



# HALLBOnytt

Hallsbergs Bostadsstiftelse sedan 1947 December 2018

ROT-Renovering Regnbågen - sid. 8-9

Lokal hyresgäst: Divine Light Clinic - sid. 6

Chans att bli miljonär! - sid. 10

Hallbos julklapp till alla hyresgäster - sid. 11



*God Jul & Gott Nytt År!*

# Fortsatta satsningar även 2019 borgar för framtiden!

Det har hänt otroligt mycket inom Hallbo under 2018.

- Vi har anställt 16 personer till vårt ROT-team och påbörjat ROTning av lägenheter i Regnbågen. Vi räknar med att det kommer ta drygt 2,5 år innan vi är klara. Detta är den enskilt största satsningen som Hallbo har gjort på 30 år.
- Vi har fortsatt att underhålla vår olika huskroppsdelar som fönster, fasader mm.
- Vi har genomfört energibesparande åtgärder såsom isolering av vindar, solcellsanläggning i Pålshöden och återvinning av frånluft på Fredsgatan.
- Under sommaren gjorde vi en ordentlig satsning på att underhålla våra träfasader i bland annat Sköllersta.

Vår strävan är att hela tiden försöka erbjuda er god service med gott bemötande i ett boende som ni är nöjda med, från den 1/1 kommer vi därför att utöka våra öppettider för att bättre kunna svara upp mot de behov som ni som hyresgäster har, förändringen innebär att vi förstärker i kundtjänst med ytterligare personella resurser.

Hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen är klara och

det innebär att vi åter igen kommer ha en låg hyresökning på endast 1 %, det innebär att en 3:a på 70 kvm i snitt ökar med ca 50 kr/månad. Förutsättningarna för en låg hyreökning har varit möjlig då räntorna är fortsatt låga, samt att vi numera har alla våra lägenheter uthyrda, det gör att vi får i det närmaste full inkomsttäckning samtidigt som våra räntekostnader för tillfället är mycket låga, det är då rimligt att detta ska komma våra hyresgäster till del.

Om 2017 och 2018 var intensiva år, kommer även år 2019 bli än mer intensivt och expansivt. Investeringsåtgärderna är flera, allt för att fortsätta att ta ikapp det eftersatta underhållet till följd av de tuffa åren 1990- och 2000-talet. Vi fortsätter att bygga 4 hus i Vretstorp som hyrs enligt hyrköpsprincipen, samtliga hus är redan uthyrda och inflytt kommer att ske under våren 2019. Vi avser även att förtäta vårt hyresbestånd genom att omvandla "tom-yta" till bostadsyta, det gör att vi kan öka hyresintäkterna där vi redan har grundförutsättningarna i form av ventilation, värme och vatten, vi bedömer att vi kan tillskapa ytterligare 5 nya lägenheter i Hallsberg på detta sättet.

ROTen av Regnbågen är en

återkommande och fortsatt viktig satsning som moderniserar fastigheten och skapar anpassade lägenheter för framtiden. Vi kommer även i år att göra en mindre satsning på energieffektiviserande åtgärder, dock blir det mer blygsamt jämfört med år 2018. Er boende och bidra till ett bättre klimat samt få ner vår energiförbrukning. Asikten med energieffektiviseringarna är att viga pengar till övrig drift, skötsel och underhåll, vilket gör att vi kan hålla tillbaka hyresökningarna om våra prognoser slår in.

Slutligen vill jag önska dig och din familj en God Jul & Gott Nytt År. Årets julgåva till dig som hyresgäst är att vi bjuder dig och din familj på en julfika på PeWes Konditori mot uppvisande av kupong som du finner lägre bak av HALLBOnytt.



**Hans Boskär**  
Verkställande direktör

## Vill du ha din lägenhet rustad? Eller få mindre i hyra?

**Tack vare HLU, Hyresgäststyrt LägenhetsUnderhåll, bestämmer du själv när din lägenhet ska rustas. Du får hyresrabatt om din lägenhet är så välskött att underhållet kan vänta.**

Du som hyresgäst hos oss 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.

Ett erbjudande om underhåll skickas ut till våra hyresgäster i slutet av året, underhållet gäller då nästkommande år. I erbjudandet ser ni vad ni har rätt till för underhåll samt vilken rabatt det ger om ni väljer att avstå underhållet. På

erbjudandet ser ni också vad det skulle kosta er om ni väljer att tidigarelägga ett underhåll. T.ex. om tapeterna är 10 år gamla men ni ändå önskar att få dessa utbytta, då får ni betala mellanskillnaden för återstående 3 år.

När ni får erbjudandet i brevlådan kan ni antingen välja att svara på det genom att lämna eller skicka in blanketten till oss. Ni kan också gå in på [www.hallbo.se](http://www.hallbo.se) och logga in på "Mina sidor" för att lämna ert svar där.

Om man väljer att avstå underhållet och istället vill ha en rabatt kommer den på januarihyran nästkommande år. Till exempel, ni erbjuds



underhåll under 2019 kommer rabatten på hyran januari 2020.

I år får ni erbjudandet om underhåll tillsammans med hyresaviser och detta nummer av HALLBOnytt.



### Jullovsöppet på Children's Upptäckarhuset!

Öppet alla dagar mellan klockan 10.00-17.00 under juledigheten förutom den 24-25/12 och 31/12-1/1 - Välkomna!

Vi har också ett café där vi säljer fika och mat.

Varmt välkomna till oss!

Här kan barnen bland annat leka tandläkare, affär, tågkonduktör och sjuksköterska. Det finns även rum som är inredda som brandstation, stall och mycket mer.

Gärdesvägen 4  
694 36 Hallsberg  
[www.childrens.se](http://www.childrens.se)



# Det här planerar vi att göra under 2019

Förutom vårt stora ROT-projekt som pågår i kvarteret Regnbågen i Hallsberg, så planerar vi att genomföra en mängd åtgärder i vårt bestånd under 2019.

Vi gör varje år en bedömning av vårt fastighetsbestånd, och vi är väl medvetna om att det på många håll är eftersatt underhåll. Vi försöker därför att prioritera de viktigaste åtgärderna och göra upp en långsiktig plan för kommande år och åtgärder.

Här till höger ser ni vad vi tänkt göra under 2019. En del kommer vi att göra med egen personal men vi kommer även att anlita externa entreprenörer för vissa arbeten.

Planen är en preliminär med reservation för ändringar. Hyresgäster som bor i berörda fastigheter kommer att aviseras innan arbetet påbörjas. Informationen kommer också att publiceras på vår hemsida, [www.hallbo.se](http://www.hallbo.se) och på Hallsbergs Bostadsstiftelses Facebook-sida. Följ oss där för att ta del av senaste informationen!



## HALLSBERG

**Ängvaktarvägen** Utvändig målning  
**Fredsgatan** ojämna nr, (samt) **Nytorgsgatan 1**  
Målning av takfot och vindskivor

**Fredsgatan 2,4,6,8** Byte av Undercentral. För att sänka energiförbrukningen och öka driftsäkerheten så byter vi ut undercentralen till nyare modernare teknik.

**Fredsgatan 8** Är det enda huset på jämna sidan av Fredsgatan som inte fått nya fönster ännu så 2019 är det dags att göra ordning på det huset också. Fasaden renoveras på grund av ett fabriktionsfel när vi renoverade den förra gången och det gör att vi måste putsa om den. Då passar vi även på att tilläggsisolera fastigheten för att få bättre energivärden.

**Bäckatorp** Renovering av källarfönster  
**Västra Storgatan 1, 3-5 och Stortorget 2**

Byte av låssystem  
Dessa byter vi för att låsen har utgått och det går inte att få fram nya cylindrar, därför tvingas vi göra denna åtgärd. Eventuellt kan flera mindre fastigheter tillkomma.

## PÅLSBODA

**Falkvägen 5-12** Målning av plåt & sockel då plåten är solblekt därför fräschar vi upp den.  
**Kuggängsvägen** Byte av låssystem

## SKÖLLERSTA

**Testavägen** Byte av entrédörrar och fönster.  
**Granlyckevägen** Byte av fönster i lägenheterna.  
**Klockarvägen 30-68** Målning av huskropp, vindskivor, fasadbrädor osv.

## VRETSTORP

**Skolg 8, Parkg 5** Målning av trapphus  
**Knölagatan 1, 3** Målning utvändigt



# När kommer hyresavierna?



Många hyresgäster undrar när vi skickar ut hyresavierna. Eftersom vi aviseras kvartalsvis och delar ut avier för tre månader åt gången delas avierna ut 4 gånger per år. Vi skickar ut dessa runt den 15:e i månaderna mars, juni, september och december tillsammans med tidningen HALLBOnytt. Du kan alltid gå in på mina sidor på [www.hallbo.se](http://www.hallbo.se) och hitta era betalningsuppgifter.

# När kommer vi och röjer snö?



**Det här med snörjning orsakar alltid frågor och funderingar, därför vill vi berätta när vi rycker ut.**

Vid snöfall under 5 centimeter halkbekämpar vi och tar bort snön (handskottning) framför portar/ytterdörrar.

När det kommer större snöfall över 5 centimeter så plogas gång- och cykelbanor och

det sker oftast nattetid (beroende på snöfallet) så att man kan ta sig till jobbet på gång- och cykelbanor.

Vi har prioriterade områden som vi alltid prioriterar vid snöfall, det är till exempel vid äldreboenden, garageutfarter och liknande.



# Lokala hyresgäster hos Hallbo: Divine Light Clinic

**HALLBOnytt** träffade äkta paret Abdullah och Sandra som flyttade in i Hallbos lokaler på Stortorget 2, i april 2018. - Vi tycker så mycket om den här lokalen och läget med parkering, tåg och buss precis utanför kliniken säger Sandra.



De startade företaget i februari 2018 och bestämde sig för att satsa i Hallsberg. Både Abdullah och Sandra är diplomerade laserterapeuter. Abdullah hjälper killarna som kommer till kliniken och Sandra tar hand om tjejerna.

## Vad gör man då på Divine Light Clinic?

Jo, man tar bort hår från kroppen. Med en speciell laserteknik som kallas diodelaser som bestående tar bort hår.

## Hur ser då den typiska målgruppen ut?

- Det är både killar och tjejer mellan 24-45 år, även om det är något fler tjejer som kommer och vill ha bort hårväxt.



Vi är:

**Professionella** - vi är båda diplomerade terapeuter  
**Nogranna** - kundens önskemål är det viktigaste  
**Ärliga** - om en hudtyp inte fungerar, då säger vi det.

**DLC**  
Divine Light Clinic

Stortorget 2, Hallsberg

Måndag – fredag:

10:00 – 18:00

Lördag – söndag:

Efter överenskommelse

Läs mer om Divine Light Clinic:

[www.divinelightclinic.se](http://www.divinelightclinic.se)

## INOMHUSTEMPERATURER

Varje höst är det många som hör av sig och har funderingar kring innertemperaturen i sin lägenhet. Vi tänkte därför ge lite klarhet i detta och samtidigt dela med oss av några tips som kan vara användbara om ni upplever att det är kallt i er lägenhet.

Hallbos styrelse har beslutat att rumstemperaturen i lägenheterna ska ligga på 20–21 grader. Vill man sänka värmen kan man givetvis göra det, men inte öka den.

Höghusen på Nytorgsgatan 6-8 samt på Västra Storgatan 13-15 är dock undantagna detta på grund av att de är anpassade för äldre. De har en något högre rumstemperatur och där ska temperaturen ligga mellan 21-23 grader.

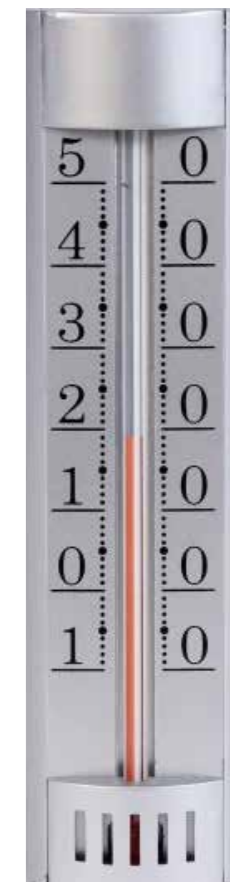
Vill ni mäta temperaturen i er lägenhet ska den inte mätas i ett fönster eller på en yttervägg. Temperaturen mäts minst en meter från ytterväggen och minst 60 centimeter från en innervägg. Den ska inte heller mätas i golvnivå utan minst 60 centimeter över golvet.

Om vädret och yttertemperaturen växlar snabbt kan våra värmesystem ha svårt att hänga med, det kan ta en dag innan det blir rätt temperaturer, vilket vi hoppas att våra hyresgäster har förståelse för.

Något som gör att man kan uppleva att det är kallt, är drag från fönstren, behöver ni byta tätningsslister i era fönster är ni välkomna förbi vår reception så får ni tätningsslister av oss!

## Några tips för en varmare lägenhet:

- Vädra snabbt - låt inte fönster stå öppna länge.
- Dra för gardinerna för fönstren på natten - då håller du kylan ute.
- Men - låt inte en gardin hänga över elementets termostatventil. Då stängs den varma luften inne och "lurar" termostaten att sänka värmen på elementet.
- Ställ inga möbler framför elementen - då sprider sig inte värmen lika bra.
- Låt luftningsventilerna vara öppna - de behöver vara det för att lufttillförseln i huset ska fungera bra. Om ingen luft kommer in via ventilerna, så kommer det att dra vid fönster och dörrar istället och då upplevas ännu kallare i lägenheten.



## Vem bestämmer egentligen hur varmt det ska vara i lägenheterna?

Varför håller Hallbo, och många andra bostadsbolag just 20-21 grader i lägenheterna?

I normalfallet förhandlas det fram av respektive hyresvärd och hyresgästförening.

De grundar sina överenskommelser på vad myndigheter rekommenderar.

Folkhälsomyndigheten har en rekommendation att temperaturen i en lägenhet bör vara 20-23 grader.

Socialstyrelsen, som de flesta lutar sig emot, har en fylligare rekommendation.

Enligt dem bör innertemperaturen vara 20-23 grader. De anser dessutom att golvttemperaturen aldrig får sjunka under 16 grader. För den med mycket mätutrustning kan det vara intressant att det, enligt Socialstyrelsen, inte får blåsa mer än 0,15 meter per sekund i lägenheten eller skilja mer än tre grader mellan olika nivåer.

En annan aspekt på innertemperaturen är förstås ekonomi och miljö. En högre temperatur i lägenheterna förbrukar naturligtvis mer energi och kostar mer, vilket hyresgästerna i slutändan får betala.

# SÅ HÄR GÅR DET MED ROT-RENOVERINGEN...



**Inflytten i det första renoverade trapphuset närmar sig med stormsteg!**

**I början av september påbörjades den omfattande renovering av kvarteret Regnbågen som består av 187 lägenheter. Nytorgsgatan 58 var det första trapphuset ut.**

Renoveringen är därför uppdelad i 4 etapper och första etappen består av Nytorgsgatan 48-58.

Nu närmar det sig slutet i den första trappuppgången och därmed också dags för inflytt! Efter nyår får hyresgästerna nycklarna till de renoverade lägenheterna och vi har gjort ett besök för att se hur arbetet går.

Renoveringen genomförs till största delen av Hallbos egen personal, vårt ROT-team. Det består av målare, elektriker, snickare, rörmokare, plattsättare samt en arbetsledare.

Vi byter ut vattenledningar, avlopp och el. Badrum och toalett som tidigare varit uppdelade i två utrymmen

byggs om och blir nu ett stort badrum med möjlighet till egen tvättmaskin och torktumlare. Även kök byts ut likaså alla golv och väggar målas.

För att öka tillgängligheten i området installeras hiss i Nytorgsgatan 50 och 56. Golvet inne i trapphuset, innanför entrédörren, kommer att höjas för att få bort de trappsteg som finns där idag. Även marken utanför entrédörren kommer att höjas och en ramp kommer att tillskapas för att man lätt ska kunna ta sig in i fastigheten.



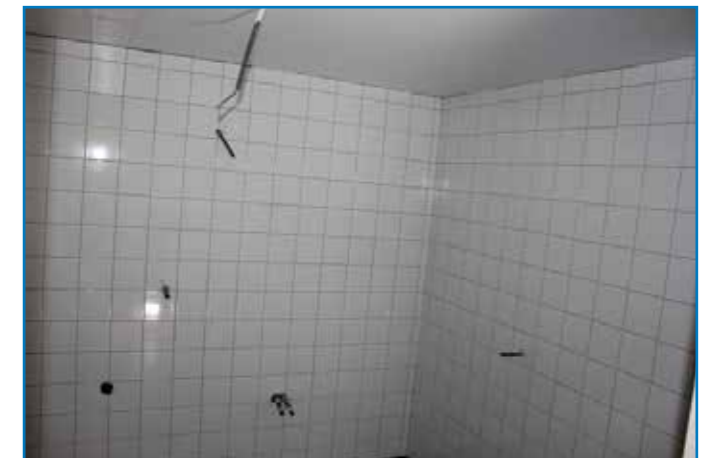
# ...AV KVARTERET REGNBÅGEN



*På bilden ser ni vårt ROT-team som utför renoveringen av Regnbågen.*



*Dörren till tvättstugan/badrummet är borttagen, och i den här lägenheten det blir en hel kyl och en hel frys samt inbyggd ugn, microvågsugn och spishäll.*



*Väggen mellan toalett och badrum är borttagen i alla lägenheter och badrummet blir nu mycket större.*

**Renoverade lägenheter som är lediga i Regnbågen kommer att publiceras på vår hemsida, håll utkik där om ni är intresserade!**  
**[www.hallbo.se](http://www.hallbo.se)**



# LÖS HALLBOS KORSORD - VINN TRISSLOTTER!



**Vi renoverar**  
Kvarteret byggdes under miljonprogramtiden, 1965-1967 vilket innebär att husen är äldre än 50 år. Vad heter kvarteret?

|   |                         |                          |                            |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
|---|-------------------------|--------------------------|----------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|
| STRÄCKER SIG ÖVER JÄRNVAGEN I HALLSBERG | GJORT PÅ LÄGG           | BARNHEM                  | SÄDANA SKALLAR BLÅSA KALLT | HELT OK    | HUSE- RAR GÄR IGEN        | I MITTEN PÅ LÄR BEN BLÄGGDA | FRÅN LÄ- KARE TILL LÄKARE MUSIKAL | SÖVDE FÖRR | KRATTAS FÖRE FÖRESTÄLLNING | VASS HUND                     | BLIR VI UTAN STRÖM |
| GA ISÄR                                 |                         |                          |                            |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
| KLUBB FÖR SERVARE                       |                         | TAL- SÄNG VISKAS BORT    |                            |            | VISAR OTÄLIG GÄR VID FARA |                             |                                   |            | ÖVER- ORD                  |                               |                    |
| LÄS- RÖRELSE                            |                         |                          |                            | BÄRN- STEN |                           |                             |                                   |            |                            | MINNES- MATT DEN KAN VI HÅLLA |                    |
|   |                         |                          | SYNS PÅ LED SKICKA VIDARE  |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
| PALIN- DROM- GÖSSE FATTAS               | AVKODA FISK MED TVÅ BEN |                          |                            |            |                           | ÄR DE FLESTA UREN IFALL     |                                   |            |                            |                               |                    |
|   |                         | KYLER INNE GOTT TILL ÖST |                            |            | KAN EN EKA KRÄVER RABATT  |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
| PLATS FÖR MINDRE I HEM                  |                         |                          |                            |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
| BOR I KEMI                              | MARKEN LIVAT UPP        |                          |                            |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
| HAR DET JU I DEBÄT- TER                 |                         |                          |                            |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
| KUNG PÅ FRÅNSKA                         |                         |                          | NÖDGAS PLATT- FORM         |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
| UNDER- MINERA                           |                         |                          |                            |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |
| DEL AV LOPPET                           |                         |                          |                            |            |                           |                             |                                   |            |                            |                               |                    |



**Bostadsområdet?**

Vad heter det här området som består av gamla järnvägsarbetar- bostäder?

## GÖR SÅ HÄR:

När du löst krysset, riv ur sidan och skicka in den till:

Hallbo, Box 74, 694 22 Hallsberg

Eller lägg den i brevlådan utanför vår huvudentré på Västra Storgatan 15.

Vill du inte riva sönder tidningen, ta ett foto på korsordet och maila till: [kontakt@hallbo.se](mailto:kontakt@hallbo.se).

Märk mailet med "Korsord"

Namn:.....

Mailadress: .....

Adress:.....

Postadress:.....

Senast den 10 januari vill vi ha ditt svar. Vinnarna publiceras på [www.hallbo.se](http://www.hallbo.se)



De 20 första rätta svaren vinner en trisslott, ange mailadress, så skickar vi den digitalt.

## Glöm inte släcka ljusen och passa på att testa brandvarnaren!



Så här i advents- och jultider är det extra viktigt att komma ihåg att släcka ljusen!

Passa även på att testa din brandvarnare. Om den inte fungerar ring oss, så kommer vi och installerar en ny hos dig.



## Årets julklapp från oss till dig:

Vi bjuder dig och din familj på en julfika på PeWes Konditori mot uppvisande av denna kupong. (Lussebulle och kaffe/the/festis).

Erbjudandet gäller både på Pewes i Hallsberg och i Pålshoda.



----- ✂

Namn:..... Antal:.....

Adress:.....

Denna kupong gäller för max 4 personer.

-----



*Hallsbergs Bostadstiftelse  
önskar alla en riktigt  
God Jul & Gott Nytt År*

# GÖR RENT DIN GOLVBRUNN!

Så här enkelt gör du rent din golvbrunn, följ de här fem stegen:



Torbjörn Källmyr har arbetat som fastighetsskötare på Hallbo sedan 1985. Torbjörn har mycket kunskap och några tips att dela med sig av som kan underlätta för er i ert boende.

## Nya Öppettider!

Från och med 2 januari förlänger vi våra öppettider för att öka servicen och tillgängligheten för er hyresgäster.

### Besökstider:

Måndag-torsdag 08.00-12.00, 13.00-16.00

Fredag 08.00-12.00, 13.00-14.30

### Telefontider:

Måndag-torsdag 08.00-12.00, 13.00-16.00

Fredag 08.00-12.00, 13.00-14.30



## Öppettider i mellandagarna:

### 27 och 28 december

#### Besökstider:

Torsdag - fredag 10.00-12.00, 13.00-14.30

#### Telefontider:

Torsdag 08.00-12.00, 13.00-14.30

### Vid akuta ärenden efter kontorstid:

Kontakta

Larmcentralen i Örebro: 019-15 99 70



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