

Hyresrätten

VÅREN 2017



Nöjda
hyresgäster
i Höganäs
med omnejd

Välkommen
till din
nya tidning!

Tips & information om vad som
händer inom Höganäshem
och på platsen där
du bor.

Första spadtaget i Månstorp • Träffa våra reparatörer
Kommande och pågående underhållsarbeten



NKI – Hyresgäs

NKI står för "Nöjd Kund Index" och kan i vår värld enkelt översättas till – Hyresgästenkät. Vartannat år skickar vi ut samma enkät till dig och alla andra hyresgäster inom Höganäshem. Syftet är att få veta hur ni trivs rent generellt, vad som upplevs som bra, men även vad som upplevs som mindre bra. Resultatet av enkäten är vårt enskilt viktigaste hjälpmedel för att kunna skapa en ännu bättre bomiljö för dig och våra övriga hyresgäster.

NÖJDARE HYRESGÄSTER HOS HÖGANÄSHEM

Nu har vi fått in resultatet från den senaste enkäten. Glädjande är det att så många av er har svarat, och glädjande är det även att vi har fler nöjda hyresgäster än någonsin. Det stärker oss i vår ambition att bli en ännu bättre hyresvärd i framtiden.

Under hösten 2016 skickades enkäten ut till alla hushåll inom Höganäshem. Utifrån ett

bedömningssystem, 0–5, fick alla hyresgäster möjligheten att besvara ett antal frågor som berör deras respektive boenden. På detaljnivå, och mer övergripande.

Svarsfrekvensen uppgick till 54 % och det totala betyget uppgick till hela 4,17, (att jämföra med 2014 års resultat 4,13). Med det sammanlagda resultatet som utgångspunkt har vi därefter brutit ner och analyserat materialet.

PRIORITERADE OMRÅDEN

Områden med lägre betyg ska prioriteras. Vilka insatser ska med andra ord primärt prioriteras och genomföras för att hyresgästernas respektive situation ska förbättras?

Vi har valt att lyfta fram två exempel på områden där vi fick lägre siffror och redovisar våra förslag på åtgärder.

– Jag var nöjd med lägenhetens skick då jag flyttade in.

betyg
3,7

Bryter vi ner denna i mindre delar ser vi att 26 % svarade att man var missnöjd med utrustningen, 40 % med städningen, 49 % med målning och tapeter samt 61 % tyckte att det fanns småfel i lägenheten.

Vi kommer att genomföra bland annat följande åtgärder:

- Likvärdig bedömning vid städbesiktning.
- Att tydligt informera hyresgästen om förutsättningar och möjligheter i samband med inflyttning.
- Informera om tillval.

tenkät

- Personligt möte i samband med inflyttningen med genomgång av lägenhetens skick och utrymmen.
- Uppföljningssamtal en tid efter inflyttningen.

– Tvättstugan sköts och fungerar bra.

betyg
3,6

Här har vi inte lyckats förbättra oss från föregående undersökning. När ni angav vad som utlöste ert missnöje svarade 62 % städningen, 29 % tvättiderna, 42 % utrustningen. 7 % av hyresgästerna uppgav även att de blivit utsatta för stölder.

Vi kommer att genomföra bland annat följande åtgärder:

- Tydligare kontrollsystem för att säkerställa att tvättstugorna är städade efter avslutat pass.

- Uppmuntra till bättre städning och samvaro i tvättstugan genom positiv informationskampanj och uppföljning.
- Generell renovering och byte av utrustning i tvättstugor (se ex tvättstugorna Telefonen och Diana).
- Informera om tillval och eventuella möjligheter att installera tvättmaskin i lägenheten.
- Informera i samband med inflyttning om hur man effektivt städar tvättstugan.

BEVARA OCH FÖRBÄTTRA

Där vi redan uppvisar höga betyg fokuserar vi på att bevara och förbättra nuvarande resultat. Hur ska vi bidra till att hyresgästerna även i fortsättningen ska vara nöjda? Och vad kan vi göra för att bli ännu bättre?

Exempel på prioriterad fråga och åtgärd

– Jag fick bra information och service då jag hyrde och flyttade in.

betyg
4,2

- Vi är bra på att informera det som rör lägenheten och bostadsområdet, (reparationer, tvättstugan, öppettider och liknande).
- Vi är bra på att informera om företagets verksamhet, nyheter, framtidsplaner och liknande.

betyg
4,3

Vad händer härnäst?

Vi fokuserar på att förbättra hemsidan och "Mina Sidor". Vi håller på att bygga upp en sida med "Frågor & Svar" där hyresgäster och bostadssökande kommer att hitta svaren på de mest förekommande frågorna. Vi tar också varje tillfälle i akt att informera dig om att du kan göra felanmälan dygnet runt via "Mina Sidor". Information och kommunikation är viktigt och vi arbetar ständigt med att utarbeta ännu mer effektiva sätt att nå ut till våra hyresgäster. Vi fick fina siffror men vårt mål är att höja oss ännu mer.

AVSLUTNINGSVIS – LITE SKRYT

Vi har fått fantastiskt fina siffror som gör oss lite extra glada.

– Jag får ett trevligt bemötande av personalen.

betyg
4,3

– Vi trivs i våra lägenheter, jag trivs bra i min lägenhet.

betyg
4,6

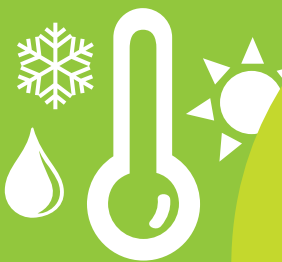
– Jag känner igen bovärderna.

betyg
4,5

UNDERHÅLLSARBETEN VÅREN 2017

ENERGI OCH MILJÖ

- Renovering av tvättstuga inkl. byte till energisnålare tvättutrustning Borgmästareg 12, kv. Diana 1
- Renovering av tvättstuga och byte till energisnålare tvättutrustning Storgatan 14, kv. Telefonen 7
- Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter Storgatan 35A–B, kv. Brorsbacke V 24
- Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter Svarvaregatan 4 A–E, 6 A–B, Kolgatan 1–7, Vattugatan 1 A–C och Väsbygatan 1–8, kv. Verkstaden 23–25
- Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter Kolagatan 16–22, kv. Hammaren 13
- Installation av spaltventiler vid fönster Långarödsvägen 10, 12, 16, Väpnaregatan 23–27, kv. Månstorp



BRANDSKADADE MILJÖHUS

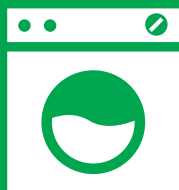
Återställning är på gång av samtliga brandskadade miljöhus på Långarödsvägen 18, Fågelsångsgatan 31, Storgatan 33–35 och Storgatan 39 samt Storgatan 63–65.



KOMMANDE UNDERHÅLLSARBETEN

- Målning av golv och trappa i tvättstuga Storgatan 7, kv. Trevanden 9
- Installation av postboxar Storgatan 63–65, kv. Lyran 22
- Målning av panel och plåt på fasad på Storgatan 14–18, Idrottsgatan 4–28 och Fågelsångsgatan 3–31, kv. Telefonen
- Tvätta fasaden mot Storgatan, Storgatan 63–65, kv. Lyran 22
- Enkät om installation av passagesystem skickas ut under mars på Storgatan 33 och 39





TVÄTTSTUGORNA TELEFONEN & DIANA

Under året kommer vi att genomföra två mer omfattande renovering av tvättstugan på Storgatan 14, kvarteret Telefonen,

och tvättstugan i kvarteret Diana.

Tvättstugorna kommer att totalrenoveras samt kompletteras med ny utrustning. Syftet med renoveringen är att skapa en mer attraktiv miljö för dig som hyresgäst. Nytt ytskikt och nya effektiva, miljös smarta tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp är de mest iögonfallande nyheterna. Dessutom kommer vi att göra de bägge tvättstugorna mer tillgängliga.

Vi kommer att ha dialog med hyresgästerna om utformningen av underhållet i tvättstugorna

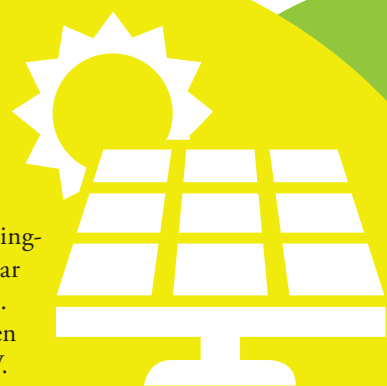
SOLCELLER I KVARTERET ORION

I samband med renoveringen av kvarteret Orion har nya solceller installerats. Den installerade effekten uppgår till totalt 10 kW.

Sedan tidigare är två anläggningar i bruk i kvarteret Polaris. Under sommarmånaderna försörjer anläggningarna hela fem hus, (hälften av fastighetselen), i samma kvarter.

Vår ambition är att skapa en ännu mer effektiv försörjning i kvarteret Orion. Som hyresgäst kommer du att kunna se hur mycket el som produceras via en överskådlig display i foajén. Närmast kommer vi att installera solceller i anslutning till projekt Månstorp. Allt i vår strävan att skapa ett hållbart och miljövänligt boende i Höganäs med omnejd.

Display kommer att sättas upp i receptionen på Höganäshem, under hösten.



Porträttet

Fredrik Hellzen

Ålder: 37

Familj: Sambo,
2 döttrar

Bor: Lägenhet
i Helsingborg

**Hur länge har
du jobbat hos
Höganäshem:**
1,5 år

Mikael Löfquist

Ålder: 50

Familj: Gift,
2 söner

Bor: Villa
i Höganäs

**Hur länge har
du jobbat hos
Höganäshem:**
Cirka 5 månader



Fredrik och Mikael hjälper dig med allt från läckande kranar till kärvande lås.

STÄNDIGT REDO ATT HJÄLPA DIG OCH VÅRA ANDRA HYRESGÄSTER

Träffa våra reparatörer

Kranar som droppar eller ett läckande element? Fredrik Hellzen och Mikael Löfquist är ständigt redo att rycka ut för att hjälpa dig och våra övriga hyresgäster.

Fem dagar i veckan, mellan 07 och 16, ser de till att åtgärda allt från krånglande lås till rinnande toaletter. Höganäs, Jonstorp, Viken och Östra Lerberget är deras arbetsplats. Kanske har du redan träffat någon av våra reparatörer?

– *Dagen börjar med en genomgång av inkomna felanmälningar som prioriteras efter akutgrad. Läckande vatten och stopp i avlopp går självklart före en lös skåplucka. Sedan ringer jag och bokar tid med hyresgästerna. Därefter är jag ute större delen av dagen och avhjälper så många fel som möjligt. Vissa problem löser man omgående, andra behöver reservdelar som måste beställas.*

Mikael har jobbat som allt från mc-mekaniker till hamnmästare i Helsingborg innan han för snart ett halvår sedan började som reparatör inom Höganäshem. Ett val som han aldrig har ångrat.

ATT STÄNDIGT TRÄFFA NYA MÄNNISKOR BIDRAR TILL VÄLMÅENDE

Den dagliga kontakten med nya människor och möjligheten att faktiskt kunna bidra och hjälpa till direkt är några av de saker som Mikael lyfter fram som de främsta fördelarna med yrket.

Fredrik, som har jobbat som reparatör i ett och ett halvt år, håller med;

– *Jag upplever det som att jag nästan alltid blir*

väl bemött av hyresgästerna. Majoriteten är tack-samma och glada när vi dyker upp. Den sociala kontakten med människor i olika åldrar och av olika ursprung är faktiskt det som är allra roligast med det här jobbet.

INGEN DAG ÄR EN ANNAN LIK

Att ingen dag är en annan lik är ytterligare en orsak till att de trivs i sina yrkesroller. När arbetsdagen börjar vet de inte vad som väntar, trots att merparten av reparationerna är snarlika från en dag till en annan. Primärt handlar det om att laga blandare och korrigera krånglande lås, dörrar och fönster. Ibland händer det dock att de får lösa mer oväntade problem.

– *Det har faktiskt hänt att hyresgäster har hört av sig till oss då de har upptäckt att de har tillfälliga besökare som bor i källarförråden. Men då är det bara att åka ut och lösa situationen. Allt löser sig om man bara vet hur man ska hantera personer, berättar Fredrik och avrundar med att dela med sig av lite mer vardagliga tips som du och våra övriga hyresgäster kan ha nytta av:*

– *Håll kokande vatten och en skvätt diskmedel i avloppet med jämna intervaller om du vill undvika proppar och stopp. Och blockera inte element med möbler och gardiner. På så sätt får du en behagligare värme i lägenheten. Men framförallt, vänta inte med att felanmäla. Hör av dig till våra bovärdar direkt. Ju tidigare som jag eller Mikael kan åtgärda felen desto skönare för dig.*

ETT NYTT KVARTER VÄXER FRAM I FOLKPARKEN

MÅNSTORP 32

Nu har första spadtaget tagits och pålningsarbetet är avslutat på Månstorp 32 som är vår första etapp i byggnationen på Folkparken/Julivallen.

Ett hus kommer att uppföras i sex våningar med totalt 23 lägenheter och det andra huset med sju våningar med en utbyggnad in mot parken i två våningar. Här bygger vi 28 lägenheter och sex LSS-lägenheter med tillhörande lokal.

I husen kommer det att finnas fyra penthouse-lägenheter på tre rum och kök med stor terrass i västerläge och fantastisk utsikt över Öresund. Flera lägenheter kommer att ha sundsutsikt och flertalet utsikt över parken.

Inflyttningen är beräknad till:

1 maj på Långarödsvägen 18 A–B (hus 1) och

1 juni 2018 Långarödsvägen 18 C–J (hus 2).

HUR SÖKER JAG OCH HUR GÅR DET TILL?

För att kunna anmäla ditt intresse för nybyggnation behöver du först ställa dig i vår bostadskö. Detta gör du genom att registrera dig i vår

bostadskö på www.hoganashem.se. Anmäl där att du är intresserad av område nybyggnation.

Det är köpoängen (1 köpoäng = 1 dag) som avgör vilken placering du får i bostadskön.



POSITIVT RESULTAT FÖR HÖGANÄSHEM 2016

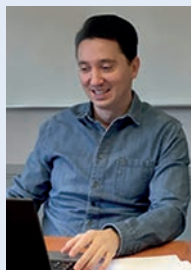
2016 omsatte Höganäshem 110 miljoner kronor (mnkr). Underhåll av fastigheter uppgick till totalt 46 mnkr och driftskostnaderna till 29 mnkr. Kostnader för värme, vatten, el och avfall utgjorde merparten av driftkostnaderna. Dessutom tillkom kostnader för fastighetsskatt, personal och räntor. Resultatet innan skatt och bokslutsdispositioner blev 18,2 mnkr – att jämföra med 2015 års resultat på 35,6 mnkr. Under 2015 såldes dock två fastigheter av från beståndet.

Det positiva resultatet för 2016 beror bland annat på den låga räntenivån. Dessutom var medeltemperaturen högre än normalt varpå de totala uppvärmningskostnaderna blev lägre än budgeterat.

Det största enskilda underhållsprojektet som genomfördes under 2016 var den omfattande renoveringen av kvarteret Orion. Utöver renoveringen av samma kvarter har vi även bytt entrépartier på kvarteren inom Verkstaden och Hammaren samt utfört stambyten inom kvarteren Polaris och Kolonien.



Ny personal



HÖGANÄSHEM SKAPAR ÅTERVÄXT I FASTIGHETS- BRANSCHEN

Säg hej till vår praktikant Bojan Kotle. Vanligtvis pluggar Bojan på KYH i Malmö, en eftergymnasial yrkeshögskoleutbildning där teori varvas med praktik.

Lärande i arbete (LIA) innebär att en del av utbildningen är förlagd till en arbetsplats. Praktikperioden på 10 veckor har Bojan valt att tillbringa hos oss på Höganäshem vilket vi självklart är glada för.

Lediga lokaler



BUTIKSLOKAL, 90 M², KÖPMANSGAT. 12A

Ledig: 1/4 2017

Hyra: 10 125 kr/mån

BUTIKSLOKAL, 180 M², KÖPMANSGAT. 12A

Ledig: 1/4 2017

Hyra: 20 090 kr/mån

Kontaktperson: Paulina Ljungberg 042-33 78 74
paulina.ljungberg@hoganashem.se

Glad påsk!



ÖPPETTIDER UNDER PÅSKHELGEN

Torsdag 13/4 10.00–12.00 (telefonväxel 8.00–12.00). Fredag 14/4 stängt. Måndag 17/4 stängt.



KONTAKTA OSS

AB Höganäshem
Box 96
263 21 Höganäs

BESÖKSADRESS

Östra Parkgatan 2

FELANMÄLAN

042-33 78 70
7.30-8.30

ÖPPETTIDER RECEPTION

Måndag-torsdag 10.00–16.00
Fredag 10.00–12.00
Lunchstängt 12.00–13.00

VÄXEL

042-33 78 78
Måndag-torsdag 8.00–16.00
Fredag 8.00–12.00
Lunchstängt 12.00–13.00

Hyresrätten

Ges ut till hyresgäster och anställda i AB Höganäshem.

REDAKTION

Paulina Ljungberg
Jeanette Schönbeck
Ludvig Ekman

PRODUKTION

Frilanspoolen

FOTO

Li Fernstedt

