

# HALLBÖnytt

Hallsbergs Bostadsstiftelse sedan 1947 • december 2017



LEDAREN:

## Nu ökar vi takten!

Sid 2

## Ökad aktivitet på bomarknaden

Sid 3

## Hyrköp lockar

Sid 4-5

## Damerna i Knuten bjuder till

Sid 7





# 2017 var händelserikt – och nu ökar vi takten!

**Det börjar bli dags att summera året 2017 och blicka framåt in i 2018. Det har hänt mycket inom Hallbo under 2017. Vår strävan är att hela tiden försöka erbjuda er god service med gott bemötande i ett boende som ni är nöjda med. Men vi är medvetna om att vi fortfarande har en hel del att åtgärda för att leva upp till era förväntningar.**

En av de viktigaste åtgärderna vi behöver göra är att tillse att de fastigheter som ni bor i också är väl underhållna och välskötta. För att kunna göra alla de åtgärder som är nödvändiga, krävs det stora investeringar så som byte av fasad, tak, fönster, stambyten samt totalrenoveringar av flertalet av våra lägenheter som är byggda på 60-70-talet. För att klara det ekonomiska åtagandet som alla nödvändiga underhållsåtgärder kräver, bestämde sig stiftelsens styrelse att göra sin största försäljning någonsin då vi

avyttrade 306 lägenheter till AKKA Egendom. AKKA-husen kommer även under 2018 att förvaltas av Hallbo. Både den nya ägaren AKKA och vi tror att det kommer bli en mycket smidig övergång för de boende i dessa hus.

Under 2017 har vi haft den största investeringsbudgeten någonsin. De flesta åtgärderna har kunnat genomföras så som fönsterbyten på sex olika hus, vi har bytt entrépartier på ett antal hus, vi har gjort takbyte på ett hus i Vretstorp och vi har gjort låssystembyte på ett antal hus i vårt bestånd. Tyvärr har vi inte kunnat genomföra alla åtgärder, då priserna i byggbranschen har skjutit i höjden, varför några har flyttats till 2018, då vi gör förnyat försök.

Om 2017 var ett intensivt år, kommer år 2018 bli än mer intensivt och expansivt. Investeringsåtgärderna är flera, allt för att ta ikapp det eftersatta underhållet till följd av de tuffa åren 1990- och 2000-talet. Vi kommer att göra en extra satsning under år 2018 på energieffektiviserande åtgärder, en satsning på totalt tio miljoner kronor. Vi gör det för att öka komforten för er boende och bidra till ett bättre klimat samt få ner vår energiförbrukning. Det frigör pengar till övrig drift, skötsel och underhåll, vilket gör att vi kan hålla tillbaka hyresökningarna om våra prognoser slår in vad gäller de effektiviseringar som vi kan åstadkomma.

Som ni har läst i tidigare HallboNytt

satsar stiftelsen även på nyproduktion i Sköllersta där vi nu har beställt tio småhus som alla redan är uthyra. Vi har också beställt fyra småhus för uppförande i Hallsberg vid Vibytorp. Inflyttning för alla småhus blir till halvårs-skiftet.

Under hösten har vi genomfört den årliga hyresgästenkäten, resultatet av denna finner ni i tidningen. Det är roligt att allt arbete som vi lägger ner på att ge er god service också ger resultat. Det är fler av våra hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärdar, för fjärde året i rad ökar er NKI (nöjd-kund-index), på fyra år har det ökat från 65 till 72 procent. Det känns också bra att fler och fler av er hyresgäster känner att ni kan rekommendera oss som hyresvärd, ett NKI på 78 procent vilket är en tioprocentig förbättring på fyra år. Vi har fortfarande en hel del att göra då vi inte nöjer oss, en av de närmaste åtgärderna som nu sker är byte av växelsystem, i syfte att bättre kunna svara upp mot ert behov av att nå oss.

Avslutningsvis vill jag önska alla en god jul och ett gott nytt år! Årets julgåva till er boende blir (Hallsbergs) hembygdsförenings kalender för 2018, som ni är välkomna att hämta i vår reception mot uppvisade av er hyresavi!

**Hans Boskär**

*Verkställande direktör*





Thomas Olsson och Ida Källmyr på Notar kommer att hålla öppet alla vardagar i veckan.

## Ny fastighetsmäklare öppnar i Hallsberg

**Aktiviteten på bostadsmarknaden i Hallsberg ökar stadigt. Och i november öppnade mäklarbolaget Notar ett nytt kontor på Västra Storgatan.**

– Vi tror på Hallsberg och vill vara nära kunderna, säger Ida Källmyr, mäklare och en av de tre delägarna.

Notar är en stor aktör på Stockholms fastighetsmarknad, men på senare år har bolaget sökt sig ut i landet. Franchisetagare har öppnat mäklarkontor i både Uppsala och Västerås. Och för fem år sedan beslutade trion Ida Källmyr samt Thomas och Lars Olsson att starta Notar i Örebro.

– Sedan dess har vi genomfört cirka 800 affärer, allt från värderingar till stora fastighetsförsäljningar, säger Thomas Olsson.

Att de nu öppnar en filial i Hallsberg är ingen slump. Intresset för att bo i Hallsberg med omnejd har ökat, något som bland annat märks på priserna.

– För några år sedan var det sällan

en villa kostade över en miljon, nu händer det att de kostar ett par miljoner och mer, säger Ida Källmyr.

Prisnivån, som fortfarande är relativt låg, och närheten till Örebro samt goda kommunikationer är en stor förklaring. En annan är att många hus i Hallsberg är byggda på 70-talet, där ägarna vill flytta till något mindre och bekvämare.

– Men det är inte helt okomplicerat. I Hallsberg, som på många andra ställen, saknas det hyreslägenheter som passar dem som lämnar villalivet, säger Ida Källmyr och fortsätter.

– Samtidigt är det vårt jobb att hitta de bästa lösningarna i alla affärer.

Notar i Örebro har sedan starten för fem år sedan utvecklats mycket positivt. Förutom de tre delägarna har man fem anställda mäklare samt en assistent. Kontoret i Hallsberg ska vara bemannat alla vardagar under kontorstid.

– Hallsberg är den primära marknaden, men i praktiken kommer kontoret att betjäna hela Sydnärke, säger Thomas Olsson.

## Bestäm underhållstakten på "Mina sidor"

Tack vare HLU, hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, bestämmer du själv när din lägenhet ska rustas upp. Och får hyresrabatt om din lägenhet är så välskött att underhållet kan vänta.

Frågan om HLU skickades tidigare ut med brev varje höst. Så blir det inte i år. Från och med nu finns HLU på "Mina sidor" på Hallbos hemsida.

Där kan varje hyresgäst logga in och göra sitt val, enkelt och snabbt.

För dem som bor i Hallbo gäller att man kan få nya tapeter samt målning av tak, foder och träsnickerier vart 13:e år. Samt ny kyl, frys och spis vart 18:e år.

Om man väljer att avstå från upprustningen ett år, så får man hyresrabatt som dras på kommande års januarihyra.

## Fira i Hallsberg

### Julkonserten "O helga natt"

Den 17 december klockan 18.00 bjuder Hallsbergs församling på en julkonsert i Adventskyrkan med både sångsolister och körer från hela församlingen.

### Nyårsfirande

Även det nya året kan med fördel firas i Hallsberg. Då bjuder kommunen på firande på Stortorget, som inleds vid 23.30-tiden på nyårsafton. Underhållning, nyårstal och fyrverkeri är utlovat.



## Var så god – julklappen är klar!

Hallsbergs Hembygdsförenings almanacka har i många år varit en populär julklapp. Och det är precis vad våra hyresgäster får i julklapp av Hallbo i år.

Ta med din hyresavi och kom in på vårt kontor, så får du 2018 års almanacka! Julklappen finns för avhämtning till och med 15 januari.

God jul önskar Hallbo!



*Hans Karlsson, ordförande i Hallsbergs bostadsstiftelse och...*

# Stort intresse för hyrköp

**Under hösten ordnade Hallbo informationsmöten i Pålshöda, Östansjö och Vretstorp för att pejla intresset för att hyra sitt eget hus – med möjlighet att köpa det senare.**

– Intresset var stort, totalt kom cirka 125 personer till mötena. Nu jobbar vi vidare, bland annat med att hitta lämpliga tomter, säger Hans Boskär, vd på Hallbo.

Konceptet kallas hyrköp; att man

först hyr huset och efter tre år finns möjligheten att köpa loss huset. Då fungerar den redan inbetalda hyran som handpenning.

Och det är inte nytt. I somras blev det helt klart att Hallbo bygger tio småhus i Sköllersta efter samma modell. De är inflyttningsklara i sommar.

Även om intresset är stort i Pålshöda, Östansjö och Vretstorp, återstår en hel del arbete innan erbjudandet blir skarpt.

– I första hand handlar det om att hitta lämpliga och attraktiva tomter. När

det är klart, går vi ut och pejlar intresset igen, säger Hans Boskär.

Hyran däremot är ganska klar. Den kommer att ligga i nivå med dem i Sköllersta där en tvåa kostar 7 950 kronor i månaden, trean 9 355 kronor och slutligen fyran 10 569 kronor i månaden.

Husmodellerna som är aktuella heter Villa Vimmerby, en tvåa med carport och oinredd vind samt Villa Näsby, en trea eller fyra med carport.



*Hans Boskär, vd, har informerat om hyrköp i Pälsboda, Östansjö och Vretstorp.*



## Maja – ny i kundtjänst

Hallbo har fått ett nytt ansikte och en ny röst i kundtjänst. Maja Salonen Falk jobbar sedan 2 oktober med bostadsuthyrning och kundtjänstären.

Trots sin relativa ungdom har Maja ett långt CV.

– Ja, jag har jobbat med allt möjligt, säger hon och räknar upp som lager, Systembolaget, lokalvårdare och butikssäljare.

Nu närmast kommer hon från ett jobb på kundtjänsten på Fortum i Kvarntorp.

– Det var tidsbegränsat, så jag sökte jobbet på Hallbo. Det gick väldigt fort, efter ett par veckor var jobbet mitt.

Maja bor i Kumla där hon också pluggat ekonomi och administration på gymnasiet. Och hon ser fram emot att lära känna både Hallbo och dess hyresgäster bättre.

– Ja, jag vill verkligen lära mig mer och träffa kunderna.



## Pamela har koll på siffrorna

Sedan i somras är Pamela Kachoah ny ekonomiansvarig på Hallbo. Men helt nytt är inte jobbet, Pamela jobbade innan som ekonom på Hallbo i ett och ett halvt år.

– Nu får jag ett mer långsiktigt ansvar för ekonomin, säger hon.

Pamela Kachoah har en gedigen ekonomisk utbildning. Hon pluggade i tre år till ekonom vid Örebro universitet och tog sedan en masterwexamen.

– Första året av masterexamen läste jag i Örebro, men det andra året gjorde jag i Libanon.

Hennes familj kommer från Libanon och Pamela har fortfarande bra kontakt med släkten som bor i kuststaden Byblos och i huvudstaden Beirut. Pamela fullföljde inte bara studierna där, hon blev kvar i sammanlagt fem år.

– Jag jobbade på olika ställen, både som ekonom och med konsulttjänster.

När hon flyttade tillbaka till Sverige fick hon jobb som ekonom på Hallbo – och nu är hon ekonomiansvarig. Och det har varit mycket jobb direkt från start.

– Försäljningen av bostäder till

Akka Egendom gav en del arbete och nu handlar det mycket om ekonomin kring Hallbos satsning på ROT.



NKI-enkäten:

# Ökad nöjdhet men fokus på förbättringar

**Nöjdheten bland Hallbos hyresgäster ökar. Det visar den senaste NKI-enkäten som gick ut i höstas.**

**– Det är trevligt, men vi fokuserar på de områden där vi kan bli bättre, säger Emil Wirebro, områdesutvecklare på Hallbo.**

Svarsfrekvensen i årets NKI-enkät var cirka 50 procent, vilket i det här sam-

manhanget får anses vara bra och gör resultatet statistiskt stabilt. Ännu är inte svaren färdiganalyserade, men det finns ändå ett antal förändringar som är värda att notera.

En glädjande tendens är att trivseln ökar i Hallbos fastigheter. I enkäten svarar 87 procent att de trivs med sina lägenheter, jämfört med 82 procent förra året. Allt fler är även nöjda med

hur lägenheten är utrustad, 73 procent jämfört med 64 procent förra året.

– Och då är vi fortfarande i startblocken för vårt stora ROT-projekt, dessutom kommer vi att satsa ännu mer på upprustning av lägenheterna. Jag tror de siffrorna kommer att stiga ytterligare, säger Emil Wirebro.

## Ökat boinflytande

Men det finns även förbättringsmöjligheter, vilket är syftet med enkäten att identifiera. Många uppger att det är svårt att hitta parkeringsplatser i anslutning till sin lägenhet.

– Tidigare var det fri parkering, vilket tyvärr ledde till anarki på sina ställen. Nu har vi medvetet börjat skapa ordentliga parkeringsplatser som man kan hyra, på sikt kommer det att skapa bättre ordning och trivsel. Vi ser även över möjligheterna att öka antalet p-platser där behovet är stort.

Ett annat förbättringsområde är innergårdarna, som många inte upplever som trivsamma. Emil Wirebro både hoppas och tror att Hallbo kan åtgärda det tillsammans med de boende.

– Med ett ökat engagemang kan vi tillsammans, med olika åtgärder, öka trivseln. Jag vill, i samarbete med Hyresgästföreningen, utveckla boinflytandet i områdena och den vägen öka engagemanget och trivseln, säger Emil Wirebro.



## Mejla Emil och tyck till

**Missnöjd med något i ditt bostadsområde? Eller nöjd med något som kan bli ännu bättre?**

Spelar ingen roll, då är det Emil Wirebro, integrations- och områdesutvecklare på Hallbo, du ska prata med.

– Mitt långsiktiga mål är att få igång engagerade och aktiva arbets-

grupper med hyresgäster, i samarbete med Hyresgästföreningen. Men på kort sikt vill jag komma i kontakt med engagerade personer som har synpunkter på hur vi kan förbättra utemiljön samt de allmänna lokalerna och ytorna, säger Emil Wirebro.

Finns det synpunkter, mejla dem till [emil.wirebro@hallbo.se](mailto:emil.wirebro@hallbo.se)

Då kontaktar han er och kommer överens om en träff över en kopp kaffe tillsammans med Andrea Nilsson på Hyresgästföreningen.

– Om det är möjligt gör vi gärna också en promenad i området, det är lättare att förstå problemet då och vad som kan göras.



# De gör gott i stort och smått

**De jobbar gratis och driver caféet i dagcentralen Knuten. Överskottet skänker de bort, men en gång om året unnar de sig en bussresa.**

**– Äsch, det är inte så noga. Vi har det ju så himla roligt tillsammans, säger Ann-Louise Falk och får medhåll av Inger Gustafsson.**

Den ideella caféverksamheten i dagcentralen Knuten är 31 år gammal. Förra året, när de firade 30 år, fick de stor uppmärksamhet när de skänkte bort en stor del av sina sparade pengar. Totalt 300 000 kronor delade de ut till Nyckelfondens forskning samt Cancerfonden och Demensfonden.

Men strax blev det vardag igen – som novembertorsdagen då Hallbo-Nytt kommer på besök – och bakom kassadisen står Ann-Louise och Inger och gör landgångar och frallor till hungriga gäster.

– Landgången kostar 32 kronor. Du får själv bestämma pålägg, säger Inger glatt.

## **Pigga damer**

Bakom caféverksamheten står en ideell förening och för tillfället 21 pigga damer som turas om att sköta caféet. Inte en enda karl?

– Ja, jag vet inte varför det blivit så. De är också välkomna, säger Ann-Louise som jobbat till och från i caféet i nio år.

– När maken dog, så ville jag komma ut och träffa folk. Det här är perfekt.

Inger har varit med längre än så. För 15 åren sedan gick hon i pension som hemsamarit, då hoppade hon på caféverksamheten och är schemalagd var åttonde dag.

– Det är så trevligt, man glömmer bekymmer och om det råkar göra ont någonstans, skrattar hon.

På caféet dominerar dagcentralens

äldre besökare, men hit hittar även andra hallsbergare som uppskattar en billig fika med hög kvalitet. Och kanske smakar det lite bättre av att veta att överskottet går till exempelvis underhållning på dagcentralen och andra aktiviteter för de äldre.

– I höstas bjöd vi på kräftska, det var riktigt populärt. Vi började med Västerbottenpaj och kräftsoppa och så fick alla tre kräftor, säger Ann-Louise.

– Och efteråt fick alla en bakelse som såg ut som ett kräftehuvud, säger Inger.

Själva unnar de sig bara en sak: den årliga bussutflykten på sommaren. I somras var de ideellt jobbade cafédamerna i Åtvidaberg över dagen. Ann-Louise skiner upp.

– Vi åt lunch på Stadshotellet. Inger, kommer du ihåg den trevligare kyparen där, han som serverade så god mat och var så duktig på att berätta.





## KÄLLMYR TIPSAR!

Torbjörn Källmyr har jobbat som fastighetskötare på Hallbo sedan 1985. Hans kunskaper är alltså både djupa och breda. I varje nummer av Hallbo-nytt kommer han att lyfta fram några aktuella frågor och tipsa om saker som gör vardagen enklare.

## Kolla brandvarnaren!

Så här i juletider vill många tända levande ljus för stämningens skull. Passa samtidigt på att kolla brandvarnaren, det går på bara några sekunder och gör ditt boende säkrare.

Mitt på brandvarnaren sitter en liten knapp. Tryck in den. Om brandvarnaren ger ifrån sig ett stadigt och kraftigt ljud, är batteriet bra. Om signalen är svag och kommer med intervaller, så är det dags att byta batteri.

Och det är enkelt! Kontakta bara kundtjänst, så ordnar vi ett nytt batteri.



## Skräpa inte ner i källaren!

Allmänna utrymmen är till för allas trivsel – men de som missköter sig, orsakar besvär och obehag för alla andra.

Källarutrymmen är en sådan plats. Det är inte tänkt att saker ska lämnas i källargången. Aldrig någonsin! Det som ska behållas

förvaras i det låsta förrådet, skräp kastas eller återvinns. Svårare än så är det inte.

Dessutom kan det bli en ganska dyr historia för dem som slarvar. Det skräp som vi kan spåra, tar vi ut en serviceavgift för hanteringen av.



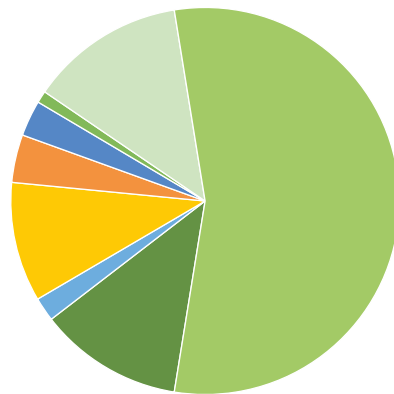
## Hur används hyrespengarna?

”Vad f-n får jag för pengarna!?”

Motfrågan från den numera f.d. ordföranden för Svenskt Näringsliv, Leif Östling, i en tv-intervju fick stor uppmärksamhet under hösten. Vi på Hallbo-Nytt har inget bra svar på just det, med redovisar gärna vart hyrespengarna tar vägen.

### Fastighetsförvaltningens totala kostnader:

● Driftkostnader	55 %
● Underhållskostnader	12 %
● Fastighetsskatt	2 %
● Avskrivningar	10 %
● Central administration	4 %
● Räntekostnader	3 %
● Hyresrabatter	1 %
● Fastighetsskötsel och städ	13 %



Besöksadress: Västra Storgatan 15  
Postadress: Box 74, 694 22 Hallsberg  
Tel: 0582-68 55 60  
kontakt@hallbo.se  
www.hallbo.se

### Växels öppettider

Måndag - fredag .....kl 8.00-10.00  
Måndag - torsdag .....kl 14.30-16.00

### Receptionens öppettider

Måndag - fredag .....kl 10.00-12.00  
kl 13.00-14.30

### Uthyrningen telefontid

Måndag - torsdag .....kl 15.00-16.00

### Vid akuta ärenden, kontakta

Larmcentralen i Örebro 019-15 99 70