

God jul och gott nytt 2016 önskar vi på Sotenäsbostäder



- Sid 2. Vd-ord från Mattias
- Sid 3. Läkarvillan i Hunnebostrand
- Sid 4. Enkätundersökning & branschindex
- Sid 6. Nytt sätt att söka garage/förråd

Fastighetsskötarnas öppet- & telefontider

Måndag-fredag efter kl 13 samt helger; ring jouren, 0522-194 94 Telefontid för felanmälan är 7.00-9.00, 10.00-12.00.

OBS!!!! Vid akuta fel på övriga tider, ring vår jour, 0522-194 94. Vad är ett akut fel? Till akuta fel räknas t. ex vattenläcka, stopp i toalett och elfel, det vill säga allvarliga och akuta fel som inte kan vänta till nästa vardag.

Bohus-Malmön, Hovenäset, Kungshamn,
Smögen, Väjern 7.00-9.00, 10.00-12.00
Mikael 66 56 11

Bovallstrand, Hunnebostrand
7.00-9.00, 10.00-12.00
Jan-Erik 66 56 16

Expeditionstid för BESÖK

Bohus-Malmön, Hovenäset, Kungshamn,
Smögen, Väjern
Mikael Mejselgatan 9.00-9.30

Bovallstrand, Hunnebostrand
Jan-Erik Björnbärsvägen 9.00-9.30

Felanmälan på TV-kanaler

Om du får fel på TV utsändningen (inte din TV-apparat - då ringer du din TV-handlare) eller din utrustning kring digital TV ber vi dig att ringa till Telias support, 020-240 250.

Om du har problem med annat kopplat till egna köpta tjänster av Telia ringer du också till Telias support, 020-240 250. Tider enligt följande vardagar 8-22, lör- och söndagar 9-20, helgdag 9-17.

Vi har inte möjlighet att ta emot felanmälan på Sotenäsbostäder avseende digital TV.

Jour 0522-194 94

Jour under icke arbetstid, ring **NOKAS** 0522-194 94 avseende störningar, akuta fel i fastigheten/lägenheten, upplåsning (obs krav på legitimation) Kostnaden för upplåsning debiteras av Sotenäsbostäder.

 **Anticimex®** Telefon 0522- 646800

SB Nytt utges av Sotenäsbostäder AB, Box 63, 45622 Kungshamn, telefon 0523-665600, fax 0523-665617, e-mail info@sotenasbostader.se, hemsida: www.sotenasbostader.se. Besöksadress är Tångenvägen 2 A Kungshamn. Ansvarig utgivare är Mattias Jakobsson

VD-ordet

I årets sista nummer av SB-nytt gör vi som brukligt en tillbakablick över det gångna året och tittar framåt för att se vad nästa år har att erbjuda i form av utmaningar och möjligheter.

De stora satsningarna på underhåll av fastigheter och lägenheter har utökats under 2015. Vi har under året lyckats att parera kostnadsökningen med en rad lyckade upphandlingar samt lägre räntekostnader. Listan på underhållsåtgärder som genomförts under 2015 kan göras lång och som exempel kan nämnas:

- Nya fönster, dörrar samt tak på Violstigen, Kungshamn.
- Ny hiss och värmeanläggning på Strandvägen, Bohus-Malmön.
- Omfogning och impregnering av fasader Mejselgatan, Kungshamn.
- Utbyte av tak på Hedalen, Hunnebostrand.
- Fortsatt utbyte av vitvaror med fokus på köksfläktar.
- Målning av komplementbyggnader på Köpmansgatan 16, Hunnebostrand.
- Ombyggnad av duschrum på Köpmansgatan 16, Hunnebostrand.
- Ny värmeanläggning på Köpmansgatan 16. Hunnebostrand.

Förutom ett idogt arbete med underhåll har vi till mångas glädje äntligen påbörjat byggnationen av vårt +70-boende i Hunnebostrand. Mer om byggnationen och boendeformen kan du läsa om i separat artikel i tidningen.

Hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen är precis avslutade. Med tanke på den ränte- och inflationsmiljö vi lever i idag stannade vårt yrkande om hyreshöjning på 1,21 %, ett av de lägsta yrkandena i regionen. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen har skett i god anda med ett givande och tagande från vardera part. Den slutgiltiga hyreshöjningen avseende kallhyran landade på 0,45%.

Under året har vi genomfört en enkätundersökning bland våra hyresgäster. Enkäten genomfördes av AktivBo och ingår i det nationella indexet Branschindex. Mer om undersökningen och resultatet kan Ni läsa om längre fram i tidningen. Om vi istället koncentrerar oss på nästkommande år kan vi konstatera att Sotenäsbostäder fortsätter sitt program med ett utökat underhåll. Låga räntor och låg inflation ger bolaget utökat ekonomiskt utrymme vilket till största delen kommer att gå till underhåll och utveckling av de egenägda fastigheterna. Vi beräknar att under 2016 utföra reparationer och underhåll för närmare 16 miljoner kr.

Som säkert inte undgått någon har vi en aldrig tidigare skådad invandring till Sverige. Människor som kommer till vårt avlånga land behöver tak över huvudet vilket kommer att ställa stora krav på kommunerna. Sotenäsbostäder är såsom ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag en viktig aktör för att bidra till kommunens utveckling och bostadsbehov. Som ett led i detta arbete har vi nu flera större projekt på gång i kommunen. Vid nybyggnation ska vi prioritera ett prisvärt byggande varför vi planerar för fler Kombohus av varierande storlek och utformning runt om i kommunen. Kort och gott, tack för ett framgångsrikt år, God Jul och ett Gott nytt år. Vi ses igen 2016!

Mattias Jakobsson

Nästa nr kommer ut i juni 2016. Är det något Du vill ha med i tidningen behöver vi veta det senast den 15/5-16. Ring 66 56 15 om det är något du tycker vi skall ta med i tidningen eller maila till jl@sotenasbostader.se

16 nya lägenheter, "Läkarvillan" i Hunnebostrand



Diskussioner kring byggstarten av "Läkarvillan" november 2015 samt lägenhetsillustration.



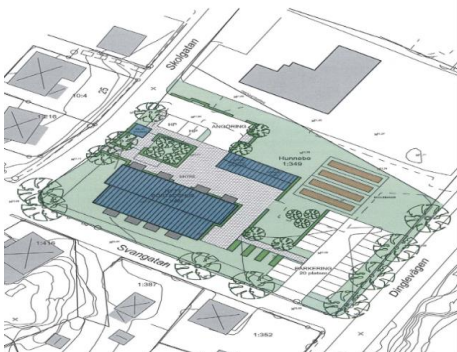
På onsdagen den 18/11-15 togs det första symboliska spadtaget av Sotenäsbostäders första +70-boende. Spadtaget som bevittnades av ett cirka 50-tal besökare togs av kommunalrådet Mats Abrahamsson. Boendet vänder sig till äldre som är för friska för äldreboende men som vill ha mer trygghet och social samvaro än vad de kan få i sitt nuvarande hem. +70-boendet har en nedre åldersgräns på 70 år men när det gäller makar eller sambor räcker det att en av personerna har uppnått den åldern för att få flytta in.

Grundtanken med boendet är att säkerställa att det finns bostäder för äldre med möjlighet till social samvaro. Därför ska det i vårt trygghetsboende finnas:

- lokal för gemensamma aktiviteter,
- utrymmen för gemensamma måltider och social samvaro,
- möjlighet till hobby och rekreation samt
- personal som ska hjälpa till att ordna aktiviteter och social samvaro för de boende.

Lägenheterna är fördelade på 8 st. 1:or om 35 m² vardera och 8 st. 2:or på 45 m² vardera. En av 2:orna i huset kommer att användas som en gemensamhetslokal som är tillgänglig för alla hyresgäster i huset. Samtliga lägenheter kommer att få en egen stor inglasad balkong alternativt en egen stor inglasad uteplats. Hyran för en lägenhet beräknar vi kommer att uppgå till ca 4 950 kr/mån för en 1:a på 35 m² och ca 6 450 kr/mån för en 2:a på 45 m². Samtliga hyror är varmhyror. Det som tillkommer är som brukligt Er hushållsel.

Har Ni frågor om lägenheterna, huset eller fastigheten är Ni hjärtligt välkomna att kontakta Mattias Jakobsson på telefon: 0523-66 56 09 alternativt via e-post mja@sotenasbostader.se



Upphandlade servicetjänster

Sotenäsbostäder har under hösten/vintern genomfört upphandling av byggservice, måleriservice samt rörservice. Följande leverantörer har upphandlats. Byggservice från och med 2015-11-01, Peab. Måleriservice från och med 2015-11-01, Uddevallamålarna. Rörarbeten, från och med 2015-11-01, Skoogs rör (Bad & Värme) samt Leif sannes rörläggeri.

Vattenmätare- frysrisk

Ni som har vattenmätare i förrådet, tänk på att sätta på värmen nu så att ni undviker vattenskador på grund av sönderfrysning! Det bör vara minst +5 grader i utrymmet där vattenmätaren finns.



En god inomhusmiljö är viktig

Vad är lagom varmt i din lägenhet?

En högaktuell fråga nu när det drar ihop sig till vinter. Vårt mål på Sotenäsbostäder är att det ska vara 20-21 grader i lägenheterna. Dock är det just på hösten och våren med ständiga väderomslag som det är svårast för systemen att reglera värmen. Speciellt efter en sådan höst vi har haft i år.

Värmesystemet har svårt att hitta rätt när det är snabba växlingar utomhus mellan varmt och kallt. När systemen har kommit igång är de stabila och klarar de variationer som uppstår resten av säsongen.

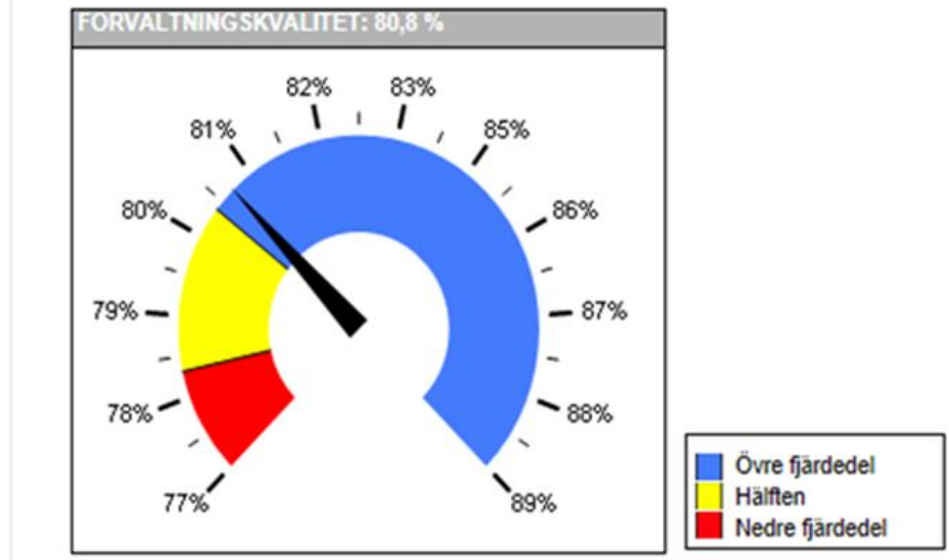
Sotenäsbostäder har många olika typer av uppvärmningssystem. Till exempel bergvärme, direktverkande el, frånluftvärme-pumpar etc.

Målet som vi har är som sagt 20-21 grader men hur man upplever temperaturen inomhus är ofta väldigt personligt. Ni som har direktverkande el har större möjlighet att påverka er inomhustemperatur direkt via egna element.

Branschindex

Branschindex – som är ett nationellt årligt index - baseras på hyresgästernas upplevelser kring service och policy. De deltagande företagen får ett index på sin förvaltningskvalitet. Detta index baseras på hyresgästernas upplevelser kring bostadsbolagets levererade service och indexet är fullt jämförbart mellan de deltagande bostadsbolagen.

Enkätundersökning & branschindex



Avseende förvaltningskvalité presterade Sotenäsbostäder AB 81 % vilket innebär att vi i jämförelse med andra allmännyttiga bostadsbolag tillhör de 25 % med högst betyg i hela Sverige.

Vi är mycket glada och stolta över det fina betyg som Ni hyresgäster har gett oss på Sotenäsbostäder. Vi är dock inte nöjda utan siktar på att fortsätta förbättra kvalitén på den service vi levererar till Er. Vår målsättning är att dra vårt strå till stacken för att göra Sotenäs till en ännu attraktivare kommun att bo i.

För att du som hyresgäst ska bli ännu nöjdare kommer vi att:

- Stärka upp vår fastighetsskötselorganisation i Hunnebostrand och Bovallstrand med ytterligare en fastighetsskötare.
- Genomföra en översyn av belysning på gårdar med målet att förbättra densamma.
- Genomföra en översyn av belysningen från parkeringsplatserna in i bostadsområdet med målet att förbättra densamma.
- Vara tydligare i vår kommunikation med Er hyresgäster.
- Förbättrad information till Er hyresgäster när arbeten planeras i området.
- Titta över möjligheten att låsa trapphusen i våra flerbostadshus.
- Se över låsningen av dörrar in till källare och vindar för att förbättra inbrottssäkerheten på förråden.
- Förbättra belysning i källargångar och trapphus i vissa områden för att förbättra den upplevda personliga säkerheten.
- Tillse att städning av trapphusen förbättras genom tätare kontroller och tätare kontakt med den anlitade städentreprenören.
- Utöka städfrekvensen i källargångar, vindar och tvättstugor.
- Bättre återkoppling från oss när arbete utförts i Er lägenhet.
- Utökad rondering av gård och utemiljö för att säkerhetsställa att dessa hålls rena och snygga.

Nu förstärker vi bemanningen i Hunnebostrand

Som ett led i att förbättra vår service till Er som hyresgäster förstärker vi nu upp fastighetsskötselorganisationen i Hunnebostrand och Bovallstrand med ytterligare en fastighetsskötare. Tjänsten är nyinrättad och kommer att tillsättas av Amanda Hedhman. Amanda har arbetat som vikarie hos Sotenäsbostäder under många år och har därför god kunskap om bolaget och våra områden. Amanda är 25 år, kommer från Kungshamn och är tekniskt utbildad. Vi välkomnar Amanda till oss på Sotenäsbostäder och vi är övertygade att hon kommer att göra ett utmärkt arbete och därigenom förbättra den service vi levererar till Er högst avsevärt.

Rekryteringen av en fastighetsskötare till Kungshamn, Smögen, Väjern, Hovenäset och Bohus-Malmön fortgår. Nyanställningen genomförs för att ersätta en befintlig fastighetsskötare som efter nästan 30 år i företaget nu väljer att gå i pension. Vi räknar med att i nästa nummer av SB-nytt kunna ge Er mer information om rekryteringen.



Amanda Hedhman

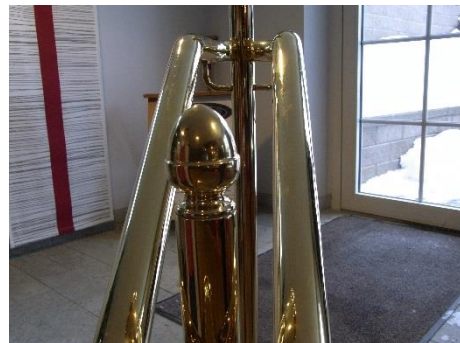


Samhällsvy över Hunnebostrand

Hyresförhandlingarna avseende hyran 2016

Från och med 1/2 -2016 sker en höjning av kallhyran med 0,45 procent, att jämföra med bolagets yrkande på 1,21 procent.

Vår utgångspunkt var att få tackning för våra ökade taxebundna kostnader som vi inte kan påverka, t.ex. elnätsavgifter, sophantering samt vatten och avloppskostnader. På plussidan hade vi ett gynnsamt finansieringsläge med låga räntor och låg inflation. Bolagets bedömning var att det gynnsamma ekonomiska läget också måste komma hyresgästerna till del och så upplevde nu båda parter att överenskommelsens utformning blev. Efter en bra diskussion så resulterade förhandlingarna i en överenskommelse som tillåter oss att bibehålla förvaltningskvaliteten samtidigt som underhållet håller samma höga nivå som tidigare år. Detta står klart efter att vi och Hyresgästföreningen nått en förhandlingsuppgörelse måndagen den 30 november. Själva förhandlingen skedde på Tångenvägen i Kungshamn där ett gott förhandlingsklimat bidrog till en lösningsorienterad sittning. Tanken var att träffas redan den 23 november men då Hyresgästföreningens förhandlare insjuknat fick förhandlingen flyttas fram en vecka. Detta påverkade dock inte viljan att träffa ett avtal.



Brandvarnare

Alla våra lägenheter är utrustade med brandvarnare. Denna tillhör lägenheten. Du måste själv regelbundet kontrollera att den fungerar och byta batteri.



Stearinljus

Under höst och vinter orsakas många bränder av levande ljus. Placera inte ljusen i närheten av något brännbart, exempelvis gardiner och håll dem under uppsikt.



Nytt sätt att söka garage/förråd



Från och med 1/2 -2016 kommer du att kunna söka lediga bilplatser/förråd (garage, carport, p-plats med motorvärmastolpe och förråd) via vår hemsida. Uthyrningen kommer att fungera på samma sätt som för lägenheter.

När en uppsägning inkommer publiceras bilplatsen/förrådet på vår hemsida och ligger därefter ute för intresseanmälan under en vecka. Den stora skillnaden mellan att söka en lägenhet och att söka en bilplats/förråd blir fördelningssättet. För lägenheter gäller längst kötid medan det för garage/förråd blir "först till kvarn".



Mer information kommer att publiceras på vår hemsida www.sotenasbostader.se under början av 2016.



Spara energi i badrummet

Den som duschar 5 minuter om dagen och har ett gammalt duschmunstycke (ca 12 liter/minut) gör av med 1 000 kWh energi på ett år.

Byt duschmunstycke

Med ett snålspolande duschmunstycke halverar du kostnaden. Testa din dusch genom att mäta hur lång tid det tar att fylla ett litermått. Fem sekunder motsvarar ca 12 liter/minut.

Duscha effektivt

Om du kortar ned dina duschtider från 10 min till 5 min halverar du också energiförbrukningen och kostnaden.

Laga/byt droppande kranar

Droppande kranar kan leda till en stor vattenförbrukning. Är det dessutom varmvatten är det en helt onödig energianvändning eftersom du inte drar någon nytta av den.

Exempel på besparingar

Dusch och bad

Ungefär 40 % av det vatten vi använder i hushållet värms upp till tappvarmvatten. Att värma upp 1 m³ kallvatten till badtemperatur, dvs. ca 40 grader, förbrukar ca 37 kWh. Om hushållet använder 200 m³ kallvatten från vattenverket eller den egna brunnen kan man då schablonmässigt räkna på att man gör av med 3000 kWh årligen på att värma upp tappvarmvatten.

Att duscha istället för att bada är ett bra tips. Ett karbad förbrukar ca 100-150 liter varmvatten. En dusch på fem minuter med en gammal armatur drar ofta mer än 50 liter. En ny armatur med sparstril förbrukar bara ca 30 liter.

Vattenkranar

En otät varmvattenkran kan läcka ut 1000 kWh/år till ingen nytta. Spara genom att laga och byta packningar. Passa även på att byta ut den gamla strålsamlaren mot en sparstrålsamlare som använder ca 30 % mindre vatten. Äldre vattenkranar med tvågreppsfunktion är energislösare, byt ut dessa mot moderna engreppsblandare.



Vad pågår & vad är tänkt att komma inom underhåll och byggnation?

Pågående underhåll och nybyggnation:

- Reparation av balkongplattor på Mejselgatan i Kungshamn.
- Nybyggnation av "Läkarvillan", trygghetsboende i Hunnebostrand (+70)

Kommande underhåll och nybyggnation:

- Utbyte av tak på Hedalen i Hunnebostrand
- Utbyte av tak på Skyttevägen 3 på Smögen
- Nya bergvärmeanläggningar på Mejselgatan 2-6 A-D i Kungshamn
- Målning av fasader på Rockeskärsgatan i Väjern
- Målning av fasader på Dinglevägen i Bovallstrand
- Målning av fasader på Strandvägen på Bohus-Malmön
- Målning av trapphus på Långelidsvägen i Hunnebostrand
- Ombyggnad av lokal till lägenheter på Skolgatan 1 i Hunnebostrand

Det som skett under året:

- Byte av bergvärmepump på Strandvägen på Bohus Malmön
- Byte av hiss på Strandvägen på Bohus Malmön
- Nya bergvärmeanläggningar på Köpmansgatan 16 A-D i Hunnebostrand
- Nytt tak, nya fönster och dörrbyten på Violstigen i Kungshamn
- Fasadreparationer på Mejselgatan i Kungshamn
- Takbyten på Hedalen i Hunnebostrand



Betala hyran via autogiro

Det enklaste sättet att betala hyran är via autogiro. Det finns många fördelar med autogiro:

Det är bekvämt: Hyran betalas automatiskt. På hyresavin framgår belopp och vilken dag som är förfallodag. Hyran blir alltid betald i rätt tid och du riskerar inga inkassokostnader. Det enda du behöver göra är att se till att det finns tillräckligt med pengar på ditt konto dagen innan vi ska dra hyran eftersom bankgirot då gör en täckningskontroll. Är förfallodagen en lördag, söndag, helgdag dras beloppet istället vardagen efter förfallodagen.

Det kostar inget: Autogiro är en kostnadsfri service som Sotenäsbostäder erbjuder dig som hyresgäst.

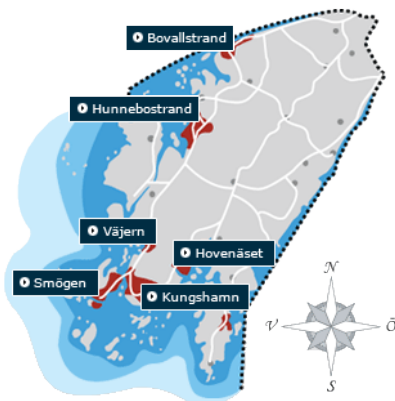
Om det saknas pengar på ditt konto: Om det saknas pengar helt eller delvis drar vi inte något alls. Då måste du betala in hyran på annat sätt.

Hur ansöker jag? Kontakta oss på telefon 66 56 03 eller gå in på vår hemsida och ladda ner ansökningsblanketten som du skriver ut och fyller i. Du kan antingen lämna upp ansökan till kontoret på Tångenvägen 2A i Kungshamn eller skicka in ansökan till oss på adress Box 63, 456 22 Kungshamn. Vi registrerar ditt medgivande och kontaktar banken.



Lediga lägenheter

Gå in på vår hemsida, www.sotenasbostader.se eller ring vår telefonsvarare, 0523-66 56 05.



Finns 4:a på Rockeskärsgatan i Väjern, önskas 3:a i markplan alt. med hiss i Kungshamn. Ring Bertil tel. 070-652 71 30

Finns 3:a på Mejselgatan i Kungshamn, önskas 2:a eller 3:a på Nya Mejselgatan, Mejselgatan el. Väggabacken i Kungshamn. Ring Ann-Kristin tel. 072-358 27 07

Finns 4:a på Långelidsvägen i Hunnebostrand, önskas 3:a på Långelidsvägen. Ring Caroline tel. 073-159 76 41

Finns 2:a på Hunnebovägen i Hunnebostrand, önskas 3:a i Hunnebostrand. Ring Johan tel. 073-718 33 78

Finns 2:a på Långelidsvägen i Hunnebostrand, önskas 2:a med varmhyra i Kungshamn. Ring Yvonne tel. 076-233 78 30

Finns 2:a på Mejselgatan i Kungshamn, önskas 3:a el. 4:a

Hyra förråd eller garage

Tänk på att vi även hyr ut förråd och garage. Kontakta Charlotte på telefon 0523-66 56 14 eller via e-post; ch@sotenasbostader.se eller gå in på vår hemsida och sök där!



Byteskö

Önskar du ha med annonsen i nästa nummer måste du höra av dig till Charlotte innan 15 maj 2016 för att få med den. Samtliga annonser tas bort efter införandet. Har du frågor, ring Charlotte på 0523-66 56 14. Din annons finns endast med i detta nummer av SB nytt.

på Hovenäset. Ring Jesper tel. 070-629 49 47

Finns 3:a på Husholmsgatan på Väjern, önskas 4:a i Sotenäs. Ring Tina tel. 072-242 05 90

Finns 4:a på Långelidsvägen i Hunnebostrand, önskas 3:a i Hunnebostrand, Väjern, Smögen, Kungshamn eller Hovenäset. Ring Niklas tel. 073-073 70 77

Finns 3:a på Väggabacken i Kungshamn, önskas 3:a på Fyrbåkgatan el. Signalgatan i Kungshamn. Ring Kirsti tel. 070-549 93 80

Finns 4:a på Rockeskärsgatan på Väjern, önskas 3:a på Väjern, alt. Fyrbåkgatan el. Signalgatan i Kungshamn. Ring Marie tel. 070-651 40 72

Finns 2:a på Väggabacken i Kungshamn, önskas 3:a med varmhyra i Kungshamn eller på Smögen. Ring Christoffer tel. 076-190 88 74

Finns 1:a med sovalkov på Munkebergsgatan i Bovallstrand, önskas 2:a el 3:a på Lyckogatan eller Eklidsgatan i Bovallstrand. Ring Tomas tel. 076-426 89 70

Finns 3:a på Tullstigen i Kungshamn, önskas stor 2:a-4:a i Kungshamn eller på Väjern. Ring Anna-Carin tel. 076-162 52 61

