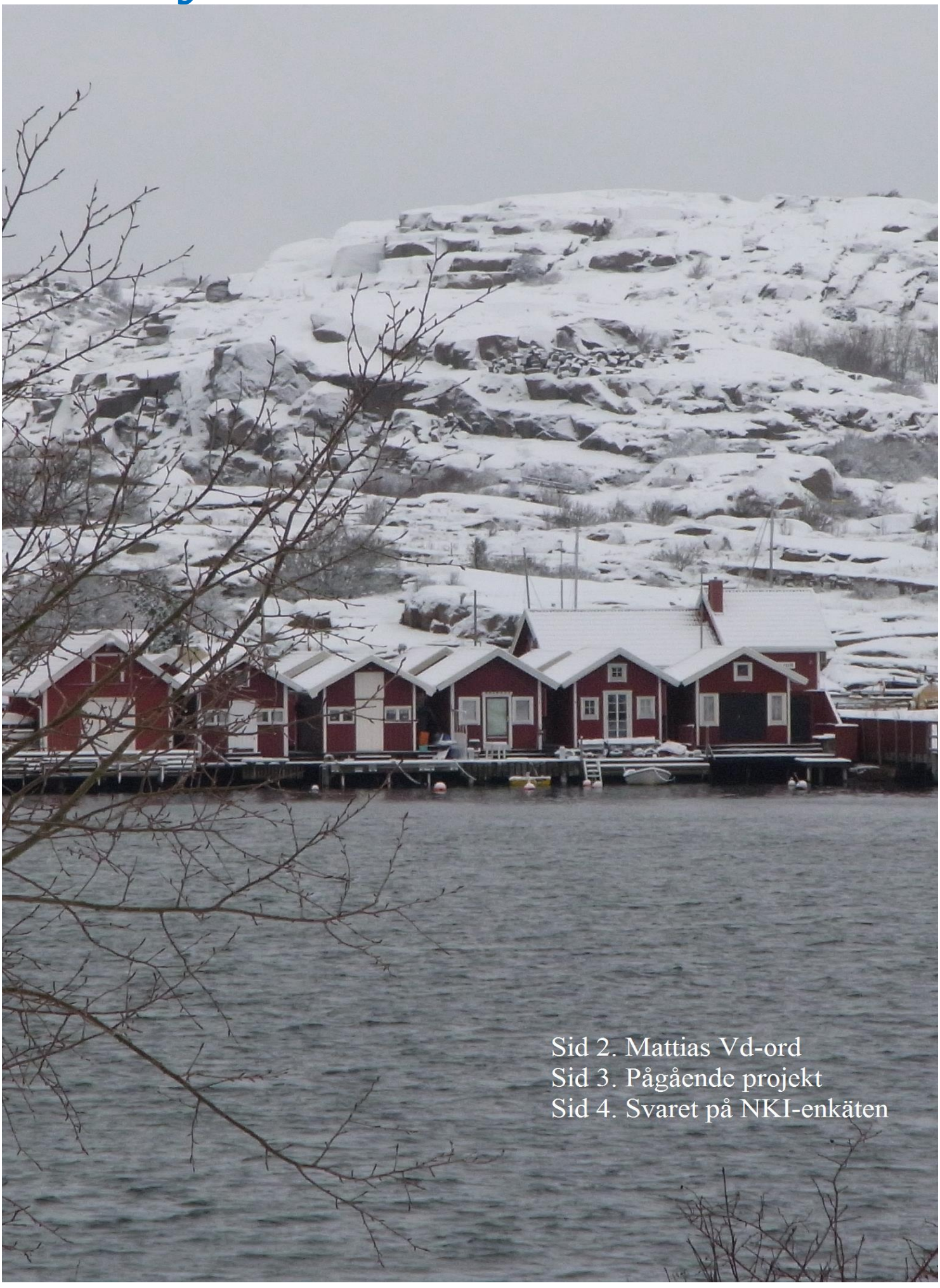
SB-nytt

December 2017 TIDNING FÖR HYRESGÄSTER HOS SOTENÄSBOSTÄDER AB



Sid 2. Mattias Vd-ord
Sid 3. Pågående projekt
Sid 4. Svaret på NKI-enkäten

Fastighetsskötarnas öppet- & telefon-tider

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-Eric 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, 90 200. 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 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, Tångenvägen 2 A, 456 32 Kungshamn, telefon 0523-665600, fax 0523-665617, e-mail info@sotenasbostader.se, hemsida:www.sotenasbostader.se.

Ansvarig utgivare är Mattias Jakobsson

VD-ordet

I årets sista nummer av SB-nytt gör vi som brukligt en tillbakablick för att sedan rikta blicken mot framtiden. Sotenäsbostäder är ett välskött bolag med ett gott ekonomiskt resultat. En god ekonomi ger utrymme till omfattande underhåll och utveckling av de egenägda fastigheterna vilket också skett under 2017. Listan på underhållsåtgärder som genomförts under året kan göras lång men som exempel kan nämnas följande: Köpmansgatan 26 och Skyttevägen har bytt värmeanläggning från bergvärme/olja till bara bergvärme. På Hedalen och Skyttevägen 3 har vi bytt tak. På Hedalen har vi satt in nya fönster och balkongdörrar. På Krongatan har vi bytt hiss. På Långemajas gata har vi installerat solceller på taket. På Väggabacken har vi renoverat alla balkonger och bytt tak. På Rockeskärsgatan har vi utfört målning av fasader. På Mejselgatan och Skyttevägen har vi bytt entrédörrar till lägenheterna och renoverat trapphusen. Förutom allt underhåll har vi under året även påbörjat byggnation av 16 st. nya lägenheter i Väjern. Det är vårt andra Kombohus Mini, ett hus med 16 st. 1:or och 2:or. Vi har för detta projekt ansökt om statligt investeringsstöd vilket tillsammans med låga byggkostnader, inneburit att vi kunnat pressa hyrorna ordentligt. En nybyggd lägenhet om 2 rum och kök till en varmhyra betydligt lägre än 6 000 kr/månaden är få förunnat att kunna erbjuda sina hyresgäster. Att huset dessutom är gediget med bl.a. stomme i betong borgar för att även underhållskostnaderna i framtiden ska kunna hållas nere.

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 det glädjande resultatet kan Ni läsa om på annan plats i SB nytt. Fjolårets hyresförhandling med Hyresgästföreningen resulterade i ett 2-årigt avtal. Förhandlingsöverenskommelsen från ifjol blev en höjning av hyran per 2018-01-01 med 0,59 % och hyra för garage, carport och parkering med motorvärmarstolpe höjs med 5 kr/mån.

Miljötänkande är en viktig och naturlig parameter i Sotenäsbostäders arbete. Vi har under året fått vårt första plusenergihus när vi utrustat våra fyra hus på Långemajas gata med Solceller. Vi har också fortsatt vårt arbete med att ersätta samtliga oljepannor i vårt bestånd med enbart bergvärme. Detta projekt slutförs under nästa år. Under året har rapporter om stora sopöar flytandes runt i atlanten och på andra världshav nått oss via media. Sopöarna beststår till stor del av plast och inte till en oväsentligdel av plastpåsar. För att dra vårt strå till stacken har vår julklapp till Er hyresgäster just denna inriktning, nämligen att minska antalet plastpåsar i omlopp.

Om vi blickar bortom julklapparna och tomtegröten så har Sotenäsbostäder väldigt mycket planerat för nästkommande år. Nybyggnadsprojekt finns det gott om även om de är i olika skeden, några är på detaljplaneskedet medan andra är färdigprojekterade och där vi nu bara inväntar bygglov innan byggnation kan starta. Som exempel på ett stort nu pågående detaljplaneprojekt kan nämnas Förålarna på Väjern där vi arbetar med en detaljplaneändring för att möjliggöra nybyggnation av hyresrätter i 5 våningar samt exploatering av ca 15 st. småhustomter. Sist vill vi på Sotenäsbostäder tacka alla Er hyresgäster för ett jättebra och spännande år. Vi ser redan fram emot nästa!
Från oss alla till er alla, en riktig god jul!
Mattias Jakobsson

Lokala hyresgästföreningen Kungshamn och Hunnebostrand

Spetz, Roland	Husombud LH	0523-30756	070-741 08 14
Amaya, Oscar	Husombud LH	0523-70204	073-101 22 89
Hjelm, Martin	Husombud LH		070-318 34 91

Ordförande	Vice ordförande	Sekreterare	Lokalansvarig
Tamary Herdebrandt	Benny Pettersson	Inga - Britt Hedlund	Margaretha Pettersson
Kantarellvägen 16 a	Kantarellvägen 26 B	Kantarellvägen 4 B	Kantarellvägen 26 B
Mobil. 070-557 02 66	Mobil 070-541 66 34	Mobil 076-403 89 09	0523-58714

Nästa nr av SB nytt planeras att endast ges ut i digital form. Det innebär att tidningen kommer att finnas i pdf på vår hemsida i mitten av juni 2018. Mer info om detta kommer i SB bladet i mars 2018.

Pågående projekt inom förvaltningen

Vi håller som bäst på att genomföra OVK-besiktningar i våra lägenheter och lokaler. Vi har gjort OVK-besiktning på så gott som hela Kvarnberget, Smedsgatan 2 och 4 samt åtgärdat det som behövts. Idag, den 27 november, har vi OVK-besiktning här på kontoret på Tångenvägen 2 A i Kungshamn och under december månad kommer vi att besiktiga Vinkelgatan 2, Långemajas gata 2-8 och Varvsgatan 9 (inklusive Fregatten).

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, ska göras regelbundet, i de flesta byggnader. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. Kontrollanten ska också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas för ventilationen, utan att det ger en sämre inomhusmiljö.

Det är byggnadens ägare som ska se till att OVK utförs. Ägaren ska välja en sakkunnig funktionskontrollant, som är certifierad av ett ackrediterat certifieringsorgan. Vid varje OVK ska det kontrolleras att ventilationssystemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden, att instruktioner och skötselanvisningar finns lätt tillgängliga och att ventilationssystemet i övrigt fungerar på det sätt som är avsett.

Vid återkommande besiktningar ska funktionskontrollanten kontrollera att funktionen och egenskaperna hos ventilationssystemet i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet togs i bruk och undersöka vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat. Det är byggnadens ägare som sedan får avgöra om förslagen till energieffektiviserande åtgärder ska genomföras.

Vi håller på att måla om i trapphusen på Skyttevägen 1 och 2. Vi har bytt ut köksfläktar i några fastigheter där i princip samtliga lägenheter har haft behov av ny köksfläkt som till exempel Templargatan på Smögen, Varvsgatan och Krongatan i Kungshamn.

Vi har bytt ut garageportarna på delar av Rockeskärsgatans garagelängor.

Lekplatsen på Kantarellvägen är helt klar, där vi bl.a. har lagt fallskydds-plattor runt fallskyddsområdena (runt fjädergunga, gungställning och lekställning) där har vi också monterat en helt ny lekställning.

Vi har också skapat en gemensam plats för brevlådor på Hedalen i Hunnebostrand enligt önskemål/krav från posten. Vi har beskurit träd och buskar på Hedalen för att öppna upp området lite mer, dels för belysningen och för tryggheten i området.



Hedalen i Hunnebostrand



Hedalen i Hunnebostrand

Vi har lagt om plattor på Bävergatan i Hunnebostrand samt tagit bort rabatten helt genom att lägga dit kullersten i stället.

Vi håller även på att ta fram ett koncept i samarbete med företaget Kompan där vi skall byta ut sandlådor mot fjädergungor i våra bostadsområden då sandlådorna bara används av katterna för att utföra sina behov i. Det har under åren visat sig vara ett visst besvär med just katter varför vi nu provar detta grepp.

Entrédörrar till trapphusen

”Ytterdörren står ofta öppen till trapphuset. Jag tror att det är grannen som ställt upp dörren för sin katt som kommer och går in i trapphuset”. Det är en inte alltför ovanlig kommentar och synpunkt som flera av våra hyresgäster framför till oss både per telefon och via mail.

Vi vill därför uppmana er som bor i hyreshus med gemensam entrédörr att hjälpa oss att se till så entrédörrarna till trapphusen hålls stängda och inte står uppställda på vid gavel. I synnerhet nu då vintern närmar sig och vi gärna vill behålla värmen i trapphusen och lägenheterna. Det är bra för er och bra för miljön om vi inte behöver ”elda för kråkorna”.

Tack för hjälpen!

Trafik i områden

Tänk på att undvika att köra bil på gång- och promenadvägar inne på våra områden, för er och allas säkerhet då dessa vägar inte är avsedda för fordonstrafik och en olycka händer så lätt när bil och gång- eller cykeltrafikant samsas om utrymmet. En vädjan om att visa hänsyn till medmänniskor.

Vad är planerat inför 2018?

Radon: Vi har totalt 42 lägenheter som fortfarande har värden som överstiger gränsvärdet 200 Bq/m^3 luft. De flesta av de 42 ligger strax över gränsvärdet. Vi kommer under de närmaste månaderna att göra ett flertal åtgärder för att få ned de återstående lägenheterna till eller under gränsvärdet. Berörda hyresgäster kommer att kontaktas vi telefon eller brev.

Större underhållsåtgärder under 2018:

Målning:

- Resterande plåttak på Kvarnbergshemmet i Kungshamn.
- Fasader på Strandvägen 32 på Bohus Malmön.

Utbyte takbeläggning:

- Fyrbåksgatan 1-15, 35-43 i Kungshamn.
- Björkemyrsgatan på Smögen.
- Hedalen (garagetak) i Hunnebostrand.
- Köpmansgatan 16 C-D i Hunnebostrand.
- Torsgatan i Hunnebostrand.
- Banjovägen i Hunnebostrand.
- Björnbärsvägen i Hunnebostrand.

Utbyte pannanläggningar: När pannanläggningarna i Bovallstrand är utbytta så har vi slutfört vårt projekt med att vara helt oljeoberoende i våra hyresfastigheter, och detta två år innan det planerade målet år 2020.

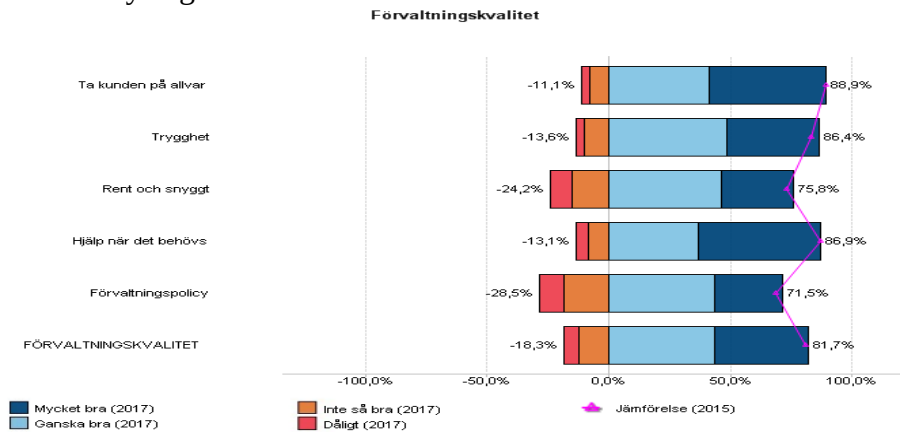
- Lyckogatan 7 i Bovallstrand.
- Lyckogatan 9 i Bovallstrand.
- Eklidsgatan 1 i Bovallstrand

Övrigt:

- Inglasning av trapphus Munkebergsgatan i Bovallstrand.

Nu har vi fått svaret på enkäten kundnöjdhet

Sotenäsbostäder har under året genomfört en enkätundersökning med AktivBo. Undersökningen ingår i det så kallade Branschindex som är ett nationellt årligt index baserat på hyresgästernas upplevelser kring service och policy. Indexet är fullt jämförbart mellan de deltagande bostadsbolagen. Avseende förvaltningskvalité presterade vi ett resultat om 82 % vilket var tillräckligt högt för att Sotenäsbostäder skulle bli nominerade som ett av de tre bästa bostadsbolagen i den stora bostadsklassen. Vi är mycket glada över nomineringen och det betyg vi fått av Er hyresgäster!



I ovanstående diagram kan Ni utläsa vilket betyg Ni gett oss och den service vi levererar till Er. Det rosa strecket är det betyg vi erhåll vid den förra mätningen 2015. Nu påbörjar vi arbete med att analysera varje enskild fråga och därefter ta fram en utvecklingsstrategi för att bli ännu bättre. En åtgärdsplan kommer ett presenteras i nästa SB-blad som kommer i mars. Vi vill tacka alla Er som svarat på enkäten och tacka för det höga betyg ni gett oss.

Hyra förråd eller garage

Tänk på att vi även hyr ut förråd och garage. Kontakta Mattias på telefon 0523-66 56 09 eller via e-post; mja@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 Mattias innan 15 juni 2018 för att få med den. Samtliga annonser tas bort efter införandet. Har du frågor, ring Mattias på 0523-66 56 09. Din annons finns endast med i detta nummer av SB nytt.

Finns: 3:a på Skyttevägen 1 A, Smögen. Önskas: 1:a eller 2:a, helst på Skyttevägen, Smögen. Ring Vic 072-321 79 97

Finns: 2:a på Väggabacken 6 Önskas: 1:a i Kungshamn. Ring Brian 070-200 24 16

Finns: 3:a på Rockeskärsgatan i Väjern Önskas: 2:a på Rockeskärsgatan i Väjern Svar via mail: barocc@hotmail.com

Finns: 2:a, takvåning, på Väggabacken 43 Önskas: 2:a i bottenplan på Väggabacken eller 2:a på 1:a våning på Mejselgatan Ring Sonja 076-319 59 85

Finns: 3 rok Husholmsgatan 4 A, Väjern Önskas: 4 rok i Väjern. Ring Lina Mattsson 073-142 84 65

Finns 3:a på Långemajas Gata 4A i Kungshamn. Önskas 4:a på Långemajas gata. Ring Andreas 073-531 74 39

Finns: 1a i Hunnebostrand Kantarellvägen 2B Önskas: 2a i Kungshamn. Ring Kristoffer 079-040 31 93

Finns: 4 rok på Fyrbåksgatan 2B (med garage). Önskas: 2a eller 3a i Kungshamn. Ring Niklas Ulveros: 072-575 40 33