

# Karaffen - vårt största bygge någonsin

**VD har ordet**

**Förbättringar efter boenkät**

**Om vinterväghållningen**

**Möt Robban - "vår egen" målare**

**Underhållsplaner tas fram**

**Lägenhetsunderhåll - så gör du**

**Nybo avyttrar fastigheter**

**VD har ordet:**

# En perfekt tid att leva i samförstånd!



Julhelgerna närmar sig. En tid för vila, glädje och umgänge med nära och kära. En riktig favorithelg för många av oss, medan andra kanske går in i

helgerna med andra utgångspunkter. Överlag är det dock vanligen ganska intensiva veckor med julklappar, mat och fest – ett perfekt tillfälle för oss att praktisera samlevnad med våra grannar i en anda av samförstånd och hänsyn.

Som goda grannar visar vi förstås hänsyn och väsnas inte störande sent på natten. Vi skräpar inte ner med omslagspapper, plast- och kartongförpackningar eller barrade granar på gårdarna. Vi visar precis den omtanke om våra grannar som vi förväntar oss att de ska visa oss.

På Nybos hemsida kan du hitta våra boregler, om du är osäker på dem. De finns också i Bopärmen och kan hämtas på kontoret. Men boregler är bara ord på ett papper om vi inte följer dem, vare sig det gäller störningar eller husdjur som förorenar i sandlådorna. De bygger på ett avtal mellan oss alla att vi ska vara just hänsynsfulla i vår samlevnad. När detta frivilliga samförstånd brister måste istället regelverket skärpas och åtgärder sättas in – åtgärder som både kommer att få effekter på vår hyra och som blandar lite smolk i den glädjebägare som ett gott boende ska innebära.

Låt oss slippa det i jul och nyår! Låt oss njuta av vilsamma och fridfulla helger i samförstånd!

*God jul och ett riktigt Gott Nytt År önskar jag er alla!*

*Ann Söderström  
VD Nykvarnsbostäder*

## Nybos nya styrelse

**Vid kommunfullmäktigesammanträdet den 27 november valdes den nya styrelsen för Nykvarnsbostäder. Ny ordförande är Runar Andersson (NP), som var vice ordförande i den förra mandatperioden.**

- Vi har några stora och viktiga uppgifter framför oss, säger Runars Andersson.

### Behov av bostäder

Nykvarn växer och förutspår ytterligare tillväxt de kommande åren.

- Det finns ett stort behov av bostäder, säger Runar Andersson. Vi har nära 2.200 personer i den kommunala bostadskön – där det även finns ganska många utifrån som vill flytta till Nykvarn.

Ett av de aktuella projekten är färdigställandet av Karaffen. Utöver detta finns två områden som är intressanta för bostadsbyggande.

- Det är närmast området Älgbostad vid Yngerns norra strand och Terrassen i centrala Nykvarn som är aktuella.

### Utveckla Nykvarn

Slutförandet av försäljningen av några av beståndets fastigheter (se separat artikel) ger Nykvarnsbostäder resurser för att utveckla både bolaget och Nykvarn framöver, menar Runar Andersson.

- Vi vill göra Nykvarn ännu mer attraktiv genom att utveckla den yttre miljön – parker, lekplatser, gång- och cykelvägar och liknande, säger han.

- Och inte minst vill vi ge vår duktiga personal möjlighet till utveckling

*Den nya styrelsen består av:*

- Runar Andersson (NP), ordförande
- Bengt Johansson (M), vice ordförande
- Anders Roos (NP)
- Karl-Erik Johansson (S)
- Ann-Christine Dantoft (S)

*Suppleanter är:*

- Bent Lindén (NP)
- Urban Söder (NP)
- Johan Grenfeldt (C)
- Peter Janthé (M)
- Kristina Rosén (S)



Runar Andersson

## Öppet i helgerna

Så här håller kontoret öppet i jul- och nyårshelgerna:

- Mån 22/12 8.00-18.00
- Tis 23/12-sön 28/12 stängt
- Mån 29/12 8.00-18.00
- Tis 30/12 9.00-12.00
- Ons 31/12-tors 1/1 stängt
- Fre 2/1 9.00-12.00
- Mån 5/1 Obs! 9.00-12.00
- Tis 6/1 stängt

Från och med den 7 januari är det sedan öppet som vanligt ■■■



*Vi önskar alla en  
God Jul  
och ett riktigt  
Gott Nytt År!*

**nybo**  
NYTT

Nr 2 • DECEMBER 2014

### AB Nykvarnsbostäder

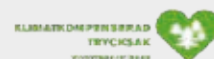
Mikael Wincklersväg 9  
155 30 Nykvarn  
Telefon 08-5550 1450  
info@nykvarnsbostader.se  
www.nykvarnsbostader.se

**Redaktör:** Peter Eneström

**Produktion:** Eneström Dialog

**Ansvarig utgivare:** Ann Söderström

**Tryck:** Kringel-Offset 2014



# Fler förbättringar efter boenkät

**Ytterligare en omgång av Aktiv Bo har genomförts, den enkät där hyresgästerna får en möjlighet att lämna sina synpunkter på den service Nybo erbjuder.**

**- Vi har noterat en förbättring på alla punkter sedan förra mätningen, vilket förstås är glädjande, säger Leila Halvardsson på Kundservice.**

Det betyder dock inte att det inte finns utrymme för förbättringar, fortsätter Leila.

- Ja, vi tittar på de områden där vi har en del kvar att göra och genomför sedan de förändringar som vi tror är mest effektiva där.

## Tillgänglighet

En fråga som alltid finns i blickfånget är tillgängligheten.

- I vårt fall handlar det i stor utsträckning om vilka öppettider vi har på kontoret, säger Leila Halvardsson. Vi har ju redan tidigare i år utökat öppethållandet, och nu gör vi en förändring till.

- Från och med årsskiftet har vi fortsatt öppet på måndagar klockan 8.00-17.00 och dessutom på torsdagar klockan 8.00-17.00 istället för som idag 9.00-12.00, säger Leila.

Övriga vardagar är det fortsatt öppet 9.00-12.00, vilket ger Leila och den övriga kontorspersonalen möjlighet att även vara med på planeringsmöten, göra be-

siktningar, gå på utbildningar och annat som också måste ske.

## Felanmälan

Ett annat område som förändras är tider för felanmälan på telefon.

- Vi har idag tid för felanmälan på telefon varje dag klockan 7.00-8.30, säger Leila. Nu inför vi också en telefontid för felanmälan måndagar och torsdagar klockan 15.00-17.00, för dem som inte kan komma ifrån på morgonen för att ringa in sin anmälan.

Notera också att du kan göra felanmälan via Nybos hemsida [www.nykvarnsbostader.se](http://www.nykvarnsbostader.se) dygnet runt.

- När vi får in en felanmälan gör vi en arbetsorder och sedan tar fastighets-skötaren kontakt med hyresgästen och kommer överens om en tid, förklarar Leila.

## Utemiljön

Att utemiljön är viktig märks när man gör lite större insatser i ett område.

- När vi gjorde renovering av lekplatserna på Skogsvägen 3 så ökade kundnöjdheten i områden generellt, säger Leila. Alltså inte bara med hur man uppfattade utemiljön, utan inom alla områden. Det visar hur viktig utemiljön är för vår trivsel i boendet!

Nu har man i samband med en städ dag för all personal (se separat artikel) gått igenom den husnära utemiljön över hela beståndet och fått fram en rad synpunkter på åtgärder som ska fogas in i åtgärdsplaner för det kommande året.

- Dessutom har vi sedan någon månad tillbaka fastighetsskötare som är ansvariga för sina egna områden, säger Leila. Det gör att de ser behoven mycket tydligare och kan vidta åtgärder direkt.

## Städning

Även städningen har utökats.

- Det är framför allt städningen i källare och tvättstugor som utökas, säger Leila Halvardsson. I tvättstugorna gör vi en extra storstädning om året.

Även informationen får lite bättre betyg.

- Dels kommer ju NyboNytt ut med fyllig information två gånger om året, säger Leila. Dels har vi också blivit betydligt mer aktiva med uppdatering av information på hemsidan, där vi de senaste månaderna uppdaterar vad som är på gång minst en gång i veckan.



En av de förbättringar som har gjorts är en utökning av öppettiderna här på kontoret, liksom av telefontider för felanmälan.



# Vårt största bygge någonsin!

**Till årsskiftet 2015/2016 ska det vara helt klart med alla 72 lägenheter i Karaffen. Just nu kan man se hur byggnaderna gradvis växer med en våning i taget – och det kan rentav bli färdigt tidigare än vad som ursprungligen var planerat.**

Mycket beror givetvis på hur vädret ser ut de kommande månaderna.

- Vår målsättning är att allt ska vara under tak snarast möjligt, säger Nybos tekniske förvaltare Thorbjörn Wallin. Åtminstone till början av 2015 – en ny tidplan kommer inom kort.

## Stort projekt

Karaffen är ett stort projekt på olika sätt. Till att börja med är det med sina 72 lägenheter det största byggprojekt Nykvarnsbostäders genomfört.

- Dessutom finns det ett stort behov av fler hyresrätter i Nykvarn, säger Thorbjörn Wallin. Vi har redan fått ett antal samtal om de nya lägenheterna.

Lägenheterna är från 1 rum och kök upp till 4 rum och kök. De kommer så småningom att läggas ut i den ordinarie kön – än så länge finns alltså ingen kö för intresseanmälan.

Det är därtill ett stort projekt såtillvida att fyra nya huskroppar byggs in i ett befintligt bostadsområde, en så kallad

förtätning. Det är ett sätt att skapa nya bostäder i centralt läge – och dessutom i huvudsak på egen mark.

## Snabbt

Totalt blir det två punkthus om sex våningar samt två trevånings vinkelhus i projektet.

Med tanke på att man började bygga så sent som i augusti 2014 har det gått väldigt fort med arbetet fram till idag.

- Visserligen hade vi börjat med vissa grundarbeten redan innan, men visst har det gått fort, instämmer Thorbjörn Wallin.

En av orsakerna är att det växer snabbt fram är att samtliga väggelement är prefabricerade i fabrik.

- Delarna kommer som färdiga enheter, berättar Thorbjörn. Med dem bygger man upp alla ytter- och innerväggar i den första våningen. Sedan gjuter man mellanbjälklaget – det som blir tak och golv mellan våningarna – med alla rör ingjutna. Därefter bygger man på nästa

våning, ett nytt mellanbjälklager och så vidare.

## Färdigpaketerade badrum

En annorlunda detalj är badrummen, som kommer färdiga och inplastade – och då handlar det inte bara om själva stommen, utan om hela badrummet.

- Javisst, ler Thorbjörn, det är faktiskt helt färdiga badrum som kommer i paket och lyfts in innan man gjuter mellanbjälklaget. Färdigkaklade – de kaklas för övrigt av robotar – och med levereras till och med handdukhängarna på plats!

- Allt är fördraget i väggar och golv – vatten, avlopp och el kopplas ihop med huset på plats!

## Miljötänkande

Karaffen präglas också redan från början av ett hållbarhetstänkande.

- Vi bygger efter de riktlinjer som krävs för miljöklassning miljöbyggnad Silver eller Svanenmärkning, berättar Thorbjörn. Huruvida vi kommer att ansöka om certifiering är däremot en annan sak – det är en ganska kostsam historia, så vi får se vad som bestäms framöver.

Faktum är att man till och med tar energihänsynen ett steg längre än nödvändigt.

- Vi har skärpt energikraven ytterligare, säger Thorbjörn. Vi kan bygga med sikte på en energiförbrukning om upp till 90 kWh per kvadratmeter och år, men vi har satt gränsen till högst 65 kWh.

### Modern standard

Lägenheterna byggs förstås efter den allra modernaste standarden.

- Det blir hiss i alla hus, något som annars inte är så vanligt här i Nykvarn, säger Thorbjörn.

- I övrigt är det precis den moderna standard man förväntar sig i nybyggda fastigheter – helkaklade badrum, nya vitvaror, förberett för tvättmaskin och tumlare.

Badrummen har dessutom en extra finish som tillåter hyresgästerna att själva skapa varma badrumsgolv.

- Det finns inbyggd tillsatsgolvvärme i badrummen som inte ingår i den ordinarie värme-försörjningen, förklarar Thorbjörn. Tillsatsgolvvärmens hanteras direkt av hyresgästen och är kopplad till lägenhetens elabonnemang.

Fiber dras fram till varje lägenhet och är den metod med vilken man förser lägenheterna med det ordinarie kabel-TV-utbudet, liksom möjligheter till bredband i övrigt.

- TV-utbudet är vårt ordinarie basutbud med olika påbyggnadsmöjligheter, säger Thorbjörn. När det gäller internet och telefoni får man själv teckna abonnemang med den tjänsteleverantör man vill ha.



*Badrum på väg! Badrummen till Karaffen kommer hööt färdiga, i inplastade paket - kompletta med kakel på väggarna och handdukshängare på plats! Bara att lyfta in i våningsplanet och koppla ihop med el, vatten och avlopp!*

### Påverkar området

Förtätningen får också konsekvenser för området i stort, alltså även för de befintliga fastigheterna.

- En nyhet blir att sophantering kommer att förändras, förklarar Thorbjörn Wallin. Vi kommer att anlägga två nya, nedgrävda sopsilos på 2 olika platser istället för nuvarande soprum.

- De nya husen får inga egna tvättstugor, utan istället kommer befintlig tvättstuga på Skogsvägen 1 att byggas ut och moderniseras så att den klarar fler användare.

En tredje förändring blir infarten till bostäderna.

- Den nuvarande infarten från Skogsvägen sätts igen, säger Thorbjörn. Det blir en ny infart till alla fastigheter från Järnavägen.

Nykvarns kommun ska för övrigt bygga om Järnavägen, bland annat med nya busshållplatser vid Karaffen.

- I samband med färdigställandet gör vi också en översyn av utebelysningen i hela området, säger Thorbjörn Wallin.

En av de detaljer som däremot inte är färdig är vilken adress de nya fastigheterna ska få.

- Det blir antingen Skogsvägen eller Järnavägen, säger Thorbjörn.

### ”Trygg”

Trots projektets omfattning känner sig Thorbjörn Wallin trygg med hur arbetet utvecklas.

- Det känns kul att få arbeta med det här projektet och faktiskt mycket mindre nervöst än jag trodde att det skulle vara, säger han.

- En orsak är förstås att vi har etablerade och invanda samarbetspartners i projektet, partners som garanterar en hög kvalitet i arbetet.

- Vi har regelbundna byggmöten som gör att vi har bra koll på läget i varje situation, fortsätter Thorbjörn. Och alla inblandade är engagerade och tycker att det är ett kul projekt. Så jag känner mig verkligen trygg i förvisningen att det här kommer att bli riktigt bra!

## Så här fördelar sig lägenheterna i Karaffen



- 2 st. 1 rum och kök om 30,5 m<sup>2</sup>
- 12 st. 2 rum och kök om 55,0 m<sup>2</sup>
- 4 st. 2 rum och kök om 61,8 m<sup>2</sup>
- 12 st. 3 rum och kök om 70,5 m<sup>2</sup>
- 20 st. 3 rum och kök om 73,8 m<sup>2</sup>
- 20 st. 4 rum och kök om 87,8 m<sup>2</sup>
- 2 st. 4 rum och kök om 89,7 m<sup>2</sup>





Vinterväghållningen är ett gigantiskt pussel, där många olika grupper – ur egen och inhyrd personal – måste samverka med stor precision för att det ska fungera på bästa sätt.

# Vinterväghållningen – ett jättepussel!

**När det värsta vintervädret faller över oss är vi ofta snabba att beklaga oss över de svårigheter det innebär att ta sig fram.**

**I Nykvarn är vi – i jämförelse med andra kommuner – särskilt duktiga på vinterväghållning.**

Visst kan det uppstå rent kaotiska situationer någon enstaka gång under vintern, särskilt när det kommer ett ymnigt snöfall – och det bara fortsätter att snöa. Och visst kan det hända att några av oss i sådana extrema situationer svär över att det inte är plogat som vi vill.

Men på det stora hela är vinterväghållningen i Nykvarn erkänt god.

## Jättepussel

Vad många kanske inte vet är att det är ett jättepussel som ligger bakom alla de insatser som görs när snön börjar falla. Det är totalt ungefär 30 personer ur de egna leden och från underentreprenörer som ska samverka för att det ska bli så perfekt som möjligt.

- Och då ska vi komma ihåg att det kan upprepas gång efter gång under ett snöfall, säger tekniske driftchefen Kjell Åström.

- När alla har kört sina rundor handlar det i bästa fall om att tanka maskinerna, kasta i sig en macka och så ge sig iväg ut igen. Inte sällan flera gånger i rad!

## Väghållningsplan

Allt bygger på en vinterväghållningsplan som alla inblandade har tagit del av och undertecknat.

- Där klargör vi allt som ligger till grund för vårt arbete med vinterväghållningen, säger Kjell Åström. Syftet, vem som ansvarar för olika områden, vilken kompetens som krävs. Här finns alla ru-

tiner och klara instruktioner för både vår egen och inhyrd personal.

## Start - när det behövs

När snön kommer är de första grupperna ute direkt, inte sällan strax efter midnatt. Skolor och förskolor står högt upp i prioritetsordning, liksom gångvägar och de så kallade stamvägarna.

- Vi börjar med maskiner på vägar och främst på stamvägarna, säger Kjell. Stamvägar är enkelt uttryckt de gator och vägar där busslinjerna går.

Innan skolor och förskolor börjar ska områdena runt dessa skottas. Där är det i stor utsträckning också handskottning som gäller.

- Allt ska vara klart före klockan 7:00, förklarar Kjell Åström. Dels för att inte störa elever, föräldrar och personal som ska in, dels för att hinna få bort eventuella maskiner och plogar innan folk börjar komma till skolorna och förskolorna.

I regel finns en maskin och två handskottare på plats på varje förskola från start.

- Klockan 7:00 går merparten av dem över till snöröjning runt bostäder och de övriga arbetar med våra övriga områden, säger Kjell.

## Inte bara ploga

Nu handlar det långt ifrån bara om att ploga bort snön.

- Plogning är det första steget, säger Kjell. Direkt efter plogningen måste vi komma med sandning – annars blir effekten sämre, särskilt om det fortsätter snöa. Det innebär alltså att vi måste koordinera sandningen med plogningen.

- Och dessutom måste ju snön vi plogar upp ta vägen någonstans. Antingen måste de som plogar hitta bra ställen att lägga upp snön eller så måste vi komma och forsla bort den.

## Synkronisering

Från den stund då behovet uppstår och så länge det behövs, rentav dygnet runt, ska vinterväghållningen fungera – och dessutom synkroniseras med hur vi rör oss i områdena.

- Det är därför vi startar med stamvägar, gång- och cykelvägar samt handskottning och sandning av trappor och områden runt skolor och förskolor,

# ”Vår egen” målare

säger Kjell. Eller vid stationen, där vi måste vara klara runt klockan 6:00, när pendlingen kommer igång på allvar.

- Jobbigast är det förstås när det snöar ihållande under en lång tid, som vi upplevde 2009, säger Kjell. Då kör vi i stort sett dygnet runt och måste hela tiden återkomma till de prioriterade gatorna och vägarna. Men vi har en beredskap även för det.

## Nytt system

I vinter testkör Kjell ett nytt kommunikationssystem som kan effektivisera vinterväghållningen betydligt inför framtiden.

- Vi är redan nu förstås ute hela tiden och kollar temperatur, tryck, snödjup, halka och liknande – men med det nya systemet får vi betydligt snabbare all information om var alla maskiner befinner sig och kan kvalitetssäkra insatserna på ett helt annat sätt. Dessutom får vi en komplett dokumentation av alla insatser vi gör.

Systemet är ingalunda begränsat till vinterväghållningen, utan kan användas inom en rad verksamhetsområden.

- Det kan byggas ut till vård och omsorg, krishanteringssystem och mycket annat, säger Kjell. Vi på gata och park får vara lite testpiloter för systemet med vinterväghållningen den här vintern.

Ett annat problem med snöröjning och vinterväghållning är förstås svårigheten att bedöma behoven i förväg.

- Det är inte uteslutande en ekonomisk fråga, säger Kjell. Vi får söka de medel vi behöver för att klara även de mest extrema ovädren.

Det är mera en fråga om logistik och beredskap – att det finns folk tillgängliga när det behövs och att all utrustning är i gott skick.

- Vi budgeterar för i genomsnitt 16 snöfall per säsong, men det kan variera mellan ingen snö alls och 40 snöfall, säger Kjell. Hur det än blir ska vi vara lika beredda och redo att rycka ut.

Något man också klarar av, menar han.

- Jag känner mig trygg inför vintern, säger han. Vi klarar även de mest ihållande oväder. Men det finns alltid utrymme för förbättringar, och de pågår ständigt.

**Robert Gredin har arbetat som målare hos det företag som idag är Sandå Måleri sedan år 2000. Ändå är han för många boende i Nykvarnsbostäder ”vår egen” målare.**

**- De senaste åtta åren har jag nästan helt och hållet arbetat i Nykvarn, ler Robban.**

Måleri blev det egentligen mest av en slump, men när det väl var ett faktum kom Robban att verkligen gilla jobbet. Så mycket, faktiskt, att han till och med varit med i ett 30-tal avsnitt av ”Den arge snickaren” på TV.

- Fast det blev inte så mycket tid



*Robert ”Robban” Gredin jobbar på Sandå Måleri – men i allt väsentligt är han ”vår egen” målare. Sedan åtta år tillbaka jobbar han nämligen nästan på heltid med arbeten hos Nybos hyresgäster.*

framför kameran, mest jobb som gjordes i bakgrunden, berättar han.

## Känd ändå

Men hos Nybos hyresgäster är han en riktig kändis ändå.

- Jodå, många börjar känna igen mig, säger han. Hos vissa har jag varit flera gånger, även när de har bytt bostad och behöver få något gjort på det nya stället.

Robban tapetserar och målar väggar, tak och snickerier.

- Jag är i all huvudsak hos hyresgäster i lägenheterna, säger han. Någon enstaka gång kan det hända att jag rycker in och hjälper till på en skola eller förskola, men för det mesta är det andra målare som jobbar där.

## Kul att prata

Robert har en viktig egenskap som gör honom särskilt lämplig för jobbet.

- Jag tror att jag är ganska social, säger han. Jag gillar att prata med folk och tycker det är roligt att träffa nya människor och lära känna dem.

Han tror att det är extra viktigt i det jobb han har.

- Det är ett stort förtroende folk visar när de släpper in mig i sina hem, säger han. Därför känns det väldigt viktigt att få en god kontakt med hyresgästerna så att de känner sig trygga med mig.

En och annan kaffe blir det förstås hos hyresgästerna, men för det mesta handlar det om att fylla dagen med så mycket arbete som möjligt.

- En tumregel är att det tar ungefär en dag att fixa ett rum, säger han. Men ibland kan det vara bra att lägga ett lager och sedan ta ett annat rum eller en annan lägenhet medan färgen torkar, och sedan komma tillbaka.

## Bästa bolaget!

Man kanske kunde tro att det skulle bli lite enahanda att arbeta bara med lägenheter i Nybo hela tiden, dag efter dag. Men för Robban är det precis tvärtom.

- Jag trivs fantastiskt bra! säger han entusiastiskt. Nybo ger sina hyresgäster bra service och hjälp.

- Det är nog det bästa bolaget jag har jobbat med!

## Verksamhetslokalerna:

# Underhållsplaner arbetas fram

Lasse Tuhkasaari, ansvarig för fastighetsskötseln i kommunens verksamhetslokaler, har en bråd vinter framför sig. Tillsammans med företaget Newsec och sina kolleger utarbetar han underhållsplaner för fastigheterna – akut och över de kommande åren.

- Det finns ett uppdämt behov av underhållsinsatser, säger han.

Under ett drygt år sedan han tillträdde har man gjort en hel del insatser för att åtgärda några av de brister som var mest angelägna.

- Nu gör Newsec en grundläggande analys, säger Lasse Tuhkasaari. De går igenom samtliga våra fastigheter - över 70 enheter - och gör bedömningar när det gäller skal, installationer, mark - ja, hela fastigheten.

### Omfattar allt

Stor möda ägnas åt att få med alla de delar av underhåll och åtgärder som krävs i de olika verksamhetslokalerna.

- Vi gör planer för golv, tak, installationer – hela byggnaderna, helt enkelt, säger Lasse.

Till sin hjälp har han alltså ett extern företag, Newsec, som är experter på att göra grundliga bedömningar av fastigheters status och underhålls- och reparationsbehov, liksom drifrutiner för framtiden.

### Startar i vår

Arbetet med underhållsplanerna har redan startat och är förstås också kopplat till budgetarbetet inför 2015.

- Vi kommer att färdigställa planerna under våren och räknar med att allt ska vara klart till sommaren, säger Lasse Tuhkasaari. Sedan sätter vi igång direkt med åtgärderna.

Lägg märke till att det rör sig om det planerade underhållet, där man betar av åtgärder i turordning. Akuta insatser pågår givetvis hela tiden vid sidan av detta.

- Vi gör rullande planer som i första hand sträcker sig ett år framåt i tiden, fortsätter Lasse. Utöver detta ska Newsecs analys leda fram till tekniska planer för fastigheterna som sträcker sig från idag ända fram till 2044.

### Stort behov

Det finns alltså ett ganska omfattande behov av underhållsinsatser – av olika angelägenhetsgrad – i skolor, förskolor och andra verksamhetslokaler.

- Det innebär förstås också att allt inte kan göras på en gång, säger Lasse. Det är lite av grundtanken med de nya underhållsplanerna. Vi går igenom vad som är mest akut och börjar med det. Sedan betar vi av åtgärder allt eftersom omständigheterna och ekonomin gör det möjligt.

Eftersom kommunens verksamhetslokaler av naturen är platser där många människor, i synnerhet barn och ungdomar, vistas dagligen är förstås frågor om säkerhet och arbetsmiljö sådant som får företräde.

### Automatlåsning

En av de åtgärder man redan har börjat med är automatlåsning på skolor och förskolor.

- Det finns automatlås på Björkesta-skolan och nu går vi vidare med Lillhagaskolan och Turingeskolan, säger Lasse Tuhkasaari.

Egentligen hade Lasse sökt medel för att installera automatlås både på skolorna och på samtliga förskolor.

- Men vårt anslag blev en tredjedel



Lasse Tuhkasaari, ansvarig för fastighetsskötseln i kommunens verksamhetslokaler, har bråda dagar med att sammanställa grundliga underhållsplaner för samtliga fastigheter där verksamheterna bedrivs.

mindre än vi hade begärt, så nu börjar jag först med skolorna, säger Lasse. Sedan tar vi in nya offerter och ser hur långt pengarna räcker i den här omgången.

Installationen är ett ganska omfattande arbete som inkluderar kabeldragningar och installation av larm tillsammans med den digitala installationen.

- Det är också en fråga om att säkerställa säkerheten i systemet, så att inte obehöriga kan ta sig in, förklarar Lasse.

Arbetena på Lillhagaskolan och Turingeskolan startar direkt efter årsskiftet.

## Var försiktig med ljusen!

Nu när vi närmar oss julen kan det vara på sin plats att påminna om säkerheten med levande ljus.

- Lämna aldrig ljusen brinnande när du lämnar lägenheten, säger Leila



Halvardsson på Kundservice. Och försäkra dig om att alla ljus är släckta innan du går till sängs. ■ ■ ■

## Brandvarnare

På samma tema: se till att det finns fräscha batterier i brandvarnaren.

- Om du av någon anledning inte kan kolla det själv – kontakta oss, så hjälper någon av våra fastighetsskötare dig med kollen, säger Leila Halvardsson. ■ ■ ■



# Så här gör du med lägenhetsunderhållet

**Förr i tiden fanns det tidsintervall som bestämde att till exempel tapeter skulle bytas efter ett visst antal år, oavsett i vilken kondition de var. Det uppenbara resursslöseriet som detta innebar blev uppenbart – varför byta ut eller måla om saker som inte behövde det?**

Idag styrs lägenhetsunderhållet helt av en behovsprövning.

- I botten finns fortfarande en uppfattning om tidsintervall, säger Leila Halvardsson på Kundenservice. Men nu är det snarare än fråga om ett datum då ett kostnadsfritt underhåll tidigast kan sättas in, inte ett datum då insatser sker automatiskt.

## Boka tid

Faktum är ju att vi dels sliter olika mycket på tapeter och målade ytor och dels att olika lägenheter slits olika mycket.

- En lägenhet som byter hyresgäster ofta blir mer sliten än en där samma hyresgäst har bott i kanske tiotals år, förklarar Leila. Därför är det numera självklart att man ska titta på hur det

faktiskt ser ut innan man fattar beslut om insatser.

Om du tycker att en tapet behöver bytas eller väggar eller snickerier behöver målas så kontaktar du Kundenservice och bokar en tid.

## Besiktigas

- När vi har fått in en ansökan om att vi ska komma och titta så gör vanligen jag en besiktning, säger Leila. Jag tar med mig all dokumentation om lägenheten och de insatser som gjorts där över åren och kommer ut och tittar på hur det ser ut.

Beroende på hur det ser ut görs sedan en anmälan om en underhållsinsats – omtapetsering, målning eller vad det kan röra sig om.

- Om det har gått så lång tid sedan den senaste insatsen är gjord att motiverar en insats, då gör vi alltid en sådan utan kostnad.

## Betala själv?

Om besiktningen inte leder fram till en underhållsinsats kan hyresgästen förstås själv genomföra eller bekosta en tapetsering eller ommålning.

- Men kom ihåg att det ska vara fackmannamässigt utfört, betonar Leila. I annat fall är det risk för att man blir ersättningskyldig när man flyttar.

Lägenhetsunderhållet i det här sammanhanget omfattar väggar, tak, golv och köksluckor. Det kan alltså röra sig om slipning av golv eller nya golvmattor, omtapetsering eller målning av väggar, tak eller snickerier.

- När det gäller annan utrustning eller våtrum och kök ska man alltid göra en felanmälan, säger Leila. Då kommer en fastighetsskötare ut och bedömer om det är något som ska lagas eller bytas ut helt.

Viktigt är också att omedelbart anmäla om det finns en risk för vattenskada – då rycker man ut akut, även under jourtider.

## Alla Nyboanställda ute på städdag

**I oktober tog alla 39 anställda på Nybo en eftermiddag och gick ut tillsammans för att plocka skräp och städa på gårdarna.**

**- Vi passade samtidigt på att ta in synpunkter på förbättringar, berättar Leila Halvardsson på Kundenservice.**

Nybos fastighetsskötare, anställda inom gata och park och inte minst Per Hagman gör normalt ett stort och gediget löpande jobb med att hålla rent på gårdar och i den husnära utemiljön. Den här dagen hade som syfte både att göra en lite större punktinsats och att ge alla Nybos övriga anställda en inblick i läget ute bland fastigheterna.

## Säckvis

Ett av arbetsmomenten var förstås att plocka skräp – ett tjugotal stora sopsäckar fick man ihop under tiden ute.

- Vi var i första hand ute bland våra bostäder, men plockade också runt skolor, förskolor och allmän platsmark, säger Leila Halvardsson.

På Norra Stationsvägen blev man uppmärksam på en stor grop

mitt i gräsmattan. Teknische driftchefen Kjell Åström passade på att kliva ner i gropen för att visa hur djup den var.

- Vi satte igen den direkt, eftersom den ju faktiskt var direkt farlig, kommenterar Kjell.



Nybos teknische driftchef Kjell Åström markerar en grop vid Norra Stationsvägen som sattes igen direkt av personalen vid städdagen i oktober.

## Fler insatser

Även lite mer omfattande insatser gjordes när man vid Lundavägen 20 rensade ett helt område.

- Där tog vi helt bort ett gammalt utrymme med gungor och en sandlåda och anlade en ny gräsmatta, berättar Leila.

Även hyresgäster var inbjudna att delta.

- Det kom några stycken och gav oss tips och synpunkter, berättar Leila. Bland annat var det så vi fick reda på problemet med gropen på Norra Stationsvägen.

Men även all personal, som nu fick en mer direkt insyn i hur det ser ut ute i områdena, gav olika synpunkter om förbättringar, reparationer och ytterligare insatser som kan göras.

- Jag håller på och sammanställer de synpunkterna nu, berättar Leila Halvardsson. Jag räknar med att vara klar med sammanställningen strax efter årsskiftet.

Därefter går man igenom sammanställningen med förvaltare och gata- och parkavdelningen och infogar dem i skötselplaner för det kommande året.

# Fastighetsskötseln i bostäderna

Även Björn Wredenmark, ansvarig för fastighetsskötseln i Nybos bostadsfastigheter, arbetar just nu med underhållsplanerna för 2015. Men han har en annan förändring framöver som också påverkar.

Försäljningen av centrumfastigheten och fastigheterna på Lundavägen och Gammeltorpsvägen innebär att situationen förändras för två av Björns fastighetsskötare.

## Flyttas över?

Preliminärt ska Nybos förvaltning av dessa fastigheter upphöra den 16/3 2015 för Lundavägen/Gammeltorpsvägen och för fastighetsskötsel i Centrum den 31/3 2015

- Om de nya ägarna själva vill ta över fastighetsskötseln direkt eller om de vill fortsätta anlita oss vet vi inte idag, säger Björn Wredenmark.

Om de nya ägarna tar över fastighetsskötseln innebär det ändå inte att Björn får två fastighetsskötare helt fria till andra jobb.

- Viktigast är att understryka att ingen kommer att friställas på grund av det

här, säger Björn. Vi kommer ju att få ett nytt behov av fastighetsskötsel i Karafen och det finns andra jobb att ta itu med, så den tid för fastighetsskötare som frigörs i och med försäljningen kan läggas på andra viktiga uppgifter.

## Mer förebyggande

En insats som Björn gärna vill utveckla är förebyggande insatser.

- Vi håller på och arbetar med en ny budget för kommande år, säger han. Jag hoppas på med medel för att kunna utveckla vår underhållsplan och för att kunna utöka det förebyggande arbetet.

- En sådan åtgärd skulle kunna vara att våra fastighetsskötare får utökade möjligheter att rondera i sina områden, helt enkelt att kunna gå runt och se över vilka eventuella brister som finns eller vad som kan göras för att förhindra att problem uppstår.



Björn Wredenmark, ansvarig för fastighetsskötseln i Nybos bostäder, får delvis nya förutsättningar för underhållsarbetet när försäljningen av Nybos fastigheter säljs i mars.

## Mall för gårdarna

Utemiljön runt de nya husen på Maskinförarevägen börjar ta form. Grillplatsen är nu färdig och runt omkring husen är de första arbetena klara.

- Vi har sökt efter ett sätt att få en normering, en mall, för hur utemiljön i området kan se ut, säger parkarbetare Pirjo Akenen.

Grundtanken är att få till stånd en så skötselfri grönska som möjligt.

- Vi har valt buskar och växter som är vackra och växer sig starka utan att kräva mycket skötsel, säger hon. Just nu ser de kanske inte så mycket ut för världen, men när de fått växa till sig blir de jättefina!

Närmast runt husen fyller man på



med stenmjöl och en sittgrupp utlovas också till innergården. ■ ■ ■



## Träd ner – och upp!

Ett av träden efter Allévägen måste tas ner så snart det går. Samtidigt ska andra träd både tas ner och sättas upp igen!

- Det brukar bli reaktioner när vi måste ta ner ett gammalt träd, men den här gången är nog alla snarare lättade, säger parkarbetare Pirjo Akenen. Trädet på Allévägen är murket rakt igenom och

man kan gräva ur stammen med bara händerna. Det måste ner innan det sker en olycka.

Samtidigt gör man ett lite annorlunda försök med några andra träd.

- Vi har grävt upp några lindar på Stenkullevägen, berättar Pirjo. Tre av lindarna kunder vi gräva upp med ganska komplett bevarade rotsystem, så dem ska vi plantera om på Maskinförarevägen.

Ett litet vågspel, men betydligt mer spännande än att bara såga ner träden och lägga dem på komposten. ■



## En oas på Trädgårdsvägen

Utefter ån vid Trädgårdsvägen har parkavdelningen anlagt en gångbana med två sittbänkar och en plantering – en liten oas att ta igen sig på! ■ ■ ■

# Dags att åtgärda skolgårdarna?

**Lasse Tuhkasaari, ansvarig för fastighetsskötseln i kommunens verksamhetslokaler, och Kjell Åström, teknisk driftchef, har ansökt om pengar för att åtgärda skolgårdarna i Nykvarn.**

**- Vi har inte fått svar på vår ansökan från kommunen ännu, men det känns angeläget, säger de.**

Det handlar om åtgärder som motiveras av två skäl. Dels är delar av skolgårdarna rejält slitna och behöver rustas upp, dels har verksamheterna förändrats i samband med omorganisationen av skolorna häromåret, vilket gör att skolgårdarna inte är anpassade efter de nya förutsättningarna.

## Fel "målgrupp"

Ett exempel på det senare är den västra skolgården på Lillhagaskolan, menar Lasse.

- Där är det grus, gräsmattor och sandlådor som gjordes när de fanns lågstadium och fritids här. Idag har skolan bara äldre barn, och då finns det mer lämpliga saker att ha på skolgården.

Att anlägga rabatter och lägga ny as-

falt är en åtgärd – en annan är att anordna så kallade "hängplatser" på gårdarna.

- Det är helt enkelt naturliga mötesplatser där eleverna kan vistas under lediga stunder under skoldagen och på raster – där de kan "hänga", med ett modernt uttryck.

## Slitet

Att skolgårdarna är slitna är inte bara ett kosmetiskt problem, förklarar Lasse och Kjell.

- Ta Turingeskolans skolgård, säger de. Där har rötter kommit upp genom

asfalten, vilket gör det extremt svårt för snösvängen, till exempel.

Ett annat problem är effekterna inomhus.

- Grus på gårdarna gör att man drar med sig grus i skosulorna in i byggnaden och repar upp golvmattorna. Då flyttas slitaget även inomhus.

Lasse och Kjell hoppas att snart få besked om man kan gå vidare med projektet.

- Rektorerna och personalen ligger på och vi vill gärna ta itu med frågorna så att vi kan få bra och ändamålsenliga skolgårdar, säger Lasse.



*Sandlådor på skolgården är inte det bästa alternativet för en högstadieskola, menar Lasse Tuhkasaari och Kjell Åström, som nu har ansökt om medel från kommunen för att åtgärda gårdarna.*

# Ny lekplats invigd

**Den 8 oktober invigdes den nya lekplatsen på Åshöjdsvägen.**

**- Ett stort tack till alla hyresgäster och till Hyresgästföreningen som har varit med på samrådsmöten om lekplatsen, säger Nybos Leila Halvardsson.**

Det strömmade till många hyresgäster – med barn, förstås – när den mer formella invigningen av den nya lekplatsen hölls.

- Det kom över 50 personer, säger Leila Halvardsson.

Kaffe, bullar och godis fanns på plats – men framför allt en helt ny och fräsch lekplats.

## Helt nytt

- Det är verkligen helt nytt, understryker Leila. Vi rev den gamla lekplatsen och har byggt upp allt nytt från grunden.

Ny gummi-asfalt på marken, nya gungor, klätterställning och sandlåda finns på

plats, liksom en sittgrupp för både barn och föräldrar.

- Lekplatsen är förstås öppen för alla men den är särskilt anpassad för de lite mindre barnen, säger Leila Halvardsson.

Nybos genomgång, översyn och uppbyggnad av lekplatser fortsätter löpande.





Centrumfastigheten, med hela kommunkontoret och med bostäder på övervåningarna, ingår i den försäljning som Nybo bostäder genomför i mars.

# Nybo säljer fastigheter

Vid det här laget vet säkert alla att Nybo bostäder har beslutat sälja två fastigheter till fastighetsbolaget Sörmlandsporten AB/Broadgate & Stendörren.

I mars 2015 sker övertagandet om allt går enligt planerna.

Försäljningen av fastigheterna Grytan 6, som omfattar Centrumvägen 20-38 och Åshöjdsvägen 60, samt Tillbringaren 2, som omfattar Lundavägen 12-18 och Gammeltorpsvägen 3A-3D, beslutades i Nybo bostäders styrelse i november. Försäljningen av kontorslokaler och 97 lägenheter ska därefter formellt behandlas i Nybo kommunstyrelse och bekräftas av kommunfullmäktige under kommande möten.

## Frigör resurser

Försäljningen är viktig för att frigöra resurser för kommande satsningar, säger Nybos VD Ann Söderström.

- Vi har ett uppdrag att bygga fler bostäder i framtiden, säger hon. Vi behöver också komma ifatt med ett eftersatt underhåll – då behöver vi kapital. Det frigör vi nu genom den här försäljningen.

Ett annat skäl till att försäljningen kan genomföras är att köparen är en stabil och seriös aktör.

- Sörmlandsporten är ett stabilt och finansiellt starkt bolag som redan är djupt engagerade i arbetet med centrumomvandlingen i Nybo, säger Ann Söderström.

2011 köpte bolaget en stor del av Nybo centrum i samband med starten av centrumomvandlingen. Nu vill man lägga ett antal bostadsfastigheter till sitt bestånd, vilket har gjort den aktuella affären aktuell.

## ”Ingen skillnad”

För hyresgästerna i de berörda fastigheterna – vare sig det rör sig om privatbostäder eller lokalhyresgäster – kan försäljningen summeras med uttrycket ”ingen skillnad”.

- Detta stämmer i bemärkelsen att i de flesta sammanhangen blir det ingen förändring i och med försäljningen, säger Ann Söderström. Det blir ingen förändring av hyresavtalet eller hyresnivån, av p-platser eller kabel-TV, för att ta några exempel.

Det är Nybo bostäder som äger det fibernät som tillhandahåller både internet och kabel-TV, så här ska man även i framtiden vända sig till Nybo med frågor och beställningar.

## Nytt

I vissa frågor blir det förstås ändringar. Efter övertagandet, planerat till den 16 mars 2015, kommer man troligen att få vända sig till ett nytt kontor för felanmälan, underhållsinsatser och liknande.

- Där kommer de nya ägarna att informera berörda hyresgäster om nya telefonnummer och tider i god tid, lovar Ann.

I fastigheten Tillbringaren har en stamreovering påbörjats.

- Den första etappen, på Lundavägen 18A, kommer att färdigställas, säger Ann Söderström. När och hur reoveringen fortsätter kommer de nya ägarna att besluta om.

En sista omständighet som förändras är den interna byteskön.

- Fram till övertagandet finns hyresgäster kvar i Nybos interna byteskö, säger Ann. Men därefter kan du bara se de övriga bytesannonserna.

- Jag vill passa på och tacka alla hyresgäster i de här fastigheterna för den tid vi har haft tillsammans, avslutar Ann. Visst är det lite vemodigt att skiljas, men jag vet att de nya ägarna kommer att visa sig vara seriösa och pålitliga och ge hyresgästerna bästa tänkbara service.