

VÄLKOMMEN *hem*

EN KUNDTIDNING FRÅN BODENBO • NR1 • 2023

RÄTTVIS HYRA



Bodenbo[®]
VÄLKOMMEN HEM

VÅRVINTERTIPS
I BODEN

Trygga hyresgäster
är vår prioritet

Skapa och ta vara på vardagsmotionen!

Boden är en fantastisk stad där det finns fina promenadstråk, cykelvägar och eljusspår som används flitigt året runt av Bodensarna. Du kanske inte ser dig som motionär men lite mer vardagsmotion kommer att ha stor inverkan på din hälsa och välmående.

Jag träffade några hyresgäster i sjuttioårsåldern som varje vecka tog en gemensam promenad och avslutade med en fika på stan. Jag frågade med glimten i ögat om de hade fått bättre flås och de bara skrattade. De uppgav samstämmigt att den största vinsten var det sociala, att göra något tillsammans och att just få skratta.

De har naturligtvis rätt i det.

Men så frågade jag dem om deras vardagsmotionerade och då kom flera kloka tips. En gick alltid uppför trapporna för att bygga styrka, men tog hissen ner för att undvika fallolyckor. En annan ville ha 6000 steg om dagen och använde mobilens stegräknare för att räkna ihop dessa. Ibland blev det till att promenera runt i lägenheten för att få ihop de sista stegen för dagen. En tredje gjorde gymnastik med en skurkäpp (!) och ytterligare en hade ställt larmet i

mobilen fyra gånger per dag för att komma ihåg att göra fyra enkla rörelseövningar som tog någon minut att göra.

Som ganska stillasittande i mitt jobb så tror jag att jag har en hel del att lära från dess vardagsmotionerande seniorer. Små förändringar i vanor kan göra stor skillnad för hälsan, för både gammal som ung. Och för de som går från att inte träna alls – till att träna litegrann – får det som allra mest effekt förstås.

Även små saker kan ha en inverkan på ens mående. Så ta vara på dina chanser till vardagsmotion och njut av vårvintersolen!



Johan Johansson
VD Bodenbo

Bodenbo
VÄLKOMMEN HEM

Har ni idéer om vad ni skulle vilja läsa?
Skicka ett mail till info@bodenbo.se
märk ämnesfältet; Kundtidning.



Jour 0921-144 72
Öppet alla dagar, dygnet runt

Ansvarig utgivare
Jenny Andersson Eman

Adress
Stiftelsen Bodenbo
Box 801
961 17 Boden

Produktion Formsmedjan
Foto Mats Engfors/Fotographic
där annat ej anges.
Tryck Luleå grafiska



INNEHÅLL NR 1 2023

- 4 RÄTTVIS HYRA
- 6 PÅ TAPETEN
- 8 ORDNING OCH REDA
- 9 SKALSKYDD
- 10 NYA GARAGE PÅ APELN
- 12 HYRESGÄST: SELMAS STYLE FOR YOU
- 13 NY HYRESSÄTTNINGSMODELL
- 14 VÅRVINTERTIPS I BODEN
- 15 KORSORD & SODOKU
- 16 KUNDTJÄNST



Nu börjar arbetet med **RÄTTVIS HYRA**

ATT EN LÄGENHET I BRA LÄGE MED HÖG STANDARD HAR EN HÖGRE HYRA JÄMFÖRT MED EN LIKA STOR LÄGENHET MED LÄGRE STANDARD LÅTER VÄL RIMLIGT? VI KALLAR DET RÄTTVIS HYRA.

Rättvis hyra, eller systematisk hyressättning som det också kallas, är en hyressättningsmodell där varje lägenhet bedöms och poängsätts utifrån olika värderingskriterier, bland annat värderingar från dig som hyresgäst. Värderingar av till exempel modernitet, standard, läge och förvaltningskvalitet ligger sedan till grund för hyressättningen och påverkar hyran i varje enskild lägenhet.

Systematisk hyressättning är inget nytt. Det har funnits i över 30 år i olika former och kallats många olika namn, exempelvis: Rättvis hyra, Rätt hyra, Schysst hyra, Poänghyra, Tillämpad bruksvärdeshyra eller Hyresöversyn. Idag omfattas mer än 50 procent av lägenheterna i allmännyttiga bostadsföretag av någon form av systematisk hyressättning.



Varför gör Bodenbo den här förändringen?

I den nuvarande hyressättningsmodellen har fastighetens byggnadsår stor betydelse för hyresnivån. Det här har medfört att två identiska fastigheter med samma standard, har olika hyresnivåer beroende på när husen är byggda.

– Det kan också vara så att två lika stora lägenheter med olika standard, har samma hyra. Orimliga skillnader i hyror har aldrig jämnats ut eftersom hyreshöjningarna har varit densamma över hela fastighetsbeståndet, förklarar Bodenbos hyresförhandlare Viktoria Danell.

Målsättning med Rättvis hyra är därför att få till en rättvisare hyressättning på lika villkor enligt bruksvärdesprincipen. Lika stora hyreslägenheter med samma bruksvärde ska helt enkelt få samma hyra. Det ger dig som hyresgäst också tydliga värderingskriterier och en tydligare bild av hur din hyra är uppbyggd.

– Bruksvärde betyder det praktiska värdet lägenheten har ur hyresgästens synvinkel. Den nya hyressättningsmodellen är alltså inte ett sätt att höja hyran, utan ett sätt att omfördela hyrorna så att du som hyresgäst betalar rätt hyra för din lägenhet, säger Viktoria Danell.

Hyresgästföreningen, som företräder hyresgästerna i hyresförhandlingarna, är också positiva till att Rättvis hyra nu kommer att införas i Bodenbo.

– Systematisk hyressättning är viktigt för att motverka oförklarliga skillnader i hyra. Lika lägenheter ska ha lika hyra. Detta projekt kommer att göra att både vi och hyresvärderna får bättre inblick och kontroll över hyressättningen. Det leder till hög kvalitet i förhandling på sikt, uppger Elin Bergvall och Charlotte Lundberg Jonsson på Hyresgästföreningen Norrland.

Hur görs värderingen för Rättvis hyra?

Modellen Rättvis hyra går ut på att varje lägenhet bedöms och poängsätts utifrån ett antal värderingskriterier som storlek, planlösning, allmänna läge, läge i huset, ljudisolering, hiss, närhet till kommunikationer och så vidare. Du som hyresgäst är oftast med och deltar i den värderingen. Poängsättningen fastställs sedan i förhandlingar mellan Bodenbo och Hyresgästföreningen.

Tre huvudkriterier styr poängsättningen. Lägenhetstypen, det vill säga hur stor lägenheten är, sätter 70 procent av hyresvärdet. Fastighetens standard, till exempel byggnadsår, om det finns hiss, är nära till centrum etc. värderas till 25 procent. Lägenhetens standard står för 5 procent av värderingen och handlar till exempel om standard i kök och badrum, tillgång till balkong, uteplats och vilken typ av golv och ytskikt som finns i lägenheten.

Vad händer nu?

Alla hyresgäster hos Bodenbo har fått en enkät där man ska värdera olika kriterier gällande sitt boende. Den enkäten kommer att vara en del i poängsättningen. Sedan behöver i princip alla fastigheter och lägenheter inventeras för att komplettera värderingen. Med drygt 2000 lägenheter och kommersiella lokaler kommer det ta ungefär ett år att färdigställa den inventeringen, uppskattar Viktoria Danell.

– Vi har i början på mars skickat ut ett brev till alla hyresgäster om att vi börjar inventera vårt fastighetsbestånd från den 1:a april. Det blir jag och min kollega Johan Bergman som kommer göra den inventeringen tillsammans. Det här är ett arbete som kommer pågå över lång tid, så alla hyresgäster kommer få besked om exakt vilken vecka just deras trappuppgång kommer inventeras.

När inventeringen är gjord kommer en lägenhetsdeklaration skickas ut till alla hyresgäster för godkännande och eventuell justering. När det är klart påbörjas hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen. Först när den förhandlingen är klar och poängsättningen fastställts, så kan Rättvis hyra börja att införas. Ingen hyra kommer dock att förändras omgående. Om det i förhandling med Hyresgästföreningen skulle visa sig att din hyra behöver justeras, så kommer det att ske succesivt under ett antal år tills fastställd målhyra uppnåtts.

För mer och aktuell information om projektet Rättvis hyra, besök bodenbo.se

Säg hei till Johan!



Johan Bergman började hos Bodenbo den 1:a mars som projektadministratör för Rättvis hyra. Han kommer att tillsammans med Viktoria Danell att inventera lägenheter och fastigheter, samt ansvara för administration och datahantering runt inventering och poängsättning.

Håll snö borta från din balkong

Våren är på väg och med den sol, värme och töväder. Då vill vi passa på att påminna om att hålla din balkong fri från is och snö. Som hyresgäst har du ansvar för och skyldighet att vårda allt som hör till lägenheten enligt vårdplikten, och det innebär även den balkong eller uteplats som hör till lägenheten.

Var därför noga med att hålla balkongen fri från is och snö så inte smältvatten rinner in mot fasaden och orsakar fuktskador. Om du som hyresgäst, eller någon annan i ditt hushåll, genom vårdslöshet eller försummelse orsakar skador på fastigheten så kan du bli ersättningsskyldig. Så ha som vana att hålla balkongen fri från snö.

Men kom ihåg att noga kontrollera att ingen människa finns nedanför och kan bli skadad när du skottar och kastar ut snön från balkongen. Passa exempelvis på att skotta på sena kvällar eller tidiga morgnar, när det är lite människor i farten. Ännu bättre är om du kan få hjälp av någon som kan stå och hålla vakt nere på marken medan du skottar.



Foto: ADOBE STOCK

Gärna fågelsång men inte fågelmat

Även om man gärna vill hjälpa småfåglarna att hitta mat under vintern, så uppmanar vi våra hyresgäster att inte mata dem från sin balkong eller i direkt anslutning till fastigheten. Det är för att frön, skalrester och även fågelbajs då kan falla ner och skräpa ner din grannes balkong eller uteplats. Dessutom kan fågelmat som hamnar på marken locka till sig skadedjur som råttor och möss.

Så tänk på att inte skapa problem, olägenhet och irritation för dina grannar. Småfåglarna klarar alldeles utmärkt av att själva söka efter föda, även vintertid. Och om fåglarna sitter runt om fastigheten i buskar och träd, istället för på balkongräcket, kan alla hyresgäster njuta av fågelsång och fågelkvitter utan att få sin balkong nedsmutsad.



Plocka upp efter din hund!

Att rasta sin hund och gå på promenad är välgörande för såväl hund som husse eller matte. Men kom ihåg att respektera dina grannar och gällande ordningsregler genom att "... bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset" som det står i bostadsrättslagen.

Försök undvika att hunden göra sina behov direkt i anslutning till exempel entré, lekplatser eller andra allmänna och välbesökta platser. Det är inte så kul att se guldfärgad snö överallt där barnen leker. Och tänk på att det räknas som nedskräpning och faktiskt är straffbart att inte plocka upp det hunden lämnar efter sig. Hundbajs ska ovillkorligen plockas upp i plastpåsar och kastas i de behållare som finns uppställda för detta ändamål.

Tänk på halkrisken

Under vårvintern när temperaturen växlar blir det ofta isigt med risk för halkskador. På Bodenbo grusar vi gångstråken kontinuerligt och försöker hålla så halkfritt i våra bostadsområden som möjligt. Men snabba väderomslag gör det svårt att hålla helt halkfritt. Vi vill därför uppmana alla tänka på halkrisken, inte trampa upp egna "genvägar" på områdena och alltid hålla sig till grusade gångstråk. Och kom ihåg att piggskor eller broddar är ett jättebra och tryggt skydd mot ofrivilliga vurpor!



Människans bästa vän kan skrämra andra.

Även den mest vädresserade och snälla hunden kan skrämra eller skapa obehag hos den som är hundrädd. Dessutom kan lösspringande hundar hävda revir och attackera andra hundar på området, vilket kan leda till skador på både hundar och hundägare. Och som hundägare är du enligt ordningslagen också skyldig att ha uppsikt och kontroll över din hund. Så med omtanke om dina grannar och andra människor som du möter, uppmanar vi alla hundägare att ha sin hund kopplad under promenader i våra bostadsområden.

Illustrationer: FLATICON

Goda grauar duupar iute möbler

Både när en hyresgäst flyttar ut, men också när man kanske byter ut möbler i sitt hem, så händer det att gamla möbler blir kvar i källarkorridorerna utanför förråden. Bovärden Arvid Lindbom menar att det alltid finns betydligt bättre lösningar än möbeldumpning.

Möbler och annat bråte i källargångar och korridorer ger inte bara ett stökigt och tråkigt intryck, det är också helt förkastligt ur framkomlighets- och brandskyddssynpunkt. Bovärden Arvid Lindbom menar att det här påverkar alla hyresgäster och vill därför lyft vikten av att vara en god granne och ta sitt ansvar för de allmänna områdena i fastigheten.

– Vi förstår ju att det i många fall handlar om att man inte har tillgång till bil eller att man behöver hjälp med att bära bort möblerna. Och kan man inte få hjälp av kompisar eller själv ta omhand om sina egna saker, är det bättre att man som hyresgäst tar kontakt med oss på Bodenbo så vi gemensamt kan hitta en lösning.

Återvinning en möjlighet

En sak som Arvid specifikt lyfter är möjligheten att få sina möbler och andra prylar hämtade av Bodens återvinningssmarknad för försäljning i kommunens secondhandbutik. Det som gäller då är att det du vill skänka bort ska vara helt och rent, samt att vissa saker

inte tas emot som till exempel sängar, gamla bokhyllor i sektioner samt lexikon och uppslagsverk. Ring återvinningen och berätta vad du vill bli av med. Du kan också fotografera objekten och mejla till atervinningen@boden.se för att få en direkt bedömning.

– Tänk också på att om det skulle uppstå en brand i möbler eller annat material som står i allmänna utrymmen så kan du som ställt dit det personligt ansvarig för den eventuella skada och olägenhet som uppstår, påpekar Arvid Lindbom.



Hemförsäkring ett billigt skydd

Många som bor i hyresrätt tänker kanske att man inte har så mycket av värde i sitt boende så det är onödigt att teckna en hemförsäkring. Men en hemförsäkring för hyresrätt är viktigare och skyddar mot betydligt mer än du tror.

För dig som bor i hyresrätt är en hemförsäkring absolut inget man ska försöka spara in på. Förutom att en hyresrättsförsäkring självklart skyddar mot egendomsskada, så innehåller den dessutom något som ofta glöms bort men som är väldigt viktigt – nämligen ansvarsförsäkring.

Ansvarsförsäkringen ersätter bland annat sådana skador som du åsamkar på din lägenhet och den fastighet du bor

i. Som hyresgäst är du nämligen personligt ansvarig om du, eller någon annan i ditt hushåll, genom vårdslöshet eller försummelse orsakar skador. Det kan snabbt bli stora pengar, så därför är hyresrättsförsäkringen guld värd.

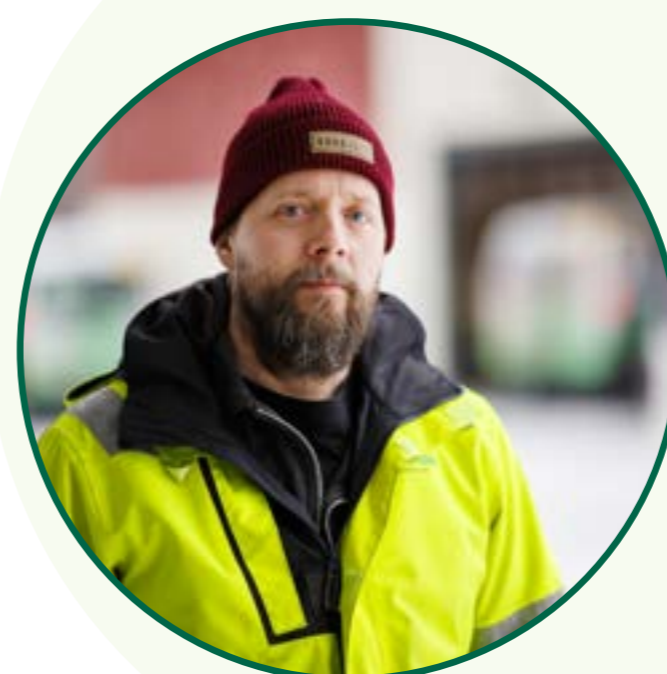
Som grädde på moset brukar hemförsäkringen i sig också skydda mot många andra tråkigheter som kan uppstå i livet. Till exempel brukar de innehålla rättsskydd, överfalls-skydd, allrisk (även kallat drulleförsäkring), reseskydd och skydd mot ID-kapning. Ofta brukar försäkringsbolagen också ha tilläggförsäkringar som kan tecknas som komplement om man vill ha ännu bättre skydd.

Din trygghet som hyresgäst är vår första prioritet.

På Bodenbo har vi under en längre tid haft problem med skadegörelse och att flera hyresgäster uppgett att de känner sig otrygga. Därför har vi beslutat att införa elektroniskt skalskydd i vårt fastighetsbestånd. Först ut är kvarteren xxx och xxx (hur stor andel).

Elektroniskt skalskydd innebär att vanliga nycklar och kodlås ersätts med elektroniska nycklar, så kallade RFID-taggar eller RFID-brickor. Det innebär att man endast kan ta sig in i fastigheten med en sådan bricka. Varje hushåll har fått kvittera ut tre stycken brickor och vill man ha ytterligare brickor så går det att kvittera ut fler mot en avgift.

Fördelen med elektroniska nycklar är att de effektivt hindrar obehöriga att ta sig in i fastigheten. Dessutom kan man kombinera en sådan elektronisk nyckel med till exempel bokningssystem för tvättstuga, lås för postboxar eller tillträde till andra utrymmen. Nackdelen är att systemet med elektroniskt skalskydd också gör det krångligare för utomstående som man vill ska ha tillträde, som exempelvis matleveranser samt vänner och bekanta.



Bodenbo har tittat på flera andra alternativ till elektroniska nycklar, för att bland annat underlätta inläppandet vid besök, men inte hittat något säkert och välfungerande alternativ. Då koderna till kodlås sprids oerhört fort till mängder av obehöriga så blir kodlås snabbt betydelselösa som skydd. Att använda en app i mobilen innebär att stora krav ställs på teknik och hårdvara samt att programvaran ständigt uppdateras för att fungera. Risken finns också att hyresgästerna släpper in besökande utan att svara eller vara säkra på vem det är som vill komma in.

Det som räknas som samhällsviktiga funktioner, som till exempel Räddningstjänst, Polis och Hemtjänst har fått tillgång till fastigheterna genom verksamhetsspecifika lösningar och avtal. Dock är taxi, som räknas som en samhällsviktig funktion, inte fått speciell access då taxiverksamheterna i dagsläget inte kan garantera en säker nyckelhantering och nyckelrutin.



UNDER 2022 VAR NÄSTAN VAR TREDJE NYBILSFÖRSÄLJNING I SVERIGE ETT LADDBART FORDON. BARA I BODEN VÄXTE ANTALET LADDBARA FORDON MED 48 PROCENT JÄMFÖRT MED 2021. FÖR BODENBO ÄR DET EN STRATEGISK FRÅGA ATT FÖLJA UTVECKLINGEN OCH GÖRA DET MÖJLIGT FÖR FLER HYRESGÄSTER ATT "TANKA" ELBILAR OCH LADDDYBRIDER.



I mars invigde Bodenbo sitt nya garage i kvarteret Apeln. Förutom 4 MC-platser har garaget även 16 parkeringsplatser med lastbalanserade laddpunkter, som var och en kan leverera 3-fasladdning upp till 11 kW. Ett välkommet tillskott som gör det möjligt för fler av Bodenbos hyresgäster i närområdet att köra helt eller delvis fossilfritt.

– Garaget ligger välplacerat. Vi har rätt stor andel lägenheter i närområdet, bland annat på Ringvägen på andra sidan 97:an. Visst är det så att många hyresgäster gärna vill ha sin parkering i stort sett direkt utanför porten, men när det gäller möjligheten att få en parkering med elbilsaddning så tror jag att de flesta har överseende med att få promenera en bit, säger Anders Blomqvist produktionsledare för el och energi på Bodenbo.

Laddning för hyresgäster en utmaning

Även om offentliga laddpunkter och snabbaddare ökar snabbt i antal över hela landet, är det billigast och enklast att ladda sin bil när man parkerar i anslutning till sitt boende. För en villaägare är det sällan eller aldrig några problem att själv installera en laddutrustning, men för de som bor i bostadsrätt eller hyreslägenhet är situationen en helt annan, menar Anders Blomqvist.

– Vi ser över hur vi på bästa sätt kan erbjuda möjlighet till elbilsaddning, om det ska vara kopplat till den egna

parkeringsplatsen eller en allmänt tillgänglig laddpunkt, t.ex. på en besöksparkering. Behovet finns helt klart, men än så länge är efterfrågan hos våra hyresgäster låg. Samtidigt ser vi ju att andelen elbilar i fordonsflottan generellt växer stadigt, så vi tittar på fler strategiska placeringar för laddinfrastruktur i anslutning till våra fastigheter.

Andelen laddbara fordon ökar snabbt

Idag är ungefär 2,6 procent av fordonen i Boden laddbara, vilket är en relativt låg siffra. I Luleå är motsvarande siffra 5,2 procent och i Stockholm 19 procent. Totalt i Sverige ökade antalet laddbara fordon med drygt 56 procent under 2022. I Norrbotten var ökningen hela 116 procent. Inom EU är det beslutat att ingen nyproduktion och nyförsäljning av fossila fordon ska ske efter 2035. Och även om fossildrivna fordon antagligen kommer rulla på våra vägar långt in på 2040-talet, så ökar behovet av såväl publika som privata laddmöjligheter snabbt.

– Det här är en utveckling som vi givetvis kommer behöva hantera i takt med efterfrågan. I första hand kommer vi installera laddplatser där vi idag har elinfrastrukturen på plats och lätt kan bygga om. Och där vi väl investerar så siktar vi på att åtminstone uppföra fyra till sex platser, säger Anders Blomqvist.

Passion och inspiration på Selmas Style for You

EFTER MÅNGA ÅR PÅ CHEFSPOSITIONER INOM DETALJHANDELN I SÖDRA SVERIGE FLYTTADE HON TILLBAKA TILL BODEN 2018 OCH ÖPPNADE SIN FÖRSTA EGNA AFFÄRSRÖRELSE, LIVSSTILSBUTIKEN SELMAS STYLE FOR YOU. "JAG TÄNKTE ATT NU VILL JAG INTE BARA HA EN DRÖM UTAN OCKSÅ LEVA MIN DRÖM" SÄGER SELMA NILSSON.



Hösten 2018 slog hon upp dörrarna till butiken på Drottninggatan i centrala Boden. Intresset av driva eget hade alltid funnits där. Att få göra det där lilla extra och att helt själv få bestämma över produktval och vilken känsla som ska förmedlas i butiken.

– Mina kunder vill ha en upplevelse när de kommer hit, slår Selma fast. De är ofta ute efter att köpa någonting annorlunda, någonting genomtänkt. Kanske ett klädesplagg som inte går att få tag på någon annanstans. En designprodukt med kvalitet som är tidlös och klassisk.

Uppstarten var en succé och i drygt ett år gick affärerna som på räls. Sedan kom pandemin. Och när samhället väl öppnade upp efter alla restriktioner, så kom kriget i Ukraina med efterföljande inflation och räntehöjningar. Selma suckar lätt, men brister sedan ut i ett av sina många och varma leenden:

– Det var kanske tur att man inte visste något om vare sig pandemi eller inflation och ränteoro. Annars kulle man väl aldrig ha vågat starta. Men nu tänker jag snarare att om jag klarat av en pandemi så fixar jag vad som helst.

På frågan om vad det är som är utmärkande för henne och hennes kunderbjudande så säger Selma att hon hela tiden tänker på helheten, att hon vill kunna erbjuda ett helhetskoncept.

Passion och inspiration är ledord för Selma Nilsson som utbrister:

– Jag älskar mitt jobb! Jag vill verkligen att det jag säljer ska passa varje enskild kunds behov och skapa verkligt upplevt värde för den personen. Det skapar förtroende och långa relationer. Som med mina fredagskunder, som jag kallar dem. De som kommer förbi på fredagarna efter jobbet som ett självklart stopp mellan arbete och hemmet för att känna in stämningen och varva ner inför helgen.

Selmas passion och kreativitet märks tydligt i Bodens årliga julskyltningstävling. Hon har vunnit varje år sedan butiken öppnade. Och till skillnad från traditionell julskyltning där många handlare exponerar sina produkter inför julhandeln, så visar Selma istället upp all sin kunskap och skicklighet i att skapa magisk julkänsla.

– Vi lägger ner mycket tid på det här jag och mitt team. Jag köper in ny rekvisita varje år och egentligen är det väldigt lite som kommer från min egna butik. Istället är det julkänslan jag vill åt och att skapa en verklig upplevelse. Ifjol var det till och med några som stod utanför och väntade på att vi skulle ta bort insynspappret så de först av alla kunde få se vad vi gjort. Det var verkligen jättekul och en härlig känsla, skrattar Selma Nilsson.

Och för en butik som egentligen inte säljer produkter, utan passion och genomtänkta upplevelser utöver det vanliga, är det svårt att tänka sig ett bättre betyg.

Nu görs hyressättningen mer transparent och långsiktigt förutsägbar



Den 1:a juni varje år fastställs din lägenhetshyra för ett år framåt i en förhandling mellan Bodenbo och Hyresgästföreningen. Enkelt uttryckt sätts hyran på din och andras hyreslägenheter i Sverige utifrån ett bruksvärde; till exempel storlek, standard, läge, utrustning med mera. Men även om standarden på lägenheten inte förändras, så påverkas den årliga hyressättningen av kostnaderna för drift och underhåll, skatter, räntor och inflation.

Ny hyressättningsmodell

För att säkerställa bibehållen standard, och minska allt för kraftiga hyressvängningar från år till år, så har Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen kommit överens om en ny hyressättningsmodell kallad trepartsöverenskommelsen. Den ska se till att hyresgästerna får en mer långsiktigt förutsägbar hyra med bibehållen standard. Samtidigt ska överenskommelsen se till att privata fastighetsägare och allmännyttan får kostnadstäckning i sina fastighetsbestånd, så de kan upprätthålla den avtalade standarden för sina hyresgäster.

– Trepartsöverenskommelsen innebär att de som hyr sin bostad och de som hyr ut, gemensamt och årligen, förhandlar och kommer överens om de villkor som ska gälla. Det är ett bra exempel på den "svenska modellen" vilket ger en betydligt mer flexibel, lokalt anpassad och effektiv hyressättning jämfört med att blanda in politiken och lagstiftning, säger Bodenbos vd, Johan Johansson.

Så beräknas din hyra

Hyresförhandlingen utgår från två lokala och tre nationella beräkningsgrunder för kostnader. De lokala faktorerna är dels förvaltnings- och underhållskostnader, och dels avgifter för el, värme, sophantering samt vatten och avlopp. De nationella faktorerna är räntor, inflation samt BNP och BNP per capita. Det allra flesta har nog märkt av såväl inflation, höjda räntor stigande energipriser. Så hur stor påverkan får de kostnadsökningarna på hyran?

– Det är precis det som förhandlingen mellan parterna i överenskommelsen går ut på, säger Johan Johansson. Nämligen hur de enskilda kostnadsfaktorerna ska bedömas och viktas mot varandra och därmed påverka den slutliga hyressättningen.

För att utjämna stora årliga svängningar beräknas kostnader och hyresförhandling efter ett treårigt medelvärde. Så för kommande hyresperiod beräknas snittkostnaderna på åren 2020-2022. Det treåriga medelvärdet förskjuts sedan framåt ett år i taget, så nästa period beräknas på 2021-2023 och så vidare.

Vårda överenskommelsen

Men samtidigt som trepartsöverenskommelsen är en förbättring av förhandlingssystemet, så sjösätts den i ett väldigt svårt ekonomiskt läge. Varken fastighetsägare eller hyresgäster kommer att känna sig fullt ut nöjda, tror Johan Johansson, och menar att det viktiga i grunden är att vårda den överenskommelse som gjorts.

– Hur fördelar vi de ökande kostnaderna? Vad är rättvist? Bodenbo är en stiftelse utan vinstkrav, där allt överskott går tillbaka till hyresgästerna. Det vi kan och ska göra är att lägga oss på en nivå i förhandlingen där vi precis kan bibehålla och leverera den standarden som vi avtalat till våra hyresgäster, säger Johan Johansson och fortsätter:

– Alla människor, oavsett om man äger eller hyr sitt bostad, drabbas när de primära levnadsomkostnaderna ökar. Just nu är det kämpigt för många och jag har full förståelse för det. Men man bör tänka på att vi kommer från ett läge där vi haft det väldigt bra och i över ett decennium haft låg inflation och prisutveckling med historiskt låga räntor. Att det ibland går upp och ibland ner är oundvikligt. Det viktiga för oss på Bodenbo är nu att försöka mildra effekterna för våra hyresgäster så långt det är möjligt.



Skidutflykt: Besök något av skidspåren som finns idag. Flera är belysta och vill du träna med kopplad hund går det också under vissa förutsättningar. Läs mer på boden.se

Utförsåkning: i Boden har vi backar som passar både för nybörjare som för den erfarna såsom Gruvberget, Pagla eller Storklinten. Från Snowboard och slalom till pulkaåkning. Läs vad som gäller för respektive anläggning

Elda och grilla: På många ställen runt om i kommunen finns grillplatser. Ta med någon du håller kär, tänd en eld och värmer.

Ut på tur: En tur med någon du tycker om i något är en fin helgaktivitet!

Du kan hitta mer om spåren, backarna närmast dig på boden.se

Kom ihåg att ta med isdubbar om du ger dig ut på vårvinterisarna.

Njut av solens strålar!

LÅNA UTRUSTNING

Har du inga skidor, skridskor eller pulka kan du se om en vän eller Fritidsbanken kan låna ut. Fritidsbanken lånar ut friluftsutrustning under en begränsad tid. Här kan du låna t.ex. skidor, skridskor och pulkor. fritidsbanken.se / Facebook: Fritidsbanken Boden



	HÄRSKAREN LÖST	ÖVER HUVUDET	LUKT-ORGAN	GA FÖRSIKTIGT FRAM	UPPREPAT SIG	HA HUM	SOCKERGRYN	KYLA NED	BRUKAR MÅNGA HAKOR	ÖSTER-SJÖGRANNE	ÅTS	KASTA PÅ ETT SÄTT	LÄT RINNA UR
	LÄR MAN SIG STEGVIS			SKIVA ÄR DIAMANT-ÅGARE		GÖR UPP TILL SIST			MASSAJ-LAND DÖMHERRE I LUND				
	VÄXEL-LÅDA				SEDLIG	REDUKTION JOPLIN-STYCKE							AVRUNDAS ALLTID
	PAGSERA JUST NU	SAK MED POLER SKOL-AMNE						FALLAN-DE FARA HEM FÖR SYSTRAR					
	MISE-RABEL			SKYD-DANDE HÖLJE	RULLAR I KRIG SOLRÖK				FIRMA	SE FRAMÅT BÄRS IBLAND	HAR-HJÄR-TADE	DEN HÄCKAR I HOLKAR	
	FICK MJÖLKA	HAND-GEMÄNG AV-SLAGEN	ORDENT-LIGT SALTAD TRÖSTEN	HÖRS GLÖMSK ARTIST	JOBBAR HELVITT	ÖNSKAS GOTT HULL ÖSTBRÖD		GÖR VRÅL VÄRRE	TYVA LIKA BEHAND-LA SOM ETT BARN	KLÄTTRAR I VISA BYTS 31 DEC			BÖR HÄLLAS KORT
						ETUI HÄR VI FÖR KOS SKULL	ROCK-BEN-TAR	GENAR GÄRNA KAN LÄGRAS		FALLIT IHOP HÄRD-VÄLUTA			
TEM-PORÄR TJÄNST			EUROPE SEDAN 1983				SPEL-BRICKA KORT AVSLAG				VILLE ENA IRLAND		
HÄRSKARE			ACKORD					KAN PLACERAS SOM VARNING			LAGLAND		
VIKTIGT FÖR RE-TORIKER LÄTSTUK					VAR-DAGSMAT I SÖDER-HAVET								SVANTE DREJENSTAM MEDIAPRYS
		KOMMIT ÖVER-ENS				SLAPP-HET			HERRE I HALLAND				

KORSORD OCH SUDOKU

Lös ordflätan och skicka den till info@bodenbo.se, Bodenbo, Box 801, 961 17 Boden eller lämna den till vår kundservice. Ange ditt namn, adress, e-post och telefonnr. Skicka in svaret senast 31 januari 2023. Vi lottar ut 3 Företagarnas presentkort à 200 kr bland de rätta svaren och vinnarna meddelas personligen. Presentkortet hämtas i kundservice.

Vinnare korsord nr 4 2022:

Lätt

3	7			9	8	5		
	5		7				6	
6				4	3	7		
	9					6	8	5
			2		9			
	3			5	4		1	
				8				6
9		8			4		7	
	2		1	6			9	

Svårt

			4			5		
7	5							2
	9	1		7				
5	8							9
		9	7				1	
		2	6	9				4
	3			4	7	2		
							8	
1							6	

Ordfläta: _____

Namn: _____

Adress: _____

E-post: _____

Telefon: _____

Lös ett sudoku genom att placera ut siffrorna 1-9 på spelfältet så att varje siffra bara finns en gång per rad, en gång per kolumn och dessutom en gång per större ruta.



Kundtjänst

Vi tar endast emot bokade besök.

Bokning sker via mejl:

hyresarenden@bodenbo.se eller via

0921-578 80, mån-fre 10-11 och 12-14.

Felanmälan

Felanmälan är öppen mån-fre 10-11 och 12-14. När vi behöver komma in i er lägenhet vill vi att ni berättar om ni har influensaliknande symtom.

Miss inte viktig information – se till att dina uppgifter är korrekta på Mina sidor. Logga in enkelt med BankID.

Ibland byter man telefonnummer eller tappar bort lösenordet till sin e-post. Då är det viktigt att logga in och uppdatera dessa uppgifter, så att du inte missar viktig information. Vid driftstörningar är det den vägen du snabbast får information, och t.ex. byte av portkod kan ske snabbare.

I och med uppdateringen av fastighetssystemet måste du logga in var 6:e månad för att behålla dina köpoäng. Om du saknar korrekta uppgifter uteblir påminnelserna.

Du hittar dina uppgifter på bodenbo.se. Välj "Logga in – Min sida", logga in på det sätt du föredrar och bläddra ner så hittar du där dina uppgifter där.

Bodenbo[®]

VÄLKOMMEN HEM

bodenbo.se