

nybo



DECEMBER 2019

NYTT

Nya hos Nybo

Sidan 5



Tanja
Arnhjort



Per Nilsjö



Jan
Kristensson



Helene
Blyberg

Björkestahallen



Så hanteras din felanmälan

Sidan 4

DETALJPLANERNA

Nya hus på gång!
Tekannan, Gammeltorps-
vägen är först ut. Sidan 6

LOKALVÅRD

Lokalvårdarna levererar
-rent och snyggt på rätt
sätt. Sidan 6



Nyinflyttade – med ett större uppdrag

Nu är vi äntligen på plats i våra nya lokaler. I och med att hela bolaget nu sitter tillsammans kommer vår organisation att stärkas ytterligare, vilket naturligtvis även kommer att ge effekt i våra leveranser till er hyresgäster.

Jag förstår visserligen om några av er kanske tycker att vi har flyttat bort från er. Men även om vi fysiskt befinner oss på lite längre avstånd än tidigare är vi fortfarande nära, och ni är alltid välkomna att besöka oss. Dessutom påbörjar vi ett arbete med att förbättra vår it-miljö för att förenkla kommunikationsvägarna med oss.

Tillsammans med kommunen tittar vi även på hur vi kan utöka vårt samarbete, en del har redan påbörjats och det blir en viktig faktor nu när vi tar steget in i 2020. Konkret handlar förslaget om att Nybo får ett större uppdrag när det gäller fastighetsförvaltningen, som exempelvis att projektleda underhåll och nybyggnation. Syftet med det utökade samarbetet är effektivare fastighetsförvaltning och att vi undviker dubbelarbete, och att såväl våra hyresgäster som kommuninvånare får den bästa utdelningen från oss.

Nära samarbete är en styrka, och det har blivit stor skillnad det senaste året vilket jag verkligen uppskattar. För att möta upp det nya, större uppdraget kommer vi även att förstärka kompetensen ytterligare hos oss på Nybo. Vi rekryterar en fastighetsutvecklingschef, en verksamhetsutvecklingschef och en ny driftchef.

När det gäller nybyggnation och fastighetsunderhåll tar det ofta väldigt lång tid innan vi kan börja med själva åtgärderna. Ibland kan det kännas som att ingenting händer, men bakom kulisserna pågår ett intensivt arbete. Nu jobbar vi som bäst med att få klar detaljplanen för Tekannan, och när det gäller upprustningen av Skogsvägen tar vi fram underlag inför upphandling av själva entreprenaden.

Men Nybo skulle inte vara någonting utan teamarbete. Därför vill jag passa på att tacka alla våra vardagshjältar, våra duktiga medarbetare som gör ett fantastiskt jobb för våra hyresgäster och kommuninvånare.



”

Nybo får ett större uppdrag när det gäller fastighetsförvaltningen, som exempelvis att projektleda underhåll och nybyggnation.

Vi må vara ett litet bolag, men vi har en fantastisk bredd och kompetens, och hög kvalitet på allt vi gör. Jag är superstolt som varje dag får vara en del av detta.

Jag vill också passa på att tacka alla er hyresgäster som bidragit med ris och ros i höstens Aktiv Bo-undersökning. Era synpunkter är väldigt värdefulla för oss, och vi är oerhört tacksamma att ni har tagit er tid att svara.

Nu önskar jag er alla en riktigt fin jul- och nyårshelg. Vi ses och hörs igen 2020.

Janette Jardefalk
vd Nybo



Julhelgens tider – och ny adress

Ni har väl inte missat att vi har flyttat till nya fina lokaler? Vi finns nu på Norra Stationsvägen 26. Välkomna att hälsa på om ni har vägarna förbi.

Förra året utökade vi våra besöks- och telefontider rejält för att du som hyresgäst enkelt ska kunna nå oss. Alla ordinarie tider hittar du längre ner här på sidan.

Under stundande jul- och nyårshelg blir det dock vissa begränsningar när det gäller öppettider:

23/12–26/12	stängt
27/12	öppet 07.00–15.00
30/12	öppet 07.00–16.00
Nyårsafton/Nyårsdagen	stängt
2 januari	öppet 07.00–16.00
3 januari	öppet 07.00–15.00

Behöver du göra en felanmälan akut när kontoret har stängts? Ring vårt journummer för helger och kvällar: **08-551 512 55**.

Ordinarie telefon-/öppettider:

Måndag	07.00–17.00
Tisdag–onsdag	07.00–16.00
Torsdag	07.00–19.00
Fredag	07.00–15.00

(Gäller alla helgfria vardagar)

nybo
DECEMBER 2019 NYTT

AB Nykvarnbostäder
Norra Stationsvägen 26
155 33 Nykvarn
Telefon 08-555 014 50
info@nykvarnbostader.se
www.nybo.se



Redaktör: Lotta Ringdahl
Form: Sonja Tedelund
Ansvarig utgivare: Janette Jardefalk
Tryck: Kringel-Offset AB 2019

Omslagsfoto: Lotta Ringdahl

KLIMATKOMPENSERAT PAPPER
www.antalas.se

Aktiv Bo – första resultatet

Nyligen fick Nybo en första dragning av resultatet från höstens Aktiv Bo-undersökning. Bland annat framgick att kundnöjdheten ökat när det gäller utemiljö, att kunder tas på allvar och att man får hjälp när det behövs.

– Vi är så glada att ni hyresgäster har sett vad vi satsat på, säger Leila Halvardsson.

Av undersökningen framgår också att insatserna när det gäller trygghet, och rent och snyggt, måste stärkas ytterligare.

– Bland annat har vi fått lägre kundnöjdhet än tidigare när det gäller tvättstugorna, och nu får vi titta närmare på vad som ligger bakom sänkningarna, säger Leila Halvardsson.

– Tänk också alltid på att höra av er till oss på kundtjänst om något saknas i tvättstugorna, tillägger hon.

I början av 2020 kommer Nybo att presentera en mer utförlig återkoppling av undersökningens resultat, men redan nu påbörjas det stora arbetet med att upprätta handlingsplaner.

– Vi har dessutom 44 sidor med kommentarer från er hyresgäster att läsa, säger Leila Halvardsson som passar på att skicka med ett stort tack till alla som svarat och engagerat sig.



Leila Halvardsson.

Vinnande förbättringsförslag

Under årets nationaldagsfirande startades en tävling där vi efterlyste förbättringsförslag. Nu vill vi tacka alla er som skickade in bidrag. Vinnare är Lillemor Fridberg som belönas med ett presentkort på ”Turing ost och vin” där hon kan avnjuta en middag. Hennes förslag: det nyckelband du fick tillsammans med tidningen denna gång.

Vi har även fått in andra bra förslag, exempelvis lysande

djur, lakansträckare till tvättstugan, skyltar som visar vägen till Nybos nya kontor med mera. Lakansträckaren är redan på plats och den som lämnade förslaget får en trisslott med posten.

Lysande djur är inlagt i kommande budgetförslag, och om det går vägen kan djuren vara på plats till nästa jul. Vi har även lämnat in en ansökan till kommunen om att få sätta upp skyltar. Om även



Tävling – Leta efter tomtar

I tidningen har vi denna gång gömt fem små tecknade tomtar. Hittar du dem? Skicka in ditt svar till oss, via mejl eller brev. Glöm inte att uppge namn och telefonnummer. Svaren ska vara oss tillhanda senast 31 januari. Vi drar därefter fem vinnare som får varsin trisslott.



På loftet? Nej, i tidningen – hur många hittar du?



Lysande förslag kan leda till en trisslott.

dess idéer genomförs kommer självklart också dessa förslagsgivare belönas med en trisslott.

Skridskodags!

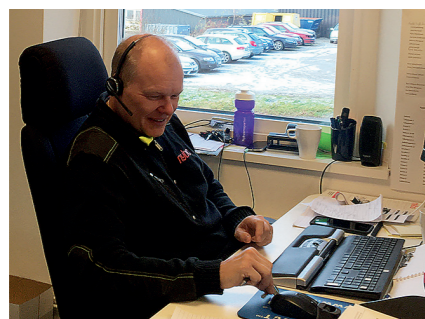
Nog börjar man längta efter skridskoåkning nu? Låt oss därför hoppas att prognoserna snart visar på ihållande kallväder under en längre period, och att temperaturen är redigt på minussidan – och då inte bara nattetid. Först då kan nämligen gata/parkavdelning börja spola isarna så att de blir åkbara. Isbanorna som spolas i år hittar du på: Björkestaskolan, Lillhagaskolan och Turingeskolan.



Så hanteras din felanmälan

Nybo är inte bara ett bostadsbolag, utan står även för fastighetsskötsel, reparationer och underhåll av kommunala lokaler. Här berättar Leila Halvardsson om hur det går till när en verksamhet lämnar en felanmälan.

I receptionen i Nybos nya lokaler sitter Kent Emanuelsson och pratar i telefonen. Det är också han som tar emot eventuella felanmälningar som kommer in via mejl eller samtal. Verksamheterna kan även anmäla fel direkt via kommunens intranät, men till sist hamnar allt hos Nybo. Men det finns en del saker att tänka på när ett



Kent Emanuelsson vid receptionsdisken.

fel ska anmälas, säger Leila Halvardsson, kundansvarig hos Nybo.

– Det är till exempel superviktigt att man uppger en kontaktperson samt att vi får en utförlig beskrivning exakt var felet finns i den aktuella byggnaden, säger hon och tillägger att ju bättre förklaring av felet, desto lättare och snabbare går det att åtgärda.

– Då slipper vi åka fram och tillbaka för att hämta rätt reservdelar och liknande, säger hon.

När en anmälan görs, eller en tilläggsbeställning, upprättas en arbetsorder som går direkt vidare till fastighetsskötare eller underleverantör. De åker i sin tur ut till lokalen och tittar, åtgärdar eventuellt fel eller beställer reservdelar.

För att anmälaren ska ha bättre kontroll på var i faser ärendet befinner sig monterar Nybo upp speciella whiteboards i alla verksamhetslokaler. Där ska det framgå att felet är anmält och vad som händer härnäst, och om eventuella underentreprenörer ska ta vid. På dessa kommunikationstavlor ska det sedan även framgå när det anmälda problemet är åtgärdat och klart.

– På så vis kan alla berörda se vad som är på gång, inte bara personen som anmält felet, säger Leila Halvardsson.

Om allt går enligt planerna kommer de



Robert Hellqvist, fastighetsskötare på Nybo.



Whiteboard-tavlor ska sättas upp i alla verksamhetslokaler.

nya informationstavlorna att vara på plats inom kort,

troligtvis redan under jul- och nyårsledigheten.



I bilen sitter Christer Larsson och Micke Nilsson.

Ryds fixar rutan

Det spelar ingen roll om det är ett fönster i ett trapphus eller lägenhet som har gått sönder, eller om det är en ruta som gått i kras i en skola eller annan kommunal verksamhet. De som fixar det hela är Nybos underentreprenör Ryds Glas. Så gott som varje dag är de på uppdrag i Nykvarn.

Vad som kan vara bra att veta är dock att det tar olika lång tid innan skadan som anmäls kan åtgärdas eftersom det finns många olika sorters rutor, varav vissa helt enkelt måste specialbeställas från fabrik.

Men så snart Ryds Glas får en order om en skada åker de ut till platsen och kontrollerar vad som måste göras. Det berättar Peter Sönnersfors, som är arbetsledare.

– Om det är en ruta med enkelglas som har gått sönder kan vi byta ut den med en gång, men om det till exempel gäller isolerglas, dubbelglas med luft emellan, då måste vi beställa och det kan ta tid, upp till 3–4 veckor, förklarar han.

Hur vet man då om en trasig ruta är anmäld?

– Vi sätter alltid upp Ryds-tejp, och en lapp om att vi varit på plats. Om vi inte kan byta rutan direkt skyddstäckar vi även rutan så att ingen skadar sig, antingen med skyddsfolie eller med lim, säger Peter Sönnersfors.

Nya ansikten ses snart hos Nykvarnsbostäder

Nu förstärks kompetensen ännu mer hos Nybo. Flera nya medarbetare är på ingång, och den nya ekonomiassistenten är redan på plats.

I januari tillträder Tanja Arnhjort som ny driftchef för Gata/Park/VA samt Kultur och Fritid. Hon kommer att ansvara för driften av all kommunal infrastruktur, till exempel skötsel och drift av gatu- och parkmark samt skogsmark.

– Jag ska även se till att vinterväghållning samt drift och underhåll av kommunens VA-nät fungerar i enlighet med kommunens önskan.

En annan viktig uppgift är att bibehålla bostädernas fina utemiljö samt förbättra där det finns behov.

– I uppdraget ingår även att planera för tillväxt framåt vilket är en av mina största drivkrafter, säger hon.

I februari börjar ytterligare nya medarbetare. Per Nilsjö blir ny verksamhetsutvecklingschef.

– Vi ska bland annat införa smarta sätt att arbeta med förbättringar som naturligtvis blir till nytta för Nybos kunder men som också kan förenkla för oss själva när det är möjligt. Att få arbeta med Nybos mål

1		2	
3		4	

Förstärkning på Nybo

1 TANJA ARNHJORT driftchef för Gata/Park/VA samt Kultur och Fritid.

2 JAN KRISTENSSON fastighetsutvecklingschef.

3 PER NILSJÖ verksamhetsutvecklingschef.

4 HELENE BLYBERG ekonomiassistent.

och att utveckla olika metoder för att följa upp verksamheten är också uppgifter som jag ser fram emot, säger han.

Jan Kristensson börjar också i februari och blir ny fastighetsutvecklingschef vilket i stora drag innebär att han ska ansvara för att Nybo nyproducerar bostäder och utvecklar det nuvarande fastighetsbeståndet. I dag arbetar han på Katrineholms Fastighets AB (KFAB) som Byggsprojektchef och har tidigare arbetat som service- och verksamhetschef på Hyresbostäder i Norrköping. Än så länge bor han i Katrineholm.

– Ja, men i maj går flytten till Nykvarn, säger han.

Helene Blyberg är ny ekonomiassistent hos Nybo och är redan på plats. Hon sköter löpande bokföring och administration. Någon direkt anknnytning till Nykvarn har hon inte.

– Nej, inte mer än min arbetsplats och någon enstaka vän, men jag hoppas kunna få fler anknnytningar än så, säger hon.

Även på lokalvårdsavdelningen blir det förstärkningar vid årsskiftet när två långvåkariater övergår till tillsvidareanställningar.

Tack Thorbjörn!



Thorbjörn Wallin kommer nu att njuta av pensionärlivet med fru, barn och barnbarn.

Nu är det dags för Thorbjörn Wallin, Nybos tekniske förvaltare, att gå i pension. Thorbjörn började på Nykvarnsbostäder i april 2006 och har sett bolaget växa från en dryg handfull medarbetare till dagens 37.

– Det är ett helt annat bolag i dag, och jag har trivts jättebra. Men jag kan inte fatta att det faktiskt gått 13,5 år sedan jag började, säger han.

Innan Thorbjörn kom till Nybo arbetade han bland annat som maskinreparatör på Scania, serviceingenjör samt som resande på Svenska Fläktfabriken i 19 år där han servade installationer. Efter nyår väntar nu

livet som pensionär tillsammans med hustrun som gick i pension tidigare i höstas. I stället för nio till fem-jobb ska nu livet fyllas med turer med husbilen, besök hos barn och barnbarn samt fina dagar i sommarstugan i Jämtland. Men kanske dyker han upp i Nybo även efter nyår.

– Jag har lovat att ställa upp vid behov, bland annat ska jag lämna över till min efterträdare, säger han.

Vi på Nybo passar i alla fall på att tacka Thorbjörn för den här tiden och önskar lycka till med det nya livet!

Här planeras för nya lyor

Att få till nya bostäder tar ofta tid. Den demokratiska processen ska ha sin gång, men byggplaner finns.

Det projekt som kommit längst är Tekannan, två nya hus på Gammeltorpsvägen 5. Det ena ska bli seniorboende om 6-7 våningar med sex lägenheter per plan. I bottenvåningen finns förslag på ett cykelrum utöver det vanliga.

– Vi tänker oss ett mer utvecklat cykelrum med pump och arbetsbänk för enklare reparationer, säger Thorbjörn Wallin, teknisk förvaltare på Nybo.

Han berättar att det eventuellt även blir en bilpool, med en elbil som även andra i området kan ta del av om den inte är bokad av husets hyresgäster.

Intill seniorboendet planeras ytterligare ett hus, i tre våningar, med 12 hyresrätter.

– När det gäller Tekannan är planen ett antagande i kommunfullmäktige i januari, och förutsatt att planen inte överklagas kan upphandlingen sedan påbörjas under våren, säger Thorbjörn Wallin

Brokvarn, nedanför Skogsbackens förskola, är ett annat byggprojekt på gång. Där planeras 30 lägenheter i tvåvåningshus. Där har ärendet dock överklagats till Mark- och miljööverdomstolen och det är oklart när och om prövningstillstånd beviljas.

Ett tredje bostadsprojekt i kommunen är Älgbostad vid Hökmossbadet. Projektet har varit ute på visning två gånger tidigare men har därefter omarbetats, och detaljplanearbetet pågår.



Cyklar har en given plats i planeringen.

Skinande rent – med Nybos team

Nybos lokalvårdsteam består av 16 personer. Tillsammans ser de till att trapphus, tvättstugor, skolor, förskolor, äldreboenden och andra kommunala lokaler hålls rena. Totalt rör det sig om cirka 40 000 kvadratmeter.

De börjar jobba tidigt, redan klockan 06.00, och det vill till om de ska hinna med sitt omfattande uppdrag. I snitt städar teamet 374 kvadratmeter per person i timmen.

Och det finns flera syften med lokalvård än det rent hygieniska påpekar Pia Laukkanen som är lokalvårdschef på Nybo.

– Ja, det ökar även trivselen och är verksamhetsfrämjande, dessutom finns det underhållsmässiga fördelar, säger hon.

Lokalvård är ett hårt arbete som sliter på kroppen, men som tur är finns i dag flera hjälpmedel som underlättar de dagliga sysslorna. I stället för att lyfta och skaka tunga entrémattor används exempelvis batteridrivna mattsopare.

– När maskinen används slipper man dessutom att dammet yr som det gör när man skakar mattorna, det har funnits tillfällen när det varit så mycket damm att det till och med har dragit igång brandlarmet, säger Pia Laukkanen.

Kombiskurmaskiner, som man kör,



Pia Laukkanen, lokalvårdschef, är glad för den nya medarbetaren, Runar, som tar nattsiften.

används till större ytor som till exempel i skolor och idrottshallar. Alla skurmaskiner har en polerande effekt, och lokalvårdens i-mop är batteridrivna och har köpts in till förskolor för att höja kvalitén, samt för ergonomins skull.

– Det blir också renare och vi slipper utföra extra golvvård lika ofta som tidigare, säger Pia Laukkanen.

Hon poängterar vikten av ergonomi och berättar att alla redskap har teleskopskaft för att man ska kunna ha armar och händer på rätt avstånd.

– Vi har även köpt en självgående robotdammsugare, Runar, som jobbar på nätterna, säger hon.

En annan nyhet som underlättar arbetet är höghöjdsdammsugaren. Den testades i somras och var väldigt effektiv berättar Pia.

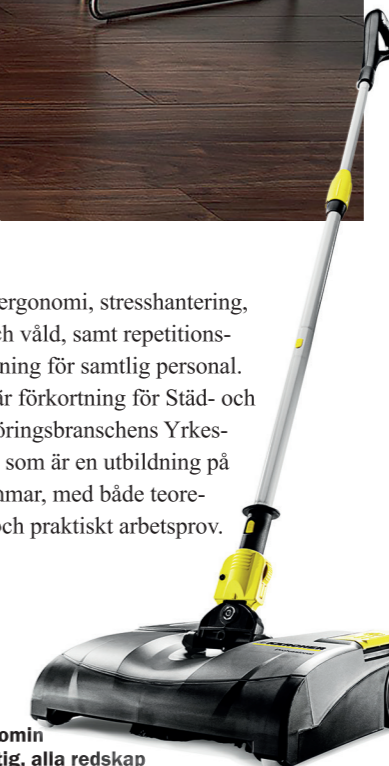
– Förr fick vi ta bort allt damm med dammvippa, och nu kan vi dammsuga upp det i stället. Vi testade den på alla förskolor och två skolor i somras. Nu är det en budgetfråga om den ska ingå i vår städpolicy, säger hon.

Förutom alla kommunala verksamhetslokaler städar lokalvårdsteamet även i våra bostadsområden, och då inte bara i trapphus och tvättstugor. Även vindar och källare sopas.

Med jämna mellanrum går teamet på kurs. Utbildningarna består av SRY, golv-

vård, ergonomi, stresshantering, hot och våld, samt repetitionsutbildning för samtlig personal. SRY är förkortning för Städ- och Rengöringsbranschens Yrkesbevis, som är en utbildning på 40 timmar, med både teoretiskt och praktiskt arbetsprov.

Ergonomi är viktig, alla redskap har teleskopskaft.



Skogsvägen rustas upp

Som vi berättade i sommarens nummer av Nybo-nytt ska fastigheterna på Skogsvägen rustas upp. Då studerades området ingående för att se vad som behöver åtgärdas. Nu går förberedelserna vidare i en ny fas.

Det aktuella området på Skogsvägen 3-27 består av sex huskroppar i två kvarter. I juni presenterade företaget Modexa

sin förstudie, om vilka åtgärder som är lämpliga, för Nybos styrelse som gjort tummen upp. Arbetet har därefter gått vidare.

– Vi har fått en bra kartläggning och bra grunddokumentation och ska nu ta hjälp av Telge Inköp för att få fram ett förfrågningsunderlag inför stundande arbeten, förklarar Thorbjörn Wallin som är teknisk förvaltare på Nybo.

Upprustningen innebär bland annat byte av stammar och avlopp, nya badrum, nya radiatorer samt byte av fönster.



Upprustning på gång.

– Dessutom ska taken bytas och fasader målas. Vi kommer även att uppdatera elsystemet, med jordfelsbrytare och fler

uttag än tidigare i varje lägenhet, säger Thorbjörn Wallin.

Arbetet väntas pågå i cirka ett år och tanken är att man ska beta av en trappuppgång i taget. Alla hyresgäster väntas kunna bo kvar under upprustningen, även om det naturligtvis kommer att innebära en del störningar.

– Men med god information om vad som händer brukar man stå ut, säger Thorbjörn Wallin.

Det finns en beslutad budget för projektet och nu gäller det att få till en upphandling inom det pris-spannet.

Om det lyckas kan arbetet förhoppningsvis sedan påbörjas efter sommaren 2020.



Nya regler för uthyrning

Sedan den 1 oktober i år gäller skärpta regler för den som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Den som hyr ut utan tillstånd från hyresvärden riskerar att bli av med sitt kontrakt. Men även om man skaffat tillstånd gäller det att se upp, det är nämligen nu straffbart att ta ut högre hyra i andra hand än det som gäller för hyresgästen som har förstahandskontraktet.



Ingången till nya lokalerna.

Lyckad invigning

I slutet av september var det dags för fest hos oss på Nybo med Öppet hus i våra nya, fina gemensamma lokaler på Norra Stationsvägen 26. Förutom lättare lunch och fika bjöds även på rundvandring och presentation av våra olika verksamheter. Det blev en lyckad tillställning – med hjälp av våra gäster.

Namnbyte på g

Parkeringsföretaget Q-park byter namn till Aimo Park. Det är ett företagsköp som ligger bakom namnbytet, sedan japanska Sumitomo Corporation har förvärvat Q-park. Totalt är det över 6 000 anläggningar i Sverige som berörs, och förhoppningen är att alla anläggningar ska vara omskyldade senast i september 2020.

Modernare hemsida

Under nästa år, 2020, kommer Nybos hemsida att förnyas och moderniseras. Bland annat ska sidan anpassas så att innehållet görs tillgängligt för alla användare.

Se upp med levande ljus!

Under vinterns mörka månader är det härligt att lätta upp stämningen med levande ljus. Men glöm inte att släcka när du lämnar rummet eller går hemifrån. De flesta bränder i svenska bostäder som orsakas av levande ljus sker nämligen just mellan december och februari. Se därför till att din brandvarnare fungerar.

Genom att fylla i ditt telefonnummer på sidan aktivmotbrand.msb.se kan du få en sms-påminnelse om att det är dags att testa brandvarnaren.



Låt stå!

Behåll din plats i kön!

Du som står i vår bostadskö – glöm inte att logga in på Mina sidor på vår hemsida www.nybo.se minst en gång per år för att behålla dina köpoäng.

Har vi rätt nummer?

Har du kanske bytt telefonnummer? För att vi lätt ska kunna kontakta dig är det viktigt att vi har rätt uppgifter. Om du är registrerad i vår bokö kan du uppdatera dina uppgifter där, i annat fall kan du ringa Nybos kundservice.

Dags för renovering

Slitna tapeter och avskavd målarfärg, kanske tycker du att det är dags för en upprustning hemma i lägenheten? Hör av dig till oss på Nybo så kommer vi hem till dig och gör en bedömning av renoveringsbehovet.



Skotta din egen parkeringsplats

Vinter brukar i regel innebära några omgångar med snö. Du vet väl att du som har egen parkeringsplats själv måste stå för skottning och eventuell sandning just där? I våra bostadsområden, och kommunens vägar och gångstråk, tar vi på Nybo däremot som vanligt hand om snöröjningen.

Vi önskar er alla en riktigt härlig jul- och nyårshelg!

