han haft i 4,5 år och tyckte nu det var dags för nya utmaningar. Magnus Nordström har redan börjat sitt arbete på Höganäshem och har jobbat parallellt med Olof Carlus en tid. Nygifta Magnus är bosatt i Helsing-



Magnus Nordström är Höganäshems nye ekonomichef.

borg och ägnar fritiden åt golf och triathlon.



**AB Höganäshem**

**Postadress:** Box 96 • 263 21 Höganäs • **Besöksadress:** Östra Parkgatan 2 (Tivolihuset)

**E-post:** hoganas@hoganashem.se • **Hemsida:** www.hoganashem.se

**Tel:** 042-33 78 78 • **Fax:** 042-34 99 56

## På rätt väg...



Ett nytt år är här, samtidigt som vi blickar tillbaka på 2011 som även det var ett händelserikt år för Höganäshem.

Vi lever i en expansiv tid, för lågkonjunkturen

till trots, så kvarstår det faktum att många vill bo hos Höganäshem. Vi har en bostadskö som i skrivande stund består av nästan 2000 personer. Av dessa är 54 procent upp till 49 år och 46 procent är 50 år och äldre. Av de som redan bor hos Höganäshem är 64 procent, 50 år eller äldre. Det finns en stark efterfrågan på centralt belägna, bekväma och trygga hyreslägenheter. Det här är fakta som vi måste ha med oss under de närmaste åren.

Ett flertal byggen är nu på gång och det känns fantastiskt bra, just med tanke på bostadskön och det stora intresset för Höganäs.

Sjöcrona går in i nästa etapp, Odenbyggnationen är på gång liksom kvarteret Lugnet.

Vår årsredovisning pekar också på att vår satsning på att sänka energikostnaderna och bli mer miljömedvetna börjar ge resultat. Det är verkligen glädjande.

Under 2012 ska vi arbeta fram en miljöplan som ytterligare ska förbättra vårt arbete i den här så viktiga frågan. För miljön ligger oss varmt om hjärtat här på Höganäshem och snart är våren här och vad passar då bättre än att gå ut och njuta av vår fina närmiljö. Den ska inte underskattas och inte glömmas bort.

Njut av vårsolen och vår vackra kulabygd.

Jarmo Nieminen

## Odenbygget snart på gång



Nu dröjer det inte länge förrän Höganäshems 24 lägenheter i kvarteret Oden, påbörjas.

Nu närmar sig Höganäshems nästa byggprojekt kvarteret Oden, byggstart.

Bygglovshandlingarna är inlämnade för de planerade 24 lägenheter.

### Nya lägenheter på Travgatan

Etapp två är på gång på Sjöcrona-området. Den här gången handlar det om husen på Travgatan. 24 lägenheter kommer att rivras och ersättas med lika många nya.

Det kommer att byggas åtta stycken 1,5 rumslägenheter, tio stycken tvårummare och sex stycken trerummare.

De byggs i samma standard som de andra nya husen på Sjöcrona. Det enda som kommer att skilja är entreérna till lägenheterna. Alla har egen entré utifrån. Bottenplan direkt från markplan och plan två, egen trappa upp.

Planen är att börja rivningsarbetet och nybyggnationen efter sommaren.

Tvättstugan som idag finns på Travgatan blir kvar, men den kommer att rustas upp. Panncentralen finns också i denna byggnad.

De är fördelade så det ska byggas sex stycken fyrrummare, sex stycken tvårummare och tolv stycken tre rumslägenheter.

- Vi räknar med att det ska stå klart sommaren 2013, berättar Jarmo Nieminen.

Efter sommarsemestern kommer det att gå ut förfrågningar i bostadskön, bland dem som anmält att de är intresserade av nybyggnation.

### Hyran höjdes något

Hyran höjs med i snitt 2,5 procent.

- De kommunala taxorna, däribland va-taxan, har höjts och det påverkar självfallet också hyrorna, säger Höganäshems v.d Jarmo Nieminen.

Konsumentprisindex är även det en faktor som inverkar på hyran liksom behovet av underhållsarbete.

Även i år, varierar hyreshöjningen mellan de olika bostadsområdena. I vissa få områden blir det ingen höjning alls och på vissa upp till 3,75 procents höjning. Läge och standard avgör. Man har använt den hyresgästenkät som gjordes under 2010 som underlag för de differensierade hyrorna. Hyran höjdes från 1 januari.

## Inblick

ges ut till hyresgäster och anställda i AB Höganäshem.  
Ansvarig utgivare: Jarmo Nieminen



# Över 4 miljoner i överskott och 19 miljoner till upprustning 2011

19 miljoner kronor satsades på underhåll under 2011. Den allra största satsningen gjordes på Polaris, men de flesta områdena har fått ta del av satsningen.

Det visar Höganäshems årsredovisning som också visar på ett överskott på 4.2 miljoner kronor.

- Det är helt enligt budget. Jag är nöjd med att vi även 2011 kunnat satsa mycket på underhåll, säger Jarmo Nieminen, Höganäshems VD.

Polaris har ju fått såväl tak, fasad som fönster renoverade. Samtidigt som underhållsåtgärderna utfördes passade man på att tilläggsisolera tak och fasader för att minska fastighetens värmeförbrukning i framtiden.

Man har även påbörjat en succesiv upprustning av kök på många håll och under 2011. Det sattes det in 75 nya kylskåp/frysar och 37 spisar.

Man har också förbättrat brandsäkerheten genom att installera brandvarnare som ljuder i trapphuset om det skulle börja brinna på vinden. Dessa har monterats på Orion, Eros, Brorsbacke och Hammaren.

Det har installerats nya tvättmaskiner och torktumlare inom Nya Långaröd.

Därutöver har en rad andra mindre åtgärder också utförts, som nya rökluckor på Brorsbacke och nytt staket på nya Långaröd.

## Sveriges bästa

Höganäshem har också satsat mycket på energi/miljöfrågor med målsättning att dra ned på ener-

gianvändandet. Höganäshem är sedan 2008 med i energiutmaningen ”Skåne-initiativet”. Under 2011 satsade Höganäshem 2,5 miljoner på energibesparande åtgärder fördelat på el, värme och ventilation.

En glädjande bit är att den fjärrvärme som Höganäshem använder är mycket bra ur miljösynpunkt, kanske till och med Sveriges bästa enligt SABO.

Fjärrvärmens miljöprestanda självklart viktig. Höganäshems fjärrvärme består till största delen av klimatneutral spillvärme från Höganäs AB. Höganäshems koldioxidutsläpp är klart bättre än SABO-genomsnittet tack vare bolagets låga energianvändning och rena fjärrvärme. Utsläppen ligger årligen runt 285 ton koldioxid, en mycket låg siffra om man delar upp det per lägenhet. Tack vare energibesparingsprojekt, samt ett inte alltför kallt år, har energikostnaderna minskat från 13,6 miljoner kronor till 10.9 miljoner kronor.

## Bygga nytt

Det finns ett flertal planerade nybyggnationer och upprustningar under de närmaste åren, Lug-

net, Sjöcrona, f.d bankhuset i Jonstorp, Julivallen/Folkparken, påbyggnad i Månstorp med flera. Under 2012 ska man också ta fram en ny, bättre hem-

sida. Man har också som ambition att erbjuda hyresgäster och bostadssökande appar för att förenkla information och möjligheter att söka lägenhet.

---

## Fastigheter säljs

*Höganäshems styrelse har i samråd med kommunstyrelsen beslutat att det blir 123 lägenheter på kvarteret Olympia och Svea som ska säljas.*

De berörda lägenheterna ligger på Prins Carlsgatan 7-29 och Storgatan 4.

Kommunfullmäktige tog förra året beslut om att Höganäshem skulle inleda en process för försäljning av tio procent av fastighetsbeståndet.

Det innebär att cirka 135 lägenheter behöver säljas.

Efter en noggrann utredning har man valt att sälja just dessa fastigheter.

- Vi har tittat på många aspekter. Vi började med att först se vilka områden som var aktuella. Vi ska ju finnas i hela kommunen, så det gjorde att vi kunde ta bort alla områden utanför centralorten, berättar Jarmo Nieminen, Höganäshems VD.

De hus som var nyrenoverade sållades också bort, liksom de helt nybyggda.

En annan aspekt som också vägde in var att området skulle ha en färdig fastighetsbildning så man inte behövde dra om el, vatten och värme eller behöver göra en fastighetsreglering. Det fick inte handla om något trygghetsboende eller om lägenheter där det var övervägande marklägenheter eller hiss.

Till slut föll valet på Olympia och Svea.

- Nu ska fastigheterna annonseras ut. Konjunkturer avgör när de säljs. Det ska vara rätt tid så vi får rätt pris, berättar Jarmo Nieminen.

Även försäljningen är en nogsam process. Det är inte vem som helst som får köpa. Kraven är hårda. Köparen måste sedan tidigare ha erfarenhet av ägande av flerbostadshus och god förvaltningsförmåga.

Köparen måste också godkännas av Höganäshems styrelse i samråd med kommunstyrelsen.





# Miljö & Energi

## Energi:

AB Höganäshem har upprättat en energiplan för 2012-2016.

**Energiförbrukningen följs upp varje månad.**

**Vi satsar på att med styr – och övervakning av våra undercentraler öka energibesparingen.**

En minskad energiförbrukning är positivt både ur ekonomisk och ur miljösynvinkel.

Förbrukningen av värme, vatten och el är den största driftkostnaden.

Byte till snålspolande perlatorer och duschar samt lågenergilampor görs löpande. Projekt Polaris tak-, fasad- och fönster byte ger enligt beräkningar en minskad förbrukning med ca 20 kWh/kvm.

Varje nybyggnadsprojekt och underhållsprojekt analyseras ur ekonomisk och energimässigt perspektiv.

### Visste du att:

- En dusch kostar fem kronor, ett bad tio. En dusch varannan dag blir 1 100 kr per år, mot 2 200 kr för bad. Multiplicera med antalet familjemedlemmar!

- En droppande varmvattenkran kan kosta 1 000 kr per år – felanmäl till oss

- En toalettstol som rinner kan kosta 2 500 kr per år – felanmäl till oss

- Ständigt öppna fönster fullkomligt sprutar iväg onödig energi – kostar pengar och slösar energi. Vädra korta stunder!

- Termostater bakom stora möbler och tunga gardiner stänger av sig själva. Det blir varmt runt kännaren, att ni får ingen värme på elementet.

## Miljöhus:

**Källsorteringen är idag uppdelat på 14 fraktioner. AB Höganäshem satsar på en bekväm sopsortering för hyresgästerna. Under 2012 kommer det att byggas nya miljöhus i Viken och inom kvarteret Lyran.**

I Viken ska två miljöhus byggas som beräknas påbörjas i mitten/slutet av mars månad. Närmare information kommer att delas ut till hyresgästerna i Viken.

Inom Lyran rivs befintligt sophus och byggs nytt med utrymme för bättre sophantering. Arbetet påbörjas i början av april månad. Närmare information kommer att delas ut till hyresgästerna inom Lyran.

- Miljöhusen på många av våra bostadsområden är en stor investering för att få en praktisk, bekväm och ekonomisk sopsortering, berättar Lena Askeröth, förvaltningschef.

I miljöhusen finns inte utrymme för grovsopor.

Det är därför mest praktiskt och ekonomiskt att om ni har grovsopor typ möbler, TV och dyligt att själv transporterar grovsoporna till återvinningsgården. Det är gratis att lämna dem där för privatpersoner.

När AB Höganäshem som företag lämnar är det taxan för sorterat restavfall som gäller och till detta ska läggas kostnaden för arbetstid och transport. Det blir kostsamt.

Om ni har svårt att transportera soporna till återvinningsgården ber vi er kontakta bovärderna och be om hjälp.

Tidigare har vi tillhandahållit containrar ett antal gånger per år. Satsningen på en fungerande källsortering innebär att inga containrar kommer att sättas ut på våra bostadsområden.

Vi satsar på att tillsammans värna om miljön. Med en bra källsortering uppnår vi det målet.

## Klart för start på Lugnet



*Nu kan planläggningen av Lugnet ta fart på allvar. Förhoppningsvis ska det börja byggas till årsskiftet.*

**Nu kan kvarteret Lugnet äntligen börja byggas.**

Mark- och miljödomstolen sa nej till de elva privatpersoner som överklagat byggnationen.

Lugnet ska bli tvillinghus till Sälgen och byggas i sex våningar och innehålla 35 lägenheter.

- Förhoppningsvis kan vi komma igång och bygga i slutet av det här året eller början på nästa, säger Jarmo Nieminen som också berättar att man funderar på att ha kooperativa hyresrätter i det här området. I så fall skulle det bli kommunens första.