

Service ramme – et dialogværktøj

Denne service ramme er et dialogværktøj til at skabe overblik over den grundlæggende service, som ejendomskontoret yder i afdelingen.

Service rammen indeholder fem servicetemaer. Under hvert servicetema er beskrevet nogle obligatoriske servicemål, som boligorganisationen beslutter. Herudover indgår lokale servicemål, som ejendomskontoret og afdelingsbestyrelsen har aftalt.

Service rammen evalueres og tilrettes én gang årligt på et formøde før afdelingsbestyrelsens budgetmøde.

Beboerne kan til enhver tid gå ind på www.sab-bolig.dk og se service rammen – samme sted, som man finder husordener m.v.

Boligorganisation

Samvirkende
Boligselskaber

Boligafdeling:

30-3 Bispebjerg Terrasser

Dato for afslutning af service ramme:

30. august 2018

Service tema 1: At bo og leve alment

Det særlige ved at bo alment er, at beboerne har indflydelse på budgettet og på hvad, der skal ske i deres boligafdeling. Derfor vil vi fokusere på, at beboerne har kendskab til deres beboerdemokratiske muligheder. Hos os modtages nye beboere imødekommende med relevant information om afdelingen, lejemålet og om deres pligter og rettigheder.



Obligatoriske servicemål:

1. Vi anvender KAB's velkomstkoncept med velkomstmateriale til nye beboere.
2. Vi orienterer nye beboere om deres muligheder for at deltage i det lokale beboerdemokrati.
3. Vi orienterer om KAB og SAB's hjemmesider og vores egen lokale hjemmeside.
4. Vi tilbyder nye beboere en rundvisning i afdelingen, hvor affaldshåndtering/sortering, vaskeri og andre centrale funktioner præsenteres. Ejendomskontoret står for, at vise beboeren rundt. Typisk vil rundvisningen finde sted i forbindelse med nøgleudlevering.

Lokale servicemål aftalt af ejendoms kontor og afdelingsbestyrelse:

1. Vi sørger for, at velkomstmaterialet afspejler de aktuelle forhold.
2. Vi vejleder beboerne i deres pligter og rettigheder, i henhold til gældende husorden og øvrige reglementer.
3. Vi sørger for, det skriftlige materiale er let tilgængeligt på ejendomskontoret og oplyser om KAB og SAB's hjemmesider samt vores lokale hjemmeside.

Servicetema 2: Ude- og fællesarealer

Gode og indbydende ude- og fællesarealer er med til at skabe liv i boligafdelingen. Derfor har alle boligafdelinger beskrevet de faste opgaver i en arbejdsplan.



Obligatoriske servicemål:

1. Vi har en arbejdsplan for, hvordan vi vedligeholder og renholder ejendommen og fællesarealerne.
2. Vores vinterberedskab udføres i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning. Der bliver hvert år udarbejdet en ovevågningsplan og snerydning og glatførebekæmpelse udføres efter en arbejdsplan (prioriteret liste) som er aftalt med afdelingsbestyrelsen.
3. Vi udfører rengøring af vaskerier:
 - Almindelig rengøring 3 gange ugentligt.
 - Månedligt teknisk rengøring af maskiner og installationer.
 - Årlig hovedrengøring.
4. Trapperengøring udføres af Alliance Rengøring.
5. Legepladser efterses: (fortrinsvist sommer)
 - Dagligt – visuelt,
 - Ugentligt rives faldunderlag,
 - Månedligt efterses alle redskaber og underlag grundigt,
 - Årligt bliver legepladserne eftersat af eksternt firma.

Lokale servicemål aftalt af ejendomskontor og afdelingsbestyrelse:

1. Vi sikre udearealernes faglige standard og udvikling, blandt andet gennem kompetanceudvikling af medarbejderne.
2. Vi tilser at fællesarealer er rene og velvedligeholdte.
3. Pergolaer og grillpladser efterses og rengøres 1 gang ugentligt.
4. Vi sørger for at der laves indsamling af efterladte cykler og andre køretøjer efter behov, dog mindst én gang årligt.

Servicetema 3: Ejendomskontoret

Vores ejendoms kontor er det sted, hvor beboerne kan henvende sig for at få hjælp og service. Det er derfor vigtigt, at beboerne føler sig velkomne på kontoret.



Obligatoriske servicemål:

1. Skriftlige henvendelser, også e-mails - besvares eller bekræftes - indenfor 3 dage. Der anvendes autosvar, hvis den ansatte ved, at han/hun vil være fraværende.
2. Ejendomskontoret gør det synligt, hvordan og hvornår man kommer i kontakt med kontoret – ved personligt fremmøde, pr. telefon, pr. mail.
3. Ejendomskontoret sikrer, at der er opsat synlige nødopkaldsnumre.
4. Alle medarbejdere bærer billede-ID i arbejdstiden.

Lokale servicemål aftalt af ejendoms kontor og afdelingsbestyrelse:

1. Vi holder ejendomskontoret indrettet så det er tilgængeligt og imødekommende for beboerne.
2. Vi sikrer, at løse administrative opgaver effektivt og korrekt.
3. Vi sikrer, løbende kompetanceudvikling af medarbejderne.
4. Vi arbejder aktivt for et godt arbejdsmiljø og en god omgangstone på kontoret og i afdelingen generelt.
5. Vi anerkender og hilser altid på alle beboere vi møder i afdelingen.

Servicetema 4: Hjemme hos beboerne

Det er vigtigt, at beboerne føler sig trygge ved at invitere boligafdelingens personale indenfor. Det er også nødvendigt for, at medarbejdere hos os kan få adgang til boligen for at yde hjælp og service. Derfor er det vigtigt, at beboerne kan se, at medarbejderen er ansat i boligafdelingen.



Obligatoriske servicemål:

1. Medarbejderne respekterer, at de er gæster i beboerens hjem.
2. Ejendomskontoret tilbyder beboerne servicetjek og sikrer, at beboerne er bekendt med, at de kan bede om et servicetjek.

Lokale servicemål aftalt af ejendoms kontor og afdelingsbestyrelse:

1. Ejendomskontoret holder beboeren orienteret om forløbet i forbindelse med udførelse af arbejder i boligen.

Servicetema 5: IT-redskaber

For at hjælpe medarbejderne med at løse de mange arbejdsopgaver, har KAB en række it-systemer og redskaber. Det er vigtigt, at medarbejderne bruger disse redskaber, der er med til at sikre den grundlæggende service, som beboerne modtager.



Obligatoriske servicemål:

1. Ejendomskontoret anvender digitale redskaber og løsninger i forbindelse med opgaver for beboerne.
2. Alle ud og indflytningssyn samt mangellister udføres via den digitale platform I-syn,
3. Vi benytter den digitale platform I-opgaver til at tilrettelægge serviceopgaver og administrative opgaver.

Lokale servicemål aftalt af ejendoms kontor og afdelingsbestyrelse:

1. Vi udnytter de elektroniske redskaber og løser administrative opgaver effektivt og korrekt, gennem løbende kompetenceudvikling.

Lokale servicemål

Servicetema 1: At bo og leve alment

1. Vi sørger for, velkomstmaterialet afspejler de aktuelle forhold.
2. Vi vejleder beboerne i deres pligter og rettigheder, i henhold til gældende husorden og øvrige reglementer.
3. Vi sørger for, at det skriftlige materiale er let tilgængeligt på ejendomskontoret og oplyser om KAB og SAB's hjemmesider samt vores lokale hjemmeside.

Servicetema 2: Ude- og fællesarealer

1. Vi sikre udearealernes faglige standard og udvikling, blandt andet gennem kompetanceudvikling af medarbejderne.
2. Vi tilser at fællesarealer er rene og velvedligeholdte.
3. Pergolaer og grillpladser efterses og rengøres 1 gang ugentligt.
4. Vi sørger for at der laves indsamling af efterladte cykler og andre køretøjer efter behov, dog mindst én gang årligt.

Servicetema 3: Ejendomskontoret

1. Vi holder ejendomskontoret indrettet så det er tilgængeligt og imødekomende for beboerne.
2. Vi sikrer, at løse administrative opgaver effektivt og korrekt.
3. Vi sikrer, løbende kompetanceudvikling af medarbejderne.
4. Vi arbejder aktivt for et godt arbejdsmiljø og en god omgangstone på kontoret og i afdelingen generelt.
5. Vi anerkender og hilser altid på alle beboere vi møder i afdelingen.

Servicetema 4: Hjemme hos beboerne

1. Medarbejderne respekterer, at de er gæster i beboerens hjem.
2. Ejendomskontoret holder beboeren orienteret om forløbet i forbindelse med udførelse af arbejder i boligen.

Servicetema 5: It-redskaber

1. Vi udnytter de elektroniske redskaber og løser administrative opgaver effektivt og korrekt, gennem løbende kompetenceudvikling.