

nybo

SEPTEMBER 2024

NYTT

TYMC
– Nybos nya
entreprenör
s. 8

Är
*kunderna
nöjda
är jag nöjd*

Kari Tepponen, drifttekniker s. 6

**Nybos lokalvårdare
städar 350 kvadratmeter i timmen s. 5**

Hopp om en lovande nystart

Det märks att hösten kommer smygande. Luften är klar och det känns lättare att andas. Att dessutom räntorna är på väg ner och att den värsta perioden av ekonomiska utmaningar nu verkar ha klingat av gör inte saken sämre.

I min krönika i senaste numret tog jag bland annat upp årets segdragna hyresförhandling, men det känns som att vi kan lägga det bakom oss nu och blicka framåt mot en ljusare tid. Både jag och Hyresgästföreningens representant hoppas på en betydligt snabbare process nästa gång. Det finns hopp om bättre tider.

Bättre har också vårt samarbete med kommunen blivit. Det är ett stort förändringsarbete på gång där vi strävar efter att arbeta mer effektivt tillsammans i stället för som det varit tidigare då vi ofta hamnat i ett ”vi och dom-tänk”, både vi som utförare och kommunen som beställare. Det har varit ett väldigt formellt och fyrkantigt förfarande tidigare där det mellanmänniska försvann bort – en relation som krackelerade. Men i stället för att gå skilda vägar har vi valt att arbeta på vår relation och som tillförordnad vd har det varit ett av mina stora uppdrag att få det hela att hamna på rätt köl igen. Tillsammans har vi nu haft flera gemensamma konferenser och olika workshops för att förbrödra oss. Dessvärre har det samtidigt varit en del problem med personalomsättning i kommunhuset och vi behöver ju någon där som tar hand om vårt samarbete, men jag hoppas att det löser sig inom kort.

Ett annat projekt jag har drivit under min tid här på Nybo är att inrätta ett årligt evenemang, en Nybogala, där vi kan utse årets hyresgäst.



Tanken är att hyresgästerna kan nominera den de tycker är värd utmärkelsen, som exempelvis en riktigt god granne man alltid kan lita på. Den som sedan utses till årets hyresgäst tänker jag ska belönas med ett diplom, en gåva och äran såklart. Jag tror att det kan bli riktigt bra, och en gemensam gala stärker ju även relationen mellan oss och er hyresgäster. Nybos styrelse har nappat på förslaget. Nu återstår bara att se hur snart vi kan dra igång det hela.

*Fredrik Rönnycke
Westermarck, tf. vd*

KONTAKTA OSS

Kontorets telefontider

Måndag–fredag
kl. 07:00–12:00
(Gäller alla helgfria vardagar)

Kontorets öppettider

Spontana besök, helgfria vardagar 07:00–12:00
(du kan också boka besökstid kl. 07:00–15:00)

Akuta ärenden kväll och helg – bostäder

Tel. 08-555 014 50
Knappval 1 – Fastighetsjouren
Exempel på akuta fel: Strömavbrott, vattenläckor, totalstopp i avlopp eller om det finns risk för person- eller egendoms-skador om skadan inte avhjälpas omedelbart.

Akuta ärenden kväll och helg – gata, park, vatten och avlopp

Tel. 08-555 014 50
Knappval 2 – Exempel på akuta fel: Sagnade eller trasiga brunnslöck, träd eller liknande som ligger på vägen, vattenläcka på det kommunala ledningsnätet, akut halka eller omständigheter som kan orsaka person- eller egendomsskador om de inte avhjälpas omedelbart.

Andra viktiga telefonnummer

Störningsjour
08-555 014 50, knappval 3
Parkeringsövervakning
0771-969 000

A man with short grey hair and glasses, wearing a pink short-sleeved shirt, a bright yellow high-visibility vest with 'nybo' and 'odfu' logos, and dark blue trousers, stands next to a white van. The van has a large red 'n' logo on its side. He is smiling and has his hands clasped in front of him. The background shows a grey building wall and a dark roofline.

Ny på jobbet ...

... Anders Binett, chefsförvaltare

Anders Binett började på Nybo i februari och kommer närmast från Täljebostäder där han arbetat som byggprojektledare och verksamhetsutvecklare. Han har även arbetat för HSB och har sin grund i byggbranschen – både som platschef och byggare.

Nu har du axlat rollen som Nybos chefsförvaltare. Vad innebär det?

– Jag ansvarar för våra fastigheter och bostadshus samt kommunens alla lokaler som Nybo förvaltar – totalt 85 000 kvadratmeter. Till min hjälp har jag både förvaltare och förvaltarassistent, och jag har även sex fastighetsskötare och drifttekniker i mitt team. Men jag sitter inte bara på kontoret utan är även själv ute och flänger. Bland annat besiktigar jag och har möten med verksamhetschefer, som exempelvis rektorer på skolorna. Sedan är jag även tillhands för medarbetarna, hjälper till när det behövs och ser till att de har det bra. I min roll ingår även ansvaret över receptionen. Ingen dag är den andra lik, och allt här är väldigt familjärt. Det gillar jag.

Har du nytta av din tidigare erfarenhet som byggare?

– Absolut, med den bakgrunden förstår jag bättre hur det fungerar ute på plats. Det händer fortfarande ibland att jag tar på mig snickarbyxorna, det är jag inte rädd för. Senast det hände var när vi byggde om här på kontoret.

Vad har du för anknytning till Nykvarn i övrigt?

– Jag bor här sedan 20 år tillbaka och har varit mycket engagerad i samhället via barnens idrott genom åren. Nu får jag engagera mig även yrkesmässigt och det känns bra. Jag förvaltar åt mig själv kan man säga, jag har ju barn i skolan här och kör på vägarna. Det är också en fördel att jag känner så många, men det innebär samtidigt att man har ögonen på sig. Man måste kunna leverera. Men det är ett val jag har gjort och det känns spännande. Dessutom är det en ynnest att jobba så nära och kunna cykla till jobbet. Men vi får se om jag är lika kaxig i vinter när det är minus 13.



Så ofta städas det i hyreshusen:

- Trapphusen städas en gång i veckan, dessutom städas entréer och hissar en extra gång i veckan under vinterhalvåret.
- Storstädning av tvättstugor görs två gånger per år. Nytt är att tvättstugorna checkas av en gång i månaden för att se efter att allt är i sin ordning, att det finns städmaterial med mera.
- Allmänna utrymmen som källare, vind, barnvagnsrum med mera rengörs tre gånger per år.

Tre av arton som håller lokalerna rena. Phonchita Larsson, Yupa Polsena och La-ia Eliasson.

Följ Nykvarnsbostäder på sociala medier

Hemsidan, Instagram och LinkedIn. Det finns flera olika sätt att hålla sig åjour med vad som händer i Nybos värld av bostäder, parkområden och kommunala fastigheter – och nu har, och ska, de sociala medierna vässas ytterligare.

På Nybos hemsida kan du redan i dag få reda på senaste nytt, läsa om olika bostadsområden, söka bostad, göra felanmälningar och ta del av en mängd annan information.

– Det har varit lite magert tidigare men det senaste halvåret har vi blivit bättre på att uppdatera med nyheter. Vi har även fått in en rad instruktionsfilmer, gör-det-själv-tips när det gäller bland annat brandsäker-

het, hur man rensar vattenlås med mera, säger Nybos kundförvaltare Anna Kronhierta.

Hon uppmantrar alla hyresgäster att använda sig av hemsidan, och påpekar att det där finns många svar på problem som man ofta kan klara av själv.

Nybos instagramkonto, nykvarnsbostäder, är också en källa till senaste nytt. Där lägger medarbetare ut aktuella händelser, som exempelvis om det är en vattenläcka eller servicearbeten som kräver avstängning av varmvattnet. Men där finns även mer lättillgänglig information som bilder på nya

planteringar eller en hälsning om en Glad Midsommar.

– Tanken är att vi ska bli mer aktiva på Instagram, med dagliga bilder från våra olika verksamheter. Det är olika personer som gör själva inläggen och jag administrerar kontot. Tyvärr har det hamnat lite i skymundan av andra arbetsuppgifter som varit mer akuta, men framöver är vår förhoppning att det ska bli mer återkommande inlägg, säger Anna Kronhierta.

Även på LinkedIn finns Nybo representerade, och här gäller samma sak framöver, det vill säga mer aktivitet. Till skillnad från hemsidan och Instagram som i första hand

350 m² i timmen

Nybos lokalvårdsavdelning håller rent både i kommunala lokaler, som förskolor och skolor, liksom i bostadsbeståndets trapphus, tvättstugor och källare.

I snitt betar de av imponerande 350 kvadratmeter per timme.

För att undvika att konstant ha tunga arbetsuppgifter, som kan åsamka förslitningsskador, jobbar de 18 anställda lokalvårdarna efter ett roterande schema. På så vis turas de om med de olika städplatserna. Pia Laukkanen, som är lokalvårdschef, är mån om att alla i hennes team snabbt ska uppmärksamma henne på eventuella problem och säga till om något gör ont.

– Arbetsmiljön är viktig både för oss och våra kunder, därför har vi mycket hjälpmedel i form av maskiner överallt och vi arbetar även så miljövänligt som möjligt. Allt för att minimera arbetsskador och samtidigt underhålla alla lokaler på bästa sätt för att minimera renoveringsbehoven, säger hon.

De anställda erbjuds också en rad utbildningar, bland annat via SRY, servicebranschens yrkesnämnd, som innehåller både praktiska och teoretiska arbetsprov när det gäller sådant som kemhantering, kundbemötande med mera. Yrkesvenska och

ergonomi samt andra kurser finns också med på utbildningsagendan.

Ni städar kommunens lokaler, totalt 47 000 kvadratmeter, och även trapphus, tvättstugor och källare i Nybos bostadshus. Är det något hyresgästerna ska tänka på som kan underlätta för lokalvårdarna?



Pia Laukkanen.

– Ja, att undvika dörrmattor, soppor, cyklar och annat i trapphuset. Det är en förutsättning för att vi ska kunna göra ett bra jobb. Har man hund som hårar mycket kan det också vara bra om man kan borsta pälsen utomhus, även med tanke på allergier, säger Pia Laukkanen.

Nybos policy för hyresgäster

Dörrmattor, skor mm. får inte placeras utanför lägenhetsdörren. Ställ heller inte barnvagnar, cyklar, kärlar etc. i porten, på loftgången eller utanför lägenhetsdörren. Detta är ett krav från brandkår/räddningstjänst, som inte får bli hindrade vid brand, ambulansutryckning etc. Dessutom är det nödvändigt för att lokalvården ska kunna utföra sitt arbete på ett tillfredsställande sätt. Cyklar ska ställas i cykelrum/ställ.

Nybygget tar form

Karaffenbygget på Skogsvägen rullar på. Bit för bit färdigställs även etapp två och nu är alla fyra huskroppar på plats. Men det kommer fortsätta att vara en byggarbetsplats i området ännu ett tag, fram till våren. Inflyttning i etapp två beräknas till juni 2025, berättar Benny Stjernström som är byggprojektledare.

– Karaffen är ett stort projekt, det största vi har haft och det har varit en spännande resa att följa. Allt har gått bra vilket är väldigt roligt, inte heller med etapp två har det varit några hack på vägen. Vi följer den uppsatta tidplanen, säger han.



I första etappen, där hyresgästerna flyttade in för ett år sedan, börjar det nu ta form även utomhus med gräs, träd och planteringar. Exakt hur gårdarna ska utformas är dock inte helt klart men det finns planer på att göra den ena gården mer anpassad för barn och den andra mer vuxenbetonad.

– Vi försöker hålla en röd tråd, och helheten ska passa alla, säger projekt-samordnaren Elina Gustafsson som även berättar att de 51 nya lägenheterna som står klara till nästa sommar kommer att läggas ut för uthyrning på hemsidan etappvis med start efter årsskiftet.

Tack för dessa år!

Den sista augusti avslutade jag min tjänst på Nybo för att ta mig an nya utmaningar på annat håll. Jag vill passa på att tacka er hyresgäster för den här tiden!



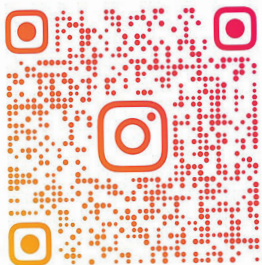
Elina Gustafsson.

Det har varit många givande, roliga samtal och möten tillsammans med er.

PS) Min efterträdare heter Linn Salonen.

VI FINNS PÅ INSTAGRAM

Scanna QR-koden med din kamera och följ oss gärna där.



NYKVARNSBOSTADER

vänder sig till hyresgäster och andra Nykvarnsbor är LinkedIn mer arbetsrelaterat. Där handlar inläggen exempelvis om en presentation av en ny medarbetare i organisationen, en stor konferens eller liknande.

– På LinkedIn vänder vi oss främst till fastighetsbranschen och privatpersoner som har fastighetsbakgrund och ett intresse för det området, söker jobb eller liknande, säger Anna Kronhierta.

Arbetet med att sätta ytterligare fart på Nybos sociala medier är dock fortfarande bara i startgroparna. Men håll utkik.

– Jag hoppas att vi kan komma igång ordentligt inom en snar framtid, och vill passa på att hälsa alla hjärtligt välkomna till våra olika kanaler, säger Anna Kronhierta.

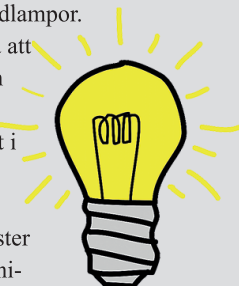
Så här gör du en felanmälan

Du felanmäler enklast och snabbast via Mina sidor på nybo.se. Du kan också mejla till info@nybo.se, eller ringa växeln måndag–fredag kl. 7–12.

Om du har ett akut ärende när kontoret är stängt ringer du 08-555 014 50 (knappval 1).

Som hyresgäst förväntas du ta hand om enklare fel själv. Innan du gör en felanmälan är det därför bra att kontrollera ifall det är något du förväntas klara på egen hand, till exempel:

- Rengöra golvbrunnen i badrummet.
- Byta egna glödlampor.
- Kontrollera så att brandvarnaren fungerar.
- Rengöra filtret i köksfläkten.
- Ta hand om skador på fönster som orsakas inifrån.
- Byta lampor och lysrör – med undantag för fast armatur i t.ex. garderober som tillhör Nybo.
- Sortera sopor.
- Rengöra luddfilter i torktumlare.
- Rengöra tilluftsventiler.



Exempel på saker som du däremot kan felanmäla:

- Fel på el eller elprodukter som ingår i lägenheten, till exempel ett vägguttag som sitter löst eller en lampa på toaletten som börjar blinka.
- Hushållsapparater som installerats av Nybo.
- Fel på gemensamma maskiner i tvätttrum.
- Droppande eller läckande kranar.
- Myror och andra skadedjur i lägenheten.



En dag på jobbet



Samarbetet mellan Kari och Fredrik fungerar bra.

Här är jobbet roligt – även på måndagar

Vissa saker i vardagen tar vi så för givet att vi inte lägger märke till det förrän det saknas – som exempelvis värme och vatten. Men om det skulle falla finns hjälp att få hos Nybo.

– Är kunden nöjd så är jag nöjd, säger driftteknikern Kari Tepponen.

Det är måndag förmiddag och Kari Tepponen har varit på jobbet sedan före klockan sju. Där på morgnarna, innan det är dags att ta itu med dagens sysslor, passar han på att ta det lugnt en stund med en kopp kaffe och genomgång av de arbetsorder som plingat in i hans mobiltelefon. Men det var då, när vi talas vid är han i full gång och har redan hunnit med flera ronderingar och sett till att undercentralerna fungerar som de ska. Han har även betat av flera felan-

mälningar på dagens lista. Nu är han fullt sysselsatt med ett annat uppdrag, utanför sin egentliga syssla. Han hjälper nämligen gata/parkavdelningen att röja runt fasaden på Furuborgsskolan.

– Det är klart att man ställer upp, jag gillar att göra lite allt möjligt. Det är samma sak om fastighetskillarna ska byta en kyl eller diskmaskin, då säger jag inte nej om de ber mig. Man hjälper ju till om man kan, säger han glatt.

Han trivs som fisken i vattnet hos Nybo dit han kom i slutet av förra året. Tidigare arbetade han som arbetsledare på företaget Instamate i Södertälje. Boendes i Strängnäs har han nu lite kortare resväg till arbetet vilket han uppskattar.

– Dessutom är det ett bra gäng här, och

trevliga kunder – både hos kommunen och hyresgästerna. Det bästa är när kunderna blir nöjda och glada, då är jag också nöjd. Det blir ju också tydligt när jag kommer och åtgärdar något, exempelvis om det har saknats varmvatten, eller om spisfläkten inte fungerat. Ibland vill kunderna bjuda på både kaffe och nybakade bullar som tack för hjälpen, säger han.

Kari ser sig själv som en problemlösare, och dagarna är fyllda med arbete från morgon till kväll.

– Oj, oj, oj. Ja jobb finns det tillräckligt av. Jag behöver inte sitta och rulla tummarna. Tiden rusar på och ibland glömmer jag till och med att ta rast. Men jag vill ju slutföra det jag påbörjat, och äta kan man ju alltid göra lite senare, säger han.

Efter snart nio månader hos Nybo börjar han känna sig riktigt hemmastadd. Han berättar att folk han möter på gatan hälsar igenkännande.

Kari är en av två drifttekniker hos Nybo och han tycker att samarbetet med kollegan Fredrik fungerar fint.

– Det är roligt på jobbet, även på måndagar. Jag gillar det här och vill leverera mitt bästa. Jag är verkligen stolt över mitt arbete, säger han.

Kollegan Fredrik Björkman har arbetat hos Nybo ungefär lika länge som Kari, och hans morgon har varit minst lika hektisk. Han har bland annat besökt Lillhagaskolan som hade problem med ventilationen, och Björkestaskolan som behövde en elektriker. Ett brandlarm har han också hunnit kontrollera, det visade sig att det handlade om ett tekniskt fel. Efter lunch väntar ett besök på Turlingskolan som rapporterat om dålig luft.

– Jag får ta med mig mina mätinstrument och kontrollera hur det ligger till, säger Fredrik Björkman.

Till skillnad från Kari spenderar Fredrik även en hel del tid framför kontorets dator. Där kan han ta del av alla övervakningssystem och kontrollera att allt tuffar på som det ska. Han kan rätta till eventuella problem som det larmas om automatiskt i systemet, exempelvis att någon ventil stannat eller att det är för hög eller låg temperatur någonstans.

– Det mesta går att åtgärda via datorn, men i annat fall får jag ta bilen och åka ut, säger han.

Med hjälp av systemet i datorn försöker han även optimera alla fastigheter på bästa sätt. Exempelvis genom att justera ventilationen i skolorna de tider det inte är någon där.



Kari Tepponen.

”
**Är kunden
nöjd så är jag
nöjd.**

– Vi drar ner effekten så mycket det går för att leva upp till klimatmålen 2030. Dit vill jag försöka komma, säger han.

Fredrik berättar att han även försöker få igång ett pilotprojekt i några bostadshus och ta hjälp av AI. I systemet i datorn går det visserligen att se om det släpps in tillräckligt med värme i ett hus, men man ser däremot inte hur temperaturen är inne i lägenheterna. Om man installerar en termometer i varje bostad kan den däremot läsa av och justera utifrån väderleken.

– Den kan ”lära sig huset”, och med en sådan lösning kan man tjäna in mycket. Man kan få ner cirka 25 procent av förbrukningen på ett år om man har tur. Det här fungerar ju även på andra lokaler. Furuborgshallen kostar exempelvis cirka en miljon kronor i månaden att driva, tänk att få ner det med 25–30 procent, säger han entusiastiskt.

Att det finns pengar att spara är alltså solklart, och det gäller alla lokaler. Fredrik berättar om en skola där ventilationen stod på fram till klockan 23 trots att alla gick hem klockan 17.

– Det var verkligen att elda för kråkorna, säger han.

Idéerna med AI-projektet och effektiviseringen har han med sig från sin tidigare arbetsplats i Strängnäs. Men efter tio år där tyckte han att det var dags för något nytt och nu är han på plats i Nykvarn sedan början av året. Men han kände till Nykvarn väl redan tidigare. Som född och uppvuxen i Södertälje har han varit på besök i kommunen många gånger. Dessutom hade han under en längre period hand om jouren i Nykvarn och berättar att han i stort sett varit i alla hus.

”Tryck där, på den bruna knappen” säger han plötsligt. Han ger instruktioner till tioårige sonen Charlie som för dagen fått följa med pappa till jobbet.

– Han har varit med en gång tidigare och har tjatat på att få komma med igen, han tycker att det är spännande, säger han.

Det låter bra. Kanske är lillpojken en blivande drifttekniker som kan fortsätta i pappas fotspår och effektivisera för att uppnå klimatmålen. Det får framtiden utvisa.



Nykvarns unga fixar det gröna i våra områden

Även denna sommar har vi på Nybo haft hjälp av skolungdomar från Nykvarn. Sammanlagt har 24 ungdomar arbetat under tre perioder och hjälpt till med diverse sysslor, exempelvis har de rensat rabatter och målat parkbänkar.

Våra hus har fått ny färg ...

I somras har måleriarbeten genomförts på bland annat Maskinförarevägen 52–60 där vi målat om stålkonstruktionen till loftgångarna, även Norra Stationsvägen 12 och 16 har fått nymålat – där var det garageportar som fräschades upp. Vi har även nyoljade altaner och balkonger på Stenkullevägen 2A–D och Skogslundsvägen 2–8. I skrivande stund planeras även ny oljning av loftgångarna på Dahlbergs väg 2–8 i början av September.

... balkonger och fönster är på väg

Under hösten ska balkongerna bytas ut på Norra Stationsvägen 12 och 16, från befintliga balkonger till så kallade påhängningsbalkonger. Positivt är att de nya balkongerna är lite större, i dag är de som bekant väldigt små. Vi planerar även för fönsterbyte på Gam meltorpsvägen 5A–E och återkommer med mer information till de hyresgäster som berörs.

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.

Blomstrande Nykvarn

Under sommaren har vi satsat extra mycket på blomsterarrangemang i egen regi i våra bostadsområden och på andra håll i kommunen. Vi vet att det har varit mycket uppskattat och satsar därför ytterligare för att våra områden ska bli ännu finare.



Nya målarfirman är på plats.

Prisad målarfirma ordnar underhållet

I våras blev det klart att TYMC, Tyresö Målericentral AB, är Nybos nya målarfirma. Avtalet innebär att det är de som rycker ut när det är dags att måla om i bostadsbeståndet eller i de lokaler som Nybo förvaltar.

De har redan dragit i gång med flera projekt i Nykvarn. Bland annat har TYMCs målare skött lägenhetsunderhåll på flera håll och de har även tagit hand om balkongmålning och uppfräschning av trapphus och loftgångar.

Tim Bjuhr, som är vd för TYMC, berättar att de har flera anställda som bor i, eller i närheten av Nykvarn och att företaget alltid försöker tänka på geografiska fördelar när de delar ut arbetsuppgifterna.

– Men först och främst väljer vi den som är bäst lämpad för jobbet, rätt arbetsuppgift för rätt person, tillägger han.

TYMC har numera sitt kontor i Årsta men startade företaget år 2012 i Tyresö, därav

namnet. I dagsläget har de cirka 27 anställda och åtar sig måleriarbeten både åt företag, bostadsrättsföreningar och privatpersoner.

– Vi delar nu lokal med Timblads Måleri, som är delägare i TYMC, säger Tim Bjuhr.

Redan 2015 fick företaget sitt första stora ramavtal, med Tyresö bostäder, och har sedan dess även arbetat för bland annat Botkyrkabyggen, SKB, Svenska Bostäder och Stena Fastigheter. De har även fått Dagens

Industris Gasellutmärkelse tre år i rad och är givetvis även ISO-certifierade, både när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Allt bådär således gott för uppdraget i Nykvarn, och även om firmans målare fortfarande är relativt ”nya på jobbet” i kommunen så flyter allt på som det ska.

– Det är alltid kul med en ny samarbetspartner, och det känns verkligen jättebra på alla sätt. Exakt hur mycket arbete det kommer att bli återstår att se, det beror på vilka behov som finns. Avtalet löper i alla fall på i fyra år, villkorat att vi sköter oss som vi ska, därefter blir det en ny upphandling, förklarar Tim Bjuhr.



Tim Bjuhr.