

osbybo

Information till hyresgäster hos OsbyBostäder

nr 1 • 2017

Här bor vi!
Möt Lena och Inge • s. 8-9

Miljödiplomering • s. 7

Hyresförhandlingar • s. 4

*God Jul
&
Gott Nytt År!*





VD har ordet

Välkommen till Osbybostäders första nummer av Osbybo. En tidning som ska berätta lite om aktuella frågor som rör ditt boende och vad vi i bolaget har på gång. Tanken är att Osbybo ska komma ut fyra gånger per år, en gång per kvartal.

Det är mycket nytt och positivt som händer nu framöver. Både vad gäller renoveringar och nybyggen. Men vi har också en helt ny profil. Ni som tittat lite extra har säkert märkt att vi tills nu sett lite olika ut. Så ska det inte vara. Vi är ett företag med ny härlig energi. Det finns mycket som är på gång som vi hoppas att ni alla kommer att uppskatta. Hoppas också att ni gillar vår nya logotyp. Den kommer efterhand att finnas med i alla sammanhang, även om det kan ta lite tid.

I detta nummer berättar vi lite mer om vilka vi är som arbetar på Osbybostäder, om vårt kundcenter på Parkgatan 1 och om nyproduktioner och renoveringar som är på gång. Under året har vi också arbetat för att miljödiplomera oss och den 12 december erhöll vi vår miljödiplomering.

Under hösten har flera av er noterat den kundundersökning vi startade upp i september. Vi vill veta vad du som hyresgäst tycker så att vi kan bli en ännu bättre hyresvärd. Så när du får en enkät i brevlådan – ta chansen att tycka till och berätta för oss hur du trivs!

Välkommen till vårt kundcenter och fråga om saker du undrar över, få hjälp att registrera dig som sökande i vår kö, söka lägenhet eller diskutera de tillval som vi erbjuder. Som boende eller lägenhets-sökande är du alltid välkommen in till oss.

Avslutningsvis vill jag tacka er för det år som gått och önska er alla en riktigt skön jul och ett gott nytt år!

Kent Lundén
VD



OsbyBostäder

OsbyBo ges ut av OsbyBostäder.
Ansvarig utgivare: Kent Lundén
Produktion: espresso reklambyrå





Det här är vi

Överst från vänster:

Håkan Wallenborg, Benny Harneborn, Asaad Al-Khoury

Mitten från vänster:

Elof Edbro, Leif Berglund, Stefan Björnsson, Peter Persson, Anette Dahlström, Izabela Ahlin, Kent Lundén, Christer Nothnagl

Nederst från vänster:

Morgan Jönsson, Caroline Rishaiyil, Johannes Lindberg, Johan Persson, Eero Orajärvi, Patrik Johnsson, Amela Mlivic, Eliazar Petean

På bilden saknas:

Eva Nilsson, Leif Holmberg, Kristian Håkansson, Gunilla Lind-Persson, Anders Nilsson och Urban Erlandsson.



BESÖKS- & TELETIDER

Mån - fre

08:00-12:00

13:00-16:00

FELANMÄLAN

För att göra felanmälan i din bostad ringer du:

0479-52 81 17

Mån: 07:30-11:30

Tis: 13:00-16:00

Ons: 07:30-11:30

Tors: 13:00-16:00

Fre: 08:00-12:00

HUVUDKONTORET

VD Kent Lundén

0479-52 84 26

Kundcenter Leif Berglund

0479-52 84 20

Ekonomi.ass

Anette Dahlström

0479-52 84 28

Chef affärsstöd

Izabela Ahlin

0479-52 84 22

Fastighetschef

Christer Nothnagl

0479-52 84 21

Förvaltare

Kristian Håkansson

0709-31 80 50

Uthyrning Eva Nilsson

0709-31 81 24

Hyresförhandlingar- så funkar det

En hyresförhandling börjar med att Osbybostäder kallar till möte med hyresgästföreningen.

Som underlag för förhandlingen finns oftast en bostadshyreskalkyl som beskriver intäkter och kostnader och där skillnaden mellan intäkter och kostnader motsvarar behovet av en hyresförändring.

Under själva förhandlingen lämnas yrkanden och motyrkanden innan vi kan komma överens om en eventuell hyreshöjning. När man är överens tecknas en överenskommelse. I den ska höjningen av bostadshyror, garage, bilplatser eller vad man nu förhandlat om, framgå tydligt.

Man kommer också överens om hur man ska informera om den framförhandlade hyreshöjningen.

Om man inte blir överens?

Om parterna inte blir överens kan frågan hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK) där parterna (SABO och hyresgästföreningen) har



lika många representanter. Efter HMK:s behandling lämnas ett beslut eller en rekommendation skriftligen till parterna.

Hyresförhandling 2018

Osbybostäder har tillsammans med Hyresgästföreningen i Norra Skåne förhandlat fram ett tvåårigt avtal om hyreshöjning. Hyreshöjningen blir 0,9 % från och med den 1 januari 2018 och 0,9 % från och med den 1 januari 2019. Hyreshöjningen avser alla bostadslägenheter, parkeeringsplatser, garageplatser, förråd och lokaler som ej har indexklausul. För en lägenhet med en hyra om 5 000 kr innebär detta en hyreshöjning med 45 kr per månad.



Dags för stambyten i våra äldre hus

Alla byggnader med allt vad det innebär, har komponenter med en s.k. teknisk livslängd. Det är den tid då en tillgång är funktionsduglig. Det innebär att material, maskiner, komponenter behöver bytas ut innan de går sönder eller inte kan upprätthålla sin ursprungsfunktion.

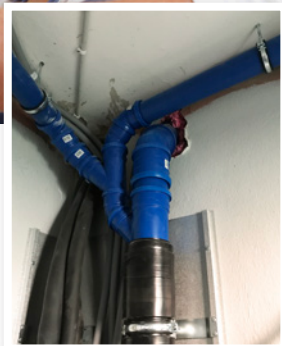
Vi på Osbybostäder gör löpande underhållsplaner som baseras på den dagliga tillsynen eller separata besiktningar. Det som kommer löpande inom de närmaste åren är stambyte och nedan hittar du mer information om vad detta innebär.

Undvika skador

Ett stambyte i ett hyreshus innebär att alla rör och ledningar för vatten och avlopp



Alla rör och ledningar byts ut.



till och från hyreshuset byts ut. Den tekniska livslängden på tätskikt och ledningar ligger mellan 35 och 50 år, vilket innebär att hus byggda på 60- och 70-talen nu behöver genomgå denna typ av renovering. Gamla rör kan sätta igen eller läcka, vilket kan leda till stora skador.

Begränsad tillgång

I samband med stambyte

görs ofta även renovering av badrum och kök. Arbetet innebär relativt stora ingrepp i lägenheterna under en begränsad tid. För er som påverkas innebär det att man mot en kompensation har begränsad tillgång till de delar av lägenheten som renoveras. Osbybostäder planerar arbete och tillfälliga lösningar för att tiden under renovering ska bli bra för hyresgästen.



Gjutaren 20, Parkgatan 18, Osby

Behovet av tillgängliga lägenheter har ökat inom Osby kommun. På Parkgatan 18 planeras både LSS-boende och hyreslägenheter med hög tillgänglighet. Vi är inne i ett tidigt skede, förstudier, så det finns inga förslag på hur det kommer att kunna se ut i skrivande stund.

Vi bygger nytt

Osbybostäder planerar nyproduktion utifrån långsiktig förvaltning och analyserar marknaden för att möjliggöra "Bra boende för alla". Nedan beskrivs nyproduktionsprojekt som ligger i närtid:

Jupiter 1, Snapphanegatan 2, Lönsboda

Osbybostäder ser över före detta pensionärshemmet på Snapphanegatan 2 i Lönsboda uppfört 1960. Byggnaden har fyllt sin ursprungliga funktion och har stor potential utifrån den gedigna konstruktionen att förädlas om till attraktiva hyreslägenheter. Vi ser fram emot att under 2018 kunna tillföra moderna lägenheter bestående av 2 eller 3 stycken 1:or och 4 stycken 2:or i Lönsboda, nära service och natur.

Jägaren 8, Skogsgatan 19, Osby

I Osby planeras uppförande av ett flerfamiljs-hus med centralnära läge på Skogsgatan 19, bestående av 10 hyreslägenheter. Fokus ligger på rymlighet, långsiktighet och låg energiprestanda. Hyreslägenheterna består av 3:or och 2:or i varierande storlek från 60 m² till 84 m² med hög komfort och beräknas vara inflyttningsklara till årsskiftet 2018/2019.



Jupiter 1



Jägaren



Nu är vi miljödiplomerade!

För att kvalitetssäkra vårt miljöarbete har vi under 2017 arbetat med att miljödiplomera Osbybostäder. Den 12 december genomfördes en miljörevision och vi blev miljödiplomerade!

Miljöarbetet enligt modellen Svensk miljöbas innebär att vi sätter upp tydliga mål och gör handlingsplaner som vi följer upp tillsammans med våra engagerade medarbetare. Detta blir sedan ett kvitto på vårt goda miljöarbete.

Innehållet i vår miljöpolicy

Miljödiplomeringen styr t.ex. vilka bilar vi kör och hur vi hanterar avfall och kemikalier. Vi har tagit fram en miljöpolicy och dagliga rutiner som stärker oss i vårt hållbarhetsarbete. Miljö-



Nu när vi är klara och godkända så får vi använda denna symbol som bevis för att vi arbetar med miljöfrågor i hela vår verksamhet.

diplomering är en nationell metod att miljöanpassa ett företag och är ett erkänt miljöledningssystem. Osbybostäders verksamhet kommer att diplomeras en gång om året. Då görs en ny miljörevision och uppföljning av miljöarbetet.



Här bor vi!

För några årtionden sen var "Palladiumtomten" helt bebyggd med både boende och olika företag. Allt revs och kvar blev - en gräsmatta. Så var det ända fram till 2007. Då fick Osbybo-städer uppdraget att bygga ett antal lägenheter på tomten.

Den första skulle stå färdig 1 nov 2007. Idag, 10 år senare, så heter området Konditorn och räknas till ett av Osbys vackraste boenden med närhet till sjön som främsta dragplåster.

Andra sidan sjön

En av de familjer som skrev upp sig på intresselistan och fick en av de



åtråvärda lägenheterna var Lena och Inge Månsson. Idag bor de på Filosofvägen 1, ett stenkast från sjön. De valde en fyrarumslägenhet på markplan som med tiden fått ett härligt uterum.

– Ja i februari blir det 10 år, berättar Inge. Vi bodde tidigare i ett hus vid Klinten, på andra sidan sjön, i 30 år. Så när den här möjligheten dök upp, var det dags att byta sida och komma närmare byn.

Lugnt och livfullt

Hela området, med Sveriges vackraste skolgård på ena sidan och natursköna Filosofer på den andra, blev



Lägenheten ligger bara ett stenkast från sjön.



snabbt både fulltecknat och omtyckt.
– Ja det är ett jättefint område, rofyllt vid sjön med härliga promenader längs filosofen. Men lika härligt med en livfull skola på andra sidan, berättar Lena. Framför allt tycker våra barnbarn att det är perfekt att vi bor så nära skolan.

Mest seniorer

Tio år med Osbybostäder som hyresvärd.
– Det har fungerat perfekt, menar Inge. Vi har aldrig haft några problem som inte blivit lösta på ett mycket

bra sätt. Det är ju inte billigt att bo här, så klart är att man har vissa krav. Vi trivs väldigt bra med allt.

"DET HAR FUNGERAT PERFEKT"

Många som valt att bo i området är "seniorer", som vill ha nära till både natur och centrum med tågstation, butiker etc.

– Så är det. De som bor här är väl 50-plussare. Till och med grannarna är bra, avslöjar Lena med ett leende.
– Fast vi saknar en gästtoalett. Om man nu ska hitta något att gnälla över, avslutar Inge.

Text och bild:
johnny@espressoreklam.se



	KÖKS- REDSKAP	↙		MITTPUNKT		KANNER TILL UTANPÅ- VERK	↙		BLIR HUNDEN	
	KOMMER TILL KLARHET PÅ PRICKEN	↙								
	ROSE						HÖJD			
	RIKTNING			SLAG- DÄNGA GÖRA MED FLIT						
	↙				PÅSTOD					
					RESPONS					
		SKYNDAR PÅ	↙	LUTANDE	↙	HJÄLP OSS ATT SE KLART I GOLF	ODLINGS- BÄR MARK		KAN MAN VARA GAMMAL SOM	
		ODEN								
	↙									↙ KOMMA FRAM TILL
PRÖVA PÅ						TRADI- TIONEN				
↙			I VERKLIG- HETEN			SKÄGG- KOMPO- NENTER	INTE FUNGERA			
			MAKTA MED				INTAKT			
VERB OCH SUBS- TANTIV		BIFALL			FÄR MAN STÅ SITT	VILL INTE NATT- UGGLA			BLIR VARA	
		SANKMARK								
GAV HALS										
AMBIVA- LENTA						ETT SLAGS DVALA				
↙						SKRIDSKOR				
						FRÅN OUPP- MARKSAM			MITT I MERA	
BURFÄGEL				KOMPLI- CERAD				I UTTAG		
EFTER SKADA										
↙			LEVNADS- NIVÅ							

Vinn en soundbar Lös korsordet, skicka in ordet i det gula fältet till OsbyBostäder. Adress finns längst bak. Det går också bra att maila in svaret till info@osbybostader.se. Senast den 1 Februari vill vi ha ditt svar. Skriv dina uppgifter så vi kan nå dig om du är den lyckliga vinnaren!

Namn..... Adress.....
Tfn/mail.....



Övrigt

Tack för att du tog dig tid att svara på frågorna. Om det är något ytterligare som du vill framföra till Osbybostäder kan du skriva detta i fritt rum nedan. Om det är OK!

Angiv vad du tycker är Osbybostäder som hyresvärd. Vad är man bra på?

Angiv vad du tycker att Osbybostäder kan bli bättre på.

Mina kommentarer över beför följande ämnesområden (fylla i i rutan)

Hygienmiljö Fastighetsmiljö Information

För att din hyresvärd skall ha möjlighet att kontakta dig angående namn och telefonnummer. Vill du lämna dina kontaktuppgifter?

Ja Nej

Var god fylla i dina uppgifter

Förnamn:

Efternamn:

Telefon:

E-post:

Tänk på

Den enkät skickas ut till samtliga hyresvärdar vilket ger den hyresvärd möjlighet att se hur resultatet utvecklas över tid.
Datorn väljer ut ett urval av enkäter och inte besvarar svaren på alla enkäter.
Tack för att du hyresvärd ska kunna se om saker blivit bättre under året eller inte.

Svara gärna via Internet

Bostaden

Hur nöjd är du med ...

Bostadens temperatur (värmde?)

Rustadens ventilation och luftkvalitet (luft?)

Bostadens yta, dvs. standard på golv, väggar och tak?

Balkens standard?

Köksutrustningens standard?

Hur nöjd är du med ...

Underhållet av din fastighet?

Skötsel av planteringar, gräsmattor och övriga gemensamma ytor?

Räddning av anteckningar, resor och transporter?

Säkerhet och skötsel av byggnad och fastighetsmiljö?

Säkerhet och skötsel av fastighetsmiljö under vinterhalvåret?

Belysningen i entréer och trappor?

Belysningen i källare och underkrydder?

Trapporna på bänkar, bord och andra flyttbara föremål?

Lagställt?

Parkeringsplatser och garage?

Hur nöjd är du med ...

Om du har tillgång till en gemensam tvättstuga och används den regelbundet. Hur nöjd är du med ...

Tvättstugans utrustning?

Tvättstugans utrustning?

Att det är så enkelt och rent?

Möjligheten att en tvätt som passerar?

Hur nöjd är du med ...

Om du utför ett arbete eller reparation (exempelvis i källare eller i tvättstuga) av din bostad eller fastighet under en arbetsdag eller mer.

Att du blev väl informerad före/under arbetet?

Om arbetet är klart, att resultatet blev tillfredsställande?

Felanmälan

Om du gjort en felanmälan under de senaste tre månaderna.

Hur nöjd är du med ...

Att det var enkelt att anmäla fel?

Att du blev väl informerad före/under arbetets gång?

Att bemötandet/utgående av felanmälan tagit rimlig tid?

Om felat är löst på ett rimligt sätt och tillfredsställande?

Beskrivningen från personal vid felanmälan?

Hur nöjd är du med ...

Att din hyresvärd utvärderar i fråga om du är boende?

Att det är enkelt att få tillgång till information från din hyresvärd?

Innehåll i den hyresvärdskundstjänst/informationstjänst?

Innehåll i den hyresvärdskundstjänst/informationstjänst?

Hur nöjd är du med ...

Att du känner dig trygg i din bostadshuset?

Belysningen i bostadshuset?

Säkerheten mot inbrott i bostaden?

Säkerheten mot brand i bostaden?

Säkerheten mot brand i bostaden?

Att det boende är lugnt, dvs. inga problem med stökiga grannar?

Hur nöjd är du med ...

Att din hyresvärd är tydlig och visar intresse för dig som hyresgäst?

Att din hyresvärd är tydlig och visar intresse för dig som hyresgäst?

Hyran, dvs. att du upplever ditt boende som värdigt?

Ditt boende till ett, dvs. din allmänna fröjd?

Hur många personer är i i hushåll?

Om det bor barn under 18 år i hushåll, hur många?

Hur länge har du bott i din nuvarande bostad?

Hur gammal är du?

Är du ...?

Vi ska vara Osbys bästa hyresvärd!



För att bli bäst så måste vi veta hur nöjd du är med ditt boende. Det gör vi med hjälp av Scandinfo Marketing Research som redan börjat skicka ut kundenkäter. Enkäterna består av ett antal frågor kopplat till olika aspekter av boendet – allt ifrån hur nöjd du är med bostadens standard till hur felanmälan fungerar.

Vi har under flera år arbetat med kundundersökningar i samarbete med Hyresgästföreningen. Nu har vi tagit hjälp av proffs, för att kunna utveckla vårt förbättringsarbete.

Hjälp oss gärna

Alla som bor hos Osbybostäder kommer att få möjlighet att svara på en enkät varje kalenderår. Varje månad får ca en tolfte del av hyresgästerna en enkät i brevlådan. Detta innebär att just din enkät kanske inte skickas ut förrän vid ett senare tillfälle.

Du kan också svara via internet, inloggningsuppgifter finns på enkäten. Om du svarar via internet finns också möjlighet att svara på andra språk än svenska.

Ta chansen att vara med och påverka ditt boende!



Välkommen till vårt kundcenter



Eva, Leif och Anette hjälper dig med dina boendeärenden.

Till vårt kundcenter är du välkommen både som ny och befintlig hyresgäst. Här hjälper vi dig med dina boendeärenden, oavsett vilket av Osbybostäders områden du bor i.

Du kontaktar Leif

om du behöver hjälp med tex:

- Registrering i vårt kösystem
- Uppdatera dina uppgifter
- Göra felanmälan på mina sidor via hemsidan
- För blanketter tex: tillval, borgensförbindelse, autogiro, överlåtelse.
- Information om hur du kan boka och låna hyresgästshoteller

Du kontaktar Eva

- När du ska teckna kontrakt
- angående visningar av lägenhet
- Vid frågor om pågående hyresavtal, hyresgäststyre lägenhetsunderhåll, uthyrning och avtal för bilplatser och förråd

Du kontaktar Anette

När du har frågor om hyresinbetalningar och fakturafrågor.

Kundcenters öppet- och telefontider är:

Måndag-fredag 08:00-12:00, 13:00-16:00

Telefontid: 08:00-12:00, 13:00-16:00

Telefonnummer till Kundtjänst: 0479-528 420



OsbyBostäder

OSBYBOSTÄDER AB

Besöksadress: Parkgatan 1

Postadress: Box 21, 283 21 Osby

0479-52 84 20

info@osbybostader.se • www.osbybostader.se