



ÅRGÅNG 32

4

2010

DECEMBER

PÅ TAPPETEN



EKSJÖBOSTÄDER

Österlånggatan 16
575 80 EKSJÖ

LENNART GRANDELIVS

Vi summerar ett intensivt 2010

2010 är snart till ända. Vi på Eksjöbostäder ser tillbaka på ett intensivt år och det största upprustningsprogrammet i bolagets historia. Vi har renoverat för cirka 30 miljoner kronor, gjort fint i ett 100-tal lägenheter genom tillval och bygger dessutom 25 nya lägenheter i Norrström. Flera hundra personer har visat intresse för bostäderna, vilket visar att Eksjö är populärt.

Just nu slutförs budget 2011-2013 – en tuff tid med stora reparationsbehov. Men vi har en god laganda och kraft i företaget och vet vad som ska göras. Varje fastighet har fått

en treårsplan, som publiceras på hemsidan efter årsskiftet.

Under året har vi lagt grunden för mer ansvar och inflytande åt din fastighetsansvarige samt infört nya rutiner för fastighetsronderingar månadsvis för att rätta till småfel. Måleriorganisationen har fått en ny inriktning och ny arbetsledare medan teknikavdelningen har förstärkts och kontorspersonalen har fått nya befattningsbeskrivningar. Städgruppen har utökats och vi har satt in extra resurser i tvättstugorna. Här måste vi hjälpas åt, så att alla gör rent efter sig.

Dessutom har vi digitaliserat alla husritningar, energideklarerat våra fastigheter och tagit fram handlingsplaner för att behålla god komfort. Under året har vi också sålt sex mindre fastigheter som är orationella för oss att förvalta. Reavinsterna investeras i Norrström. Genom den årliga kundundersökningen och medarbetarundersökningen har vi fått många svar på hur vi kan bli bättre. Ar-

betet med åtgärderna är redan i gång och kommer att präglade 2011.

Uthyrningen går som tåget och vi har inga lediga bostäder i vårt bestånd. I bostadsområdet Fasanen har vi sjösatt ett brett förnyelseprogram med Hyresgästföreningen och hyresgästerna för att skapa ett tryggt och säkert boende. I området iordningställs nu ett 10-tal lägenheter som kommer att erbjudas Eksjö garnison.

Detta är ett axplock av alla aktiviteter som tack vare skickliga medarbetare har utförts under 2010. De gör fantastiska insatser och bidrar alla till att vi succesivt blir en bättre och bättre hyresvärd. Målet är att göra det bra för er hyresgäster, så att vi tillsammans kan känna stolthet och glädje över det som sker.

Jag hoppas alla får en skön och trevlig jul med många sköna stunder!

Thorbjörn Hammerth



EKSJÖBOSTÄDER

PÅ TAPETEN 4/2010

Tidningen för oss som bor och arbetar hos Eksjöbostäder AB och Eksjö Kommunfastigheter AB. Upplaga 2 000 ex.

Eksjöbostäder AB, 575 80 Eksjö
Besöksadress: Österlånggatan 16, Eksjö
Telefon: 0381-363 00
E-mail: eksjobostader@eksjo.se
Internetadress: www.eksjobostader.se

Ansvarig utgivare: Thorbjörn Hammerth
Redaktionskommitté: Thorbjörn Hammerth, Rolf Lindström och Carina Nilsson
Texter: Bokstavligt, Mariannelund
Grafisk form: Mathinic AB
Tryck: AB Danagårds Grafiska

Ny organisation för måleriet

I Eksjöbostäders nya måleriorganisation jobbar målarna i geografiska distrikt. Ny chef för avdelningen är Johan Franzén, som därmed får kontroll på hela kedjan - från besiktning till inflyttning i nyrenoverade lägenheter.

Fördelarna med den nya organisationen är många. I stället för att samtliga målare i organisationen ska måla i hela stan placeras tre målare på norr, två på söder och två i centrum samt en reparationsmålare som även fortsättningsvis arbetar övergripande. Effekten blir förutom kortare resor och mindre transporter, en mer rättvis fördelning mellan områdena och ett bättre samarbete med berörda fastighetsansvariga.

– Genom att alltid jobba mot samma fastighetsansvariga lär vi oss varandras



Målarna Andreas Högemo, Peter Asp och Göran Ottosson tillsammans med arbetsledaren Johan Franzén.

rutiner, vilket kommer att spara tid och energi, tror målaren Andreas Högemo.

Johan Franzén, som sedan några år tillbaka ansvarar för besiktningarna och tillvalssystemet tar över måleriet, dels för att avlasta Lennart Hägglöf, men också för att skapa ett mer logiskt arbetsflöde. Därmed kan han planera, påverka och följa upp arbetet – utan mellanled.

– Förhoppningen är att hyresgästerna ska få snabbare och tydligare besked. Vi kommer också att kunna måla mer

eftersom hela måleriorganisationen under tre år fokuserar enbart på Eksjöbostäder, säger Johan.

Precis som tidigare jobbar målarna utväändigt från april till september och inne i lägenheterna från oktober till mars. Just nu fokuserar samtliga målare på att färdigställa arbeten hos hyresgäster som har beställt tillval.

I samband med omorganisationen har målarnas ackordslön ersatts med fast timlön.

Nöjda medarbetare skapar nöjda kunder

Hyresgästens upplevelse av service och bemötande hänger ofta samman med hur nöjda medarbetarna är med tillvaron och därför är det minst lika viktigt att årligen känna medarbetarna på pulsen.

Jämfört med andra företag i Sverige har Eksjöbostäders och Eksjö Kommunfastigheters medarbetare mer engagemang och motivation och en mer positiv inställning till sin totala arbetssituation. Den totala trivseln hamnar däremot något under rikssnittet. Totalt sett är resultatet tio procentenheter bättre än i föl, medarbetarna är nöjda med sin närmaste chef och ledarskapet är helt klart en styrka.

– Men för att bli den mönsterarbets-

givare som vi vill bli, krävs förbättringar inom tre stora områden, förklarar vd Thorbjörn Hammerth.

Mer rättvist lönesystem med fokus på individuella befattningsbeskrivningar och ett gemensamt system för övertid, flexitid och ledighet.

Jämnare arbetsbelastning där samtliga anställda arbetar enligt normen 40 timmar/vecka. Om tiden inte räcker till ska bolaget sätta in mer resurser eller prioritera bort arbetsuppgifter.

Fortsätta förstärka samarbetet mellan Eksjöbostäder och Eksjö Kommunfastigheter och skapa ett gemensamt team av de båda företagen.

– Jag är oerhört tacksam för alla sanningenliga svar och går igenom dem noga. Enda sättet att bli en duktig arbetsgivare är att låta problem komma upp till ytan. Först då kan vi jobba vidare med dem, menar Hammerth.

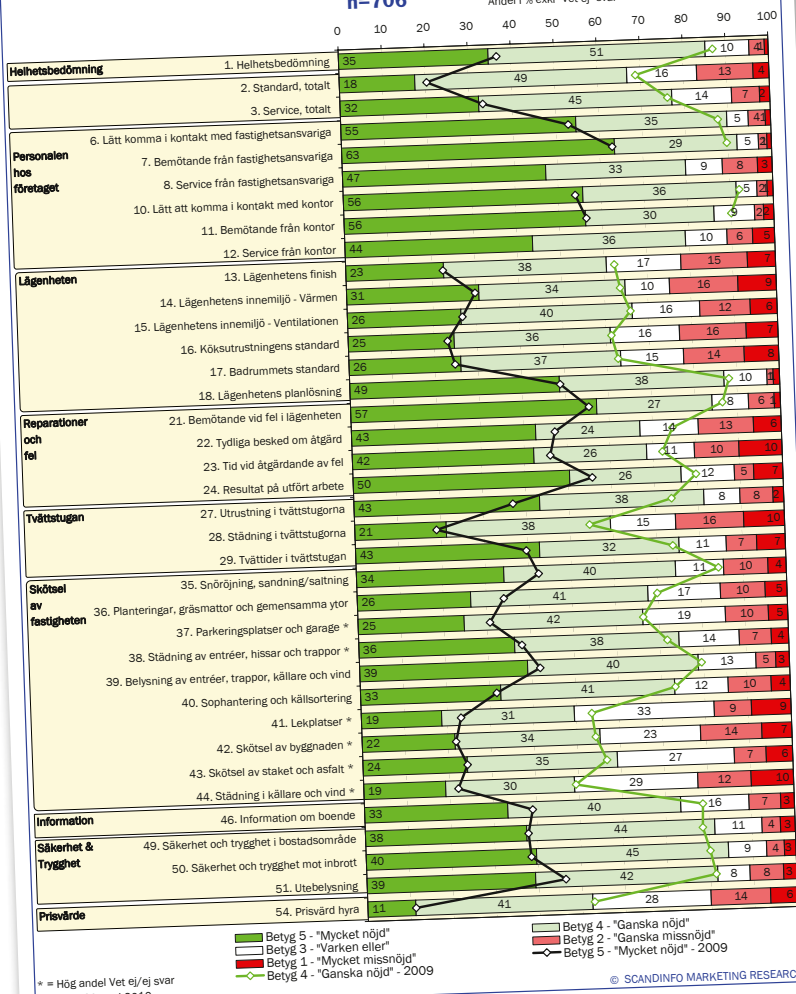
Viktiga svar från hyresgästerna

SCANDINFO
MARKET RESEARCH

Nöjd Hyresgäst Eksjöbostäder 2010 Eksjöbostäder totalt (samtliga skalsteg)

n=706

Andel i % exkl "Vet ej" svar



* = Hög andel Vet ej/ej svar
P.nr. 14500, maj 2010

© SCANDINFO MARKETING RESEARCH

En liknande undersökning har gjorts inom Eksjö Kommunfastigheter, denna redovisas på www.eksjobostader.se

Eksjöbostädernas hyresgäster är ungefär lika nöjda med sitt boende som den genomsnittlige hyresgästen i Sverige. – Det utmanar och sporrar oss! Där vill vi inte ligga, målet är att bli bland de tio bästa i Sverige, säger vd Thorbjörn Hammerth.

För att kunna flytta fram sina positioner satsar Eksjöbostäder mycket på underhåll, utvecklar ett nytt tillvalssystem, vässar sin organisation och ger de fastighetsansvariga mer resurser och ansvar för att snabbare kunna tillgodose hyresgästernas önskemål.

– Det är en kedja av åtgärder som startar med att försöka förstå hyresgästernas synpunkter.

För andra året i rad har Eksjöbostäder genomfört en omfattande undersökning bland sina hyresgäster. Två av tre hyresgäster svarade på enkäten och nu har resultatet sammanställt.

– Vi tackar alla som tagit sig tid att noggrant bedöma vad som är bra och vad som kan bli bättre i boendet. Vi tar svaren på största allvar och får tydliga signaler på hur vi kan bli bättre, säger Thorbjörn.

84 procent av hyresgästerna är mycket nöjda eller ganska nöjda med sitt boende, vilket är en procentenhet högre än i fjol. Ett bra resultat även om ledningen inte är riktigt nöjd. Thorbjörn Hammerth hade gärna sett ett större kliv framåt, men är däremot nöjd med

de höga betyg som fastighetsansvariga får på bemötande och besked vid reparationer och fel.

– Det finns väldigt mycket som är bra i undersökningen, men för oss handlar det om att fokusera på det vi kan göra ännu bättre. Värmen i lägenheterna till exempel, och städning i tvättstugor, källare och vindar. Även badrummens och kökens standard är områden som cirka en fjärdedel av hyresgästerna inte är nöjda med.

– Det är alldeles för många, vi vill ha 100 procent nöjda hyresgäster! Nu vet vi vilka våra utmaningar är och vi koncentrerar oss stenhårt på dem genom att investera och ändra vår organisation. Ofta krävs ett koppel av åtgärder, vilket tar tid.

Undersökningen är en av de viktigaste grundpelarna i arbetet med att ta fram treårsplaner för samtliga fastigheter, vilket innebär att hyresgästernas åsikter också påverkar resursfördelningen.

– Eftersom svaren nu kan brytas ner på enskilda fastigheter kan vi följa förbättringarna i bostadsområdena på ett seriöst sätt.

Nästa undersökning skickas ut till samtliga hyresgäster i april-maj 2011.



Marcus Bauschke

Det ljusnar i Kvarnarp

Under hösten har samtliga fastighetsansvariga gått igenom sina svar och utifrån dem tagit fram konkreta åtgärdslistor för respektive fastighet tillsammans med ledningen. Listorna är helt individuella. I Marcus Bauschkes område Röd- och Blåklinten prioriteras exempelvis utomhusbelysningen för ökad trygghet. Flera små lekplatser ersätts med ett par större och sophanteringens får utvändiga inkast för bättre ordning. Dessutom ser man över möjligheten att skapa fler parkeringsplatser på området.

Uno och Anita vann månadshyran

Som tack för värdefulla åsikter från hyresgästerna lottar Eksjöbostäder ut en månadshyra bland dem som svarar på kundundersökningen. I år föll lotten på Uno och Anita Nilsson, som bor och trivs i Filaren, vid Österlånggatan sedan år 2000. Ett perfekt boende att kombinera med sommarstugan vid sjön Mycklaflon. Att svara på kundundersökningen var självklart för paret.

– Det var ju knappast betungande. Det känns viktigt att föra fram hur vi har det när vi får chansen, säger Anita och Uno, som därmed fick drygt 4000 kronor extra i plånboken.



Uno och Anita Nilsson

Profilen



Inte chef - men ledare

Efter tolv år och fyra val tycker Lennart Bogren (C) att han börjar komma in i jobbet som kommunalråd... Ett komplext uppdrag som innebär att stå mitt emellan medborgarna och professionen. Ett jobb där heltid inte räcker långt och som är allt annat än statiskt, med tvära kast mellan stort och smått i lokala, regionala och globala frågor. – Jag känner mig privilegierad som får följa allt som sker så nära!

Genom åren som politiker har Lennart Bogren tillsammans med sina kollegor och medarbetare medverkat till en rad viktiga processer, inte minst inom skolans, Kulturskolans och Högskolecenters utveckling. Under hans tid i maktens korridor har ett nedlagt regemente förvandlats till en ny levande stadsdel på Itolvmrådet samtidigt som näringslivet och evenemangskommunen Eksjö har stärkts. Han har bidragit till att kommunala bolag bildats, Emilkraften utvecklats och han har vid flera tillfällen deltagit i kampen för garnisonens överlevnad. Många gånger sker det största arbetet i det tysta.

– Det sista året har vi jobbat mycket med Checkport, där civil verksamhet kombineras med kunskap från försvarsmakten. Där kan Eksjö få en viktig roll.

– Som politiker blir man involverad i engagerade människors initiativ. En del bli väldigt framgångsrika, av andra blir det ingenting och dem kan man aldrig någonsin berätta om, säger Len-

nant, som nu ser fram emot ytterligare fyra år i stadshuset.

Mandatperioden kommer förhoppningsvis att präglas av en konjunkturuppgång och en mer normal utveckling av skatteintäkterna.

– Behovet av bostäder kommer att vara en central fråga, allt från ungdomsbostäder till trygghetsboenden. De stora utmaningarna ligger i klimatfrågan, oljeberoendet och hur vi väljer att transportera våra varor och oss själva. Även maten blir en viktig fråga. Vi har inga svar men vet att vi måste hitta ett system för att kunna använda lokala/regionala och årstidsanpassade råvaror på ett klokt sätt. Här krävs beslut både på individnivå och uppifrån.

Bekant ledarroll

Lennart hävdar med bestämdhet att chefskap inte ingår i hans uppdrag. Däremot håller han med om att han har en viktig ledarroll. En roll som känns bekant sen åren som ungdomsledare inom kyrkan och uppdrag som jaktledare, ordförande och talesman i en rad organisationer och sammanslutningar.

– Ingen har någonsin bett mig vara sekreterare! Jag är ingen opinionsbildarpolitiker som skriver insändare. Jag trivs bäst och gör mest nytta när jag är ute och träffar människor, säger Lennart, som i det uppdraget också kan känna sig otillräcklig. Hur många möten, förningsträffar och jubileum han än deltar

i finns det alltid några han måste tacka nej till – även om alla är lika viktiga.

Ärlig och närvarande

Han lever inte efter någon ledarskapsteori, men strävar efter att alltid vara här och nu.

– Jag vill möta den lilla samhällsföreningen och den kommunala medarbetaren med samma nyfikenhet som jag deltar i regionala träffar eller ministermöten i Stockholm. Oavsett titlar uppskattar alla människor uppmuntran, men det gäller att hitta ett sätt att alltid vara ärlig och uppriktig i det man säger, konstaterar han. En uppgift som förutsätter att man först och främst är sann mot sig själv och genuint uppskattar värdet av andra människor. Viktiga insikter som fördjupades under Lennarts svåra sjukdomstid för några år sedan.

– Jag låg på sjukhuset med slangar och maskiner och matades med de mediciner och piller som räddade mitt liv. Men det var när en människa kom in och tog min hand för att ta ett blodprov eller liknande som jag kände hur värmen och läkningen strömmande genom kroppen. Det finns mycket som man tar för givet... Jag är övertygad om att mötet med människor är grunden i det goda ledarskapet. Det är dit jag strävar, om jag lyckas varje gång är en annan sak.



Fakta

Namn:

Lennart Bogren

Familj:

Hustrun Ing-Britt, tre vuxna barn och tre barnbarn.

Bor:

I renoverad stuga/uthus på föräldragården i Slättefall.

Favoritbok:

Carin Hjulströms "Finns inte på kartan" - för att den har lokal knytning till Bruzaholm och dessutom är mycket tänkvärd.

Favoritfilm:

Svårt val, ser mycket film. Det får bli Angels Eye med Jennifer Lopez.

Gör just nu:

Inleder sin fjärde mandatperiod som kommunalråd i Eksjö kommun.

Så blir Eksjö en attraktivare boendekommun:

Den vackra naturen och stadens charm bildar Eksjös själ. I kombination med människornas engagemang och bra basfunktioner har kommunen förutsättningar att bli känd för att vara en bra plats att bo i.



Boende för finmakare

Det infann sig onekligen en känsla av förväntan och nybyggeranda under kristallkronorna på Stadshotellet när Eksjöbostäder bjudit in till informationsmöte och de nya hyresgästerna i Norrström för första gången träffade sina grannar. Om ungefär ett halvår bor de sida vid sida i Eksjös modernaste bostadsområde.

Arkitekten bakom projektet, Sverker Björklund, fanns på plats och beskrev den centrala placeringen i en lummig parkmiljö som något av ett drömläge ur arkitektonisk synvinkel.

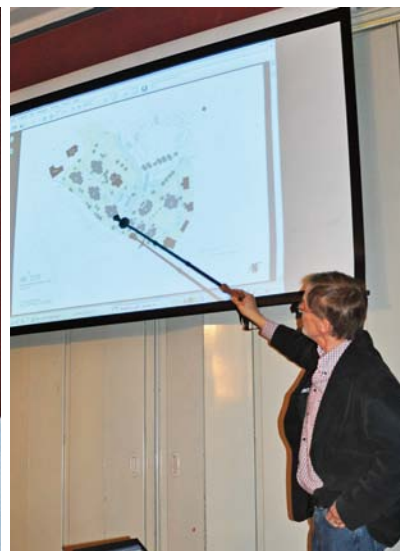
– Förutsättningarna i en trästad som

Eksjö är fantastiska, samtidigt är vi väldigt angelägna om att inte göra en pastisch, vi skulle inte efterlikna den gamla trästaden, sa Sverker, som själv beskriver husens utseende som tufft och uppkäftigt. Planlösningarna är kanske mindre

revolutionära men samtliga 25 lägenheter har ljus från tre väderstreck samt uteplats mot söder eller sydväst. De flesta hus har hissar och det är en bra blandning av två- till femrumslägenheter.



Erik Mohlin och Maria Österberg ser fram emot att flytta till Norrström.



Arkitekten Sverker Björklund fick låna en köpp från publiken när han skulle peka ut parkeringsytor, lekplatser för och vägar på skissen.

Promenadstråk

– Åns sträckning gör området unikt och enda sättet att komma förbi strandskyddsreglerna och bygga nära vattnet är att göra strandremsan tillgänglig för allmänheten, förklarade arkitekten.

Därför byggs ett promenadstråk längs Eksjöån, samt nya gångbroar mot Olsbergs Eksjö Arena samt mot det före detta polishuset. En mur markerar gränsen mellan allmänhetens ytor och de halvprivata, samtidigt som nivåskillnaden ska skydda mot eventuella översvämningar. Gator, gångar och entréer beläggs med asfalt och betongplattor och på området byggs två lekplatser, som i det här fallet kanske främst kommer att användas av barnbarnen!

Medelåldern i det nya bostadsområdet uppgår nämligen till 67 år, hade Eksjöbostädernas Rolf Lindström räknat ut.

Bästa läge för Eksjöfamilj

En av familjerna som sänker medelåldern i området är Erik Mohlin och Maria Österberg som flyttar in i en femrumslägenhet med sina två barn. De har tröttnat på att renovera och sköta trädgård och har länge längtat efter att bo vid ån. Ett bättre läge än Norrström kan de inte tänka sig.

– Vi får promenadvstånd till våra jobb och barnen kan gå själva till skolan, Prästängshallen och Kulturskolan. Dessutom får vi bo precis intill Vattenledningsparken och nya arenan. Visst är det nära till allt i Eksjö, men nu kan vi verkligen ställa bilen, sa Maria som redan känner sig hemma i Norrström.

– Jag har jobbat på Förskolan Borgmästaren så jag vet att jag trivs i området.

Vi gratulerar

Innan jul ska samtliga hus vara resta och täta och under det kommande halvåret fortsätter arbetet med innerväggar, inredning och ytskikt. Materialvalen är beständiga och gjorda med största omsorg, golven är genomgående ekparkett, köken levereras från Ballingslöv och samtliga vitvaror håller hög kvalitet.

– Vi kan bara gratulera er som har valt att bo i Norrström, sa Eksjöbostädernas ordförande Rolf Abelsson, innan mötet drog igång med information om allt från carportar och parkeringsplatser till markiser, persienner och köksinredningar.

Ordning & reda!

Skärpning i tvättstugor och trapphus!

I årets kundundersökning framkom det klart att en fjärdedel av hyresgästerna fortfarande inte är nöjda med ordningen i tvättstugorna. Trots att Gun-Britt Jonsson numera arbetar halvtid med storstädning i våra tvättstugor kan hon naturligtvis inte ensam stå för ordningen i samtliga 50 tvättstugor. Hon kan höja grundnivån, men den dagliga skötseln är hyresgästernas ansvar. Den som tvättar ansvarar för att tvättstugan lämnas i det skick som man själv skulle vilja finna den i, vilket inkluderar att rengöra maskiner och torka av golv- och bänkytor i tvättstugan efter avslutat tvättpass.

Samma problematik finns i trapphusen. Elva procent av hyresgästerna är

missnöjda – trots att bolagets lokalvårdare gör ett utomordentligt jobb.

– Man kan som exempel komma in i en nystädad trappuppgång och hitta fimpar och skräp på golvet eller läckande soppåsar som ställts ut utanför lägenhetsdörren. Det är sunt förnuft att alla som bor i området måste ta sitt ansvar, både i trapphusen och i tvättstugorna. Många gör givetvis detta i dag, men överlag krävs en skärpning, menar Rolf Lindström, ansvarig för städorganisationen.

– Det är inte meningen att hyresgäster som sköter sig ska behöva känna otrevnad.



Laddar för ännu en lång vinter

Förra årets rekordvinter prövade Eksjöbostäders rutiner för snöröjning. Många intensiva snöfall och snötyngda tak gick hårt åt budgeten. Medarbetarna gjorde sitt bästa och det fanns en stor förståelse bland hyresgästerna. Våra fastighetsansvariga "bygger nu muskler" och ser över företagets maskinpark för att vara rustade inför ännu en vargavinter.

Grundregeln är att trappor och gång-

ar ska vara skottade cirka fyra timmar efter att det slutat snöa. Därefter sker sandning. Vid ett eventuellt maskinhaveri kan vi tyvärr inte hålla de tiderna. Hyresgästen ansvarar själv för att skotta på uteplats eller balkong, framför egen ytterdörr och garagedörr samt på hyrd parkeringsplats. Även snö som eventuellt yr in i carport är hyresgästens ansvar att skotta bort.



Tänd ljus med vaksamhet

December är den mest branddrabbade tiden på året och enligt Brandskyddsföreningen beror 70 procent av bränderna under julmånaden på levande ljus. Gör det till en del av adventstraditionen att kontrollera brandvarnarna genom att trycka in testknappen och prova larmsignalen. Byt batteri om det behövs.

Lämna aldrig levande ljus obevakade. En bra regel är att den som tänt ljuset ansvarar för att släcka det. Använd ljusstakar av keramik och

metall och placera dem på säkert avstånd från gardiner som lätt kan fladdra till av vind- eller elementdrag. Byt mossan i ljusstaken mot säkrare dekorationer och tänd inte levande ljus i granen.

Elljusstake och julgransbelysning ska släckas med strömbrytare eller genom att dra ut kontakten i väggen – inte genom att skruva på glödlamporna. Det kan leda till glappkontakt och att en gnista bildas.



Jouren en trygghet

Som en trygghet och säkerhet för hyresgästerna har Eksjöbostäder en jourtjänst under icke arbetstid och helger. Oavsett om det är en vanlig söndagsmorgon eller julafton så finns en person i beredskap, redo att rycka ut på akuta fel som inte kan vänta tills ordinarie fastighetsansvarig är tillbaka nästkommande vardag. Ulf Johnsson är en av sex fastighetsansvariga som delar på tjänsten. Han får i regel ett 20-tal jouramtal under en jourvecka – ungefär hälften av dem leder till uttryckning.

– Det kan handla om allt från hisslarm och uteläsningar till huvudsäkringar och stopp i avlopp. Men har man två toaletter i lägenheten får man använda den som fungerar tills på måndag, förklarar Ulf, som också åker ut på en hel del störningar.

De som handhar Eksjöbostäders jour är, förutom Ulf Johnsson, Marcus Bauschke, Erik Faust, Leif Roos, Karl-Johan Johansson och Geiton Engström.

Äldreboendena Snickaren, Marieberg, Almgården, Solgården och Bobinen har en egen jourtjänst som delas av Kjell-Åke Gustavsson, Christer Dahlsten, Anders Börjesson och Peter Lundgren.

**Journumret under icke arbetstid är
070-607 55 67**



B



*Vi önskar alla våra hyresgäster,
anställda och läsare en
god jul & ett gott nytt år!*



Felanmälan till Eksjöbostäder

När fel uppstår, kontakta Er fastighetsansvarige på dennes 070-nummer.

Telefonnummer till kontoret

0381-363 00

Jourtelefon

För alla bostadsområden under icke arbetstid 070-607 55 67.

Bohörnan

i Krusagården är öppen tisdag till torsdag kl. 15.00 -16.30. Välkommen!

