



Fiskedagen
skapade
nya möten

Almen tar form
– tidsplanen har flyttats

Grannar går samman
för trygghet i Kvarnarp

Arbetet inför vintern
börjar redan på hösten

VITAR MED OSS LÄRDOMARNA FRAMÅT

► Hösten är här efter en varm sommar, och när vi nu summerar sommarmånaderna kan vi konstatera att vi den här gången var bättre förberedda på de väderutmaningar som kan dyka upp. Vi har tagit med oss erfarenheter från tidigare år, bemannat vår akuta felanmälan och arbetat förebyggande med bland annat dagvattenhanteringen, vilket gjorde att vi klarade oss bra när regnet väl kom och slapp några större problem. Det känns bra att se att det vi har lärt oss faktiskt ger resultat.

Och på tal om lärdomar så är hösten också tiden då vi får resultatet från vår kundenkät. Jag vill passa på att rikta ett stort tack till alla er som tog er tid att svara, för i år nådde vi en rekordhög svarsfrekvens på hela 62,5 procent. Det är vi väldigt glada för. Ju fler som berättar vad de tycker, desto bättre bild får vi av vad som fungerar bra och, minst lika viktigt, vad vi behöver utveckla. Era svar hjälper oss helt enkelt att bli bättre, och visar vad vi behöver fokusera på för att ni som bor hos oss ska känna att vi är "Bästa Värden". Mer om resultatet och vad vi tar med oss framåt kan du läsa om i den här tidningen.

Sommaren är alltså bakom oss, hösten är här och innan vi vet ordet av är det vinter. Även där gäller det förstås att vara förberedd, och i tidningen berättar vi mer om hur vi arbetar för att våra

fastigheter och vår organisation ska vara redo när kylan och snön kommer.

Att sköta om och förvalta fastigheter har på många sätt sett ungefär likadant ut genom åren, husen behöver underhållas, våra områden ska vara trivsamma och ni som bor hos oss ska få bra service. Men sättet vi gör saker på förändras, och med dagens teknikutveckling får vi hela tiden nya möjligheter att förenkla sådant som tidigare tagit mycket tid.

Ett bra exempel är våra trapphustavlor och namnskyltar, där sådant som tidigare behövde hanteras manuellt nu kan skötas direkt från kontoret med några knapptryck. Det kan låta som en ganska liten sak, men när vi kan förenkla många sådana arbetsmoment frigör vi tid som våra fastighetsvärdar och medarbetare i kundservice i stället kan lägga på er hyresgäster och på våra bostadsområden.

Det är precis så vi vill arbeta, att använda våra resurser klokt, ta vara på de möjligheter som ny teknik ger oss och samtidigt fortsätta utveckla servicen. Eller som det står i vår affärsplan: "Så mycket utfört för varje krona som möjligt".

Nu önskar jag er en härlig sensommar och höst, och en trevlig lässtund!



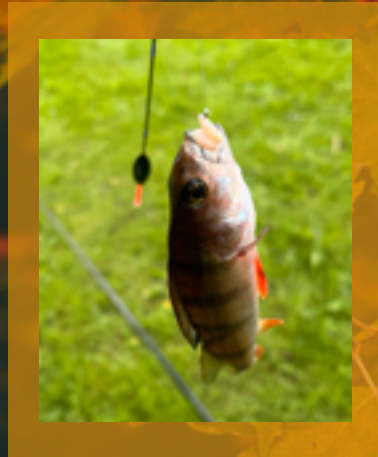
Simon Lantz



på tapeten

Tidningen för oss som bor hos Eksjöbostäder AB.
Upplaga 1 300 ex. Ansvarig utgivare: Simon Lantz.
Redaktionskommitté: Simon Lantz, Karolina Eriksson, Johan Franzén, Magnus Östberg, Kristoffer Karlsson, Martin Lagerwall, Ida Bengtsson.

Text: Idermark och Lagerwall Reklam AB. Foto: Formidabel design.
Grafisk formgivning: Fem punkter AB.



UR INNEHÅLLET

Trivselsvärdar	4
Almen.....	10
Hyresgästundersökning	12
Boktips.....	16
Nya ansikten hos Eksjöbostäder	24
Baktips.....	26





Eksjöbostäder vill testa trivselvärdar

Hyresgäster kan få lägre hyra

Den som plockar skräp, rensar ogräs eller hjälper till att hålla tvättstugan ren skulle kunna få sänkt hyra. Eksjöbostäder undersöker möjligheten att införa så kallade trivselvärdar. Det innebär att hyresgäster får möjlighet att bidra i området där de själva bor samtidigt som bolagets personal kan lägga mer tid på andra uppgifter.

► Eksjöbostäder tittar på hur hyresgäster skulle kunna få en större roll i skötseln av sina bostadsområden och hämtar erfarenheter från bostadsbolag i andra kommuner där man redan arbetar på liknande sätt. Än så länge handlar det om att undersöka möjligheterna och att ta reda på om det finns hyresgäster som är intresserade.

– Vi ser det lite som en sondering. Finns det ett intresse bland våra hyresgäster att hjälpa till så är det absolut av intresse för oss, säger Simon Lantz, vd för Eksjöbostäder.

Insats i området ger lägre hyra

Tanken är att en hyresgäst, helt på frivillig basis, tar ansvar för vissa tydligt avgränsade uppgifter i området och får en reduktion av hyran som ersättning. Det handlar inte om en anställning, och trivselvärdarna ska inte heller ersätta den ordinarie personalen. Om hyresgäster kan hjälpa till med vissa avgränsade uppgifter skulle det kunna frigöra tid så att den ordinarie personalen kan arbeta närmare hyresgästerna. Arbetsuppgifterna skulle exempelvis kunna vara att rensa ogräs i rabatter, plocka upp skräp och se till att det hamnar på rätt ställe, men även städning i tvättstugor kan vara en möjlighet. Samtidigt finns det arbetsuppgifter som i dag tar tid från fastighetsvärdarna, inte minst när det gäller att hålla rent efter nedskräpning på gårdarna.

– Vissa av våra fastighetsvärdar har väldigt mycket arbete med att bara hålla rent på gårdarna och städa upp sådant som ligger slängt på marken, säger Simon.

Tydlig gräns mot fastighetsvärdarna

Att bli trivselvärd innebär däremot inte att ta över fastighetsvärdens roll. Personen ska inte hantera

felanmälningar, klagomål eller annan hyresgästkommunikation, utan sådana ärenden ska även i fortsättningen gå genom Eksjöbostäders ordinarie kanaler. Om Eksjöbostäder går vidare med att pröva konceptet med trivselvärdar så kommer detta att följas upp löpande, både för att bolaget ska kunna se att arbetet fungerar och för att den som utför det ska veta vad som förväntas. Samtidigt ser Simon en fördel i att trivselvärdarna själv är hyresgäst eftersom det ger både bolaget och de boende ytterligare en kontaktväg i området.

Hämtar erfarenheter från andra

Idén med trivselvärdar kommer från erfarenheter från liknande fastighetsbolag där de redan arbetat en tid med konceptet. Simon säger att han inte har sett några mätningar av resultat från dessa ännu, men att erfarenheterna som förmedlats är att hyresgäster känner stolthet över sitt område och blir mer delaktiga.

Någon bestämd tidplan för satsningen finns ännu inte, och även "trivselvärd" är ett arbetsnamn som kan komma att ändras. Först vill bolaget se om intresset finns bland de boende.

– Är man intresserad av att hjälpa till med detta så är det jättebra om man hör av sig till oss. Då kan vi ha en dialog om vad man har möjlighet att göra och i vilken omfattning, avslutar Simon.

Rahaf hittade tillbaka till frisöryrket

Efter mer än 25 år som frisör, en lärarexamen och en flytt till Sverige valde Rahaf Saied att återvända till yrket som länge varit en del av hennes liv. Nu driver hon en egen salong på Smeden, bara några minuters promenad från bostaden.

» När Rahaf kom till Sverige 2017 hade hon arbetat som frisör i mer än 25 år och drivit salong i Libanon. Hon var också utbildad lärare och tanken var först att lämna frisöryrket, bland annat på grund av hälsoproblem, för att i stället arbeta med undervisning. När den vägen inte blev som hon tänkt återvände hon till sitt tidigare yrke. – Då tänkte jag, varför kan jag inte jobba med mitt andra yrke, frisöryrket? berättar Rahaf. Hon utbildade sig vidare, fick frisördiplom i Sverige och uppmuntrades av människor omkring henne att ta vara på sin erfarenhet.

Började med sex månader

Den 1 april öppnade Rahaf sin salong, Studio 2026, och ville till en början prova verksamheten under sex månader. Hon ville se om kunderna skulle komma och om ekonomin skulle gå ihop. Försöket föll väl ut och hon valde att skriva ett nytt kontrakt.

Placeringen var viktig när hon valde lokal. Dels ville Rahaf ha nära mellan arbetet och bostaden, dels finns färre salonger i området än i centrum. Människor som bor i närheten kommer in, hälsar och pratar, och Rahaf tar emot kvinnor, män och barn. I dag driver hon salongen på egen hand och kundkretsen har vuxit efter hand. Många hittar dit genom rekommendationer från andra kunder.

Avskildhet för den som önskar

För kvinnor som av olika anledningar inte vill visa sitt hår för andra kan hon anpassa bokningen så att klippningen eller behandlingen sker i

avskildhet, utan andra kunder i salongen. Det är ett önskemål som Rahaf mött bland en del kvinnor och som hon försöker ta hänsyn till. Hon erbjuder sig också att besöka kunder i deras hem om de inte själva kan ta sig till salongen.

Fem minuter till jobbet

Rahaf hyr både salongslokalen och sin bostad av Eksjöbostäder och berättar att kontakten med hyresvärden fungerar bra och säger att hon får hjälp när hon har frågor eller när något behöver åtgärdas. Promenaden från hemmet till arbetet tar omkring fem minuter, och ännu snabbare med cykeln.

Mellan kunderna städar, planerar och studerar Rahaf. Hon utbildar sig även till makeupartist och vill på sikt bredda verksamheten och kunna börja anställa. Men grunden kommer alltid att vara densamma som när hon öppnade; kunden ska få en stund för sig själv. Även salongens färger och symboler är valda med omsorg. Lila, tillsammans med en blomma och en fjäril, ska bidra till den lugna och harmoniska känsla som Rahaf vill att kunderna ska mötas av.

– Man ska bli glad när man kommer till mig, säger Rahaf och skrattar.



fiskedagen

skapade nya möten

En fiskedag kan handla om betydligt mer än att få napp. När familjer, barn och ungdomar samlades i Vildparken blev fisket en gemensam aktivitet, en möjlighet att träffa andra, och för några, början på ett nytt fritidsintresse.

► När informationen om fiskedagen, som Eksjöbostäder arrangerade tillsammans med Eksjö Fiskeklubb, skickades ut till nästan alla hyresgäster var det svårt att veta hur många som skulle dyka upp. Men när dagen kom fylldes Vildparken av familjer, barn och ungdomar.



Farhan Maroufpour, som är bovärd på Eksjöbostäder, uppskattar att det rörde sig om 200-300 personer som deltog.

– Jag räknade inte, men det var många, berättar han. Barnen fick lära sig hur man fiskar och sedan själva prova, och även om fångsten bestod av små fiskar blev upplevelsen något nytt för flera av deltagarna. Många hade fiskat tidigare, men för en del var det första gången de höll i ett fiskespö och fick testa hur det går till.

Fler vägar till en aktiv fritid

Bakom arrangemanget fanns också en tanke om att låta barn och ungdomar upptäcka fler saker att göra på fritiden, och fiskedagen blev ett tillfälle att komma i kontakt med en verksamhet som inte alla kände till. En del av deltagarna kände inte till fiskeklubben, några upptäckte ett intresse för fiske och klubben fick också nya medlemmar under dagen. Samtidigt blev fisket något att samlas kring, där hyresgäster kunde komma ut, träffa andra och göra något tillsammans. Att det fanns en efterfrågan på den typen av aktiviteter märkte Farhan under dagen, när flera besökare kom fram och berättade att de hade väntat på ett sådant arrangemang. För honom blev mötet med barnen det som framför allt stannade kvar efteråt.



– Det bästa för mig var att vara på plats. Jag såg att barnen var glada och det var det viktigaste.

Önskemål om en fortsättning

Några av barnen kom också fram till Farhan och bad honom att se till att fiskedagen återkommer.

– De sa: "Farhan, det var fantastiskt. Gör det här varje år."

Det önskemålet kan bli verklighet, eftersom Eksjöbostäder och fiskeklubben har pratat om att genomföra fiskedagen en gång om året. Det finns också tankar om att utveckla nästa tillfälle, bland annat genom att ordna något särskilt för de yngre barnen. Fiskedagen är samtidigt en del av ett bredare arbete med aktiviteter i bostadsområdena. Tidigare har bland annat polisen träffat barn och informerat om säkerhet och trygghet, och kulturaktiviteter har arrangerats. Farhan berättar att det arbetet ska fortsätta och att nya aktiviteter planeras. För honom är barnen, ungdomarna och hyresgästerna centrala, oavsett om det handlar om fiske eller andra sätt att skapa möten och ge fler möjlighet att hitta något att göra tillsammans.





Efter många arbetstimmar under mark börjar bostadsprojektet Almen nu synas allt mer ovan jord. Stommen växer fram våning för våning. Målet är att få taket på plats kring årsskiftet och därefter flyttar mer av arbetet inomhus. Samtidigt har ett oväntat fynd i marken gjort att slutdatumet fått skjutas fram.

► Just nu arbetar man med det första valvet över plan ett, där armeringen pågår inför gjutningen. Under de kommande månaderna kommer samma arbetsmoment att upprepas när huset fortsätter uppåt.
– Sedan kommer vi att hålla på med samma moment fram till årsskiftet ungefär. Då hoppas vi att vi har fått på yttertaket, berättar platschefen Niklas Josefsson.
Betongväggarna gjuts på plats, samtidigt som utfackningsväggarna i ytterväggarna byggs. När det första planet och valvet är färdiga väntar motsvarande arbete ytterligare två gånger.

Tusen timmar i grunden

Mycket av arbetet hittills har skett under mark och har därför inte varit särskilt synligt för den som passerar bygget. Niklas uppskattar att omkring tusen arbetstimmar, enbart inom bygg, har lagts i grunden, och beskriver bottenplattan som projektets första milstolpe. Det var också under mark som man stötte på det som kom att påverka tidsplanen. Rester efter en tidigare byggnad, bland annat ett källarplan och källarytterväggar, fanns kvar och behövde rivas och grävas bort, innan marken kunde fyllas med nya massor.
– Det blev en viss förskjutning, så i januari 2028 siktar vi på att vara klara, säger Niklas.

Nästa mål är ett tätt hus

På arbetsplatsen finns nu omkring 10–15 personer, bland annat snickare, elektriker, rörmokare och personal inom ventilation och markarbete. Niklas bedömer att projektet har passerat den fas där de största överraskningarna brukar dyka upp, efter-



som det framför allt är under grundarbetet som okända förutsättningar kan upptäckas. Nu är nästa mål att färdigställa stommen, få på taket och täta huset, så att vatten inte längre kommer in. Därefter kan arbetet med rumsbildningarna börja.
– I början av nästa år börjar vi med att bygga upp lägenheterna invändigt, berättar Niklas.

Arbetet flyttar inomhus

Fram till jul fortsätter arbetet med stommen, med målet att få taket på plats och huset tätt. Därefter går projektet in i en ny fas, då mer av arbetet sker invändigt, samtidigt som fasaden och andra utvändiga delar färdigställs.
– Någon gång efter nyår kommer det att se ut som ett färdigt hus utifrån, hyfsat i alla fall. Det kommer förstås att vara ställningar och grejer runtomkring, men man kommer att kunna se hur det ska se ut, vilken storlek det får och allting, säger Niklas. För honom är det också en del av tjusningen med arbetet, att följa hur planeringen steg för steg blir verklighet.

Hyresgästernas svar visar vägen framåt

Bemötandet och hjälpen vid felanmälan får höga betyg, medan besökstider, städning och delar av utemiljön är områden där det finns mer att göra. När Eksjöbostäder summerar årets hyresgästundersökning blir svaren ett underlag för vad som ska prioriteras framåt.

► Årets undersökning har genomförts tillsammans med AktivBo och har ett annat upplägg än Eksjöbostäders tidigare NKI-mätningar, vilket gör att resultaten inte går att jämföra rakt av med tidigare mätningarna som utförts. Svarsfrekvensen blev 62,5 procent, jämfört med omkring 50 procent i tidigare undersökningar och vd Simon Lantz är glad över att fler hyresgäster har tagit sig tid att delta.

– Vi vill tacka alla hyresgäster som har bidragit till undersökningen. Det här är ett jättebra underlag för oss när vi ska utvecklas och bli ännu bättre för våra hyresgäster, säger han.

Höga betyg för bemötandet

Eksjöbostäders serviceindex är 84,1, vilket är 1,6 procentenheter över branschsnittet. Målet är 90, så även om Simon är nöjd med helheten konstaterar han att det finns områden att arbeta vidare med. Bland resultaten som sticker ut positivt finns kontakten med personalen och hjälpen vid felanmälan. Bemötandet av fastighetsvärdar får 96,1 procent, bemötandet vid felanmälan 94,5 procent och delindexet "Hjälp när det behövs" når 90,5.

– När man väl pratar med oss är det riktigt höga siffror. Det är jag väldigt nöjd med och stolt över. Våra medarbetare gör ett mycket bra jobb.

Här finns mer att göra

På vissa områden ger hyresgästerna lite andra

besked. Besökstider får 70,2 procent och telefoni-der 76,4 procent, båda under branschsnittet. Samtidigt får möjligheten att komma fram på telefon 87,2 procent och själva kontakten med Eksjöbostäder 88,5 procent. Även "Rent och snyggt" behöver uppmärksamhet. Indexet är 75,8, och bland frågorna som ligger under branschsnittet finns städning av tvättstugor och trapphus samt skötsel av rabatter, buskar och träd. Produktindex, som visar hur hyresgästerna upplever lägenheten, de gemensamma utrymmena och utemiljön, ligger på 82,0. Det är 3,1 procentenheter över branschen, och resultatet för valuta för hyran är 79,3, hela 8,3 procentenheter över branschsnittet.

Svaren ska märkas

Nu ska Eksjöbostäder analysera resultaten närmare och ta fram handlingsplaner för de områden som behöver förbättras. Resultaten kan också brytas ned på fastighetsnivå, så att insatserna kan riktas dit behoven finns.

– Vi får väldigt bra data på var vi ska lägga våra resurser så att det faktiskt blir en rejäl förändring för hyresgästen. Jag hoppas att det kommer att märkas de närmaste åren, säger Simon.





...går samman för trygghet i Kvarnarp

Knackningar på dörrar, äggkastning och barn som klättrat på tak har bidragit till otrygghet i Kvarnarp. Nu håller hyresgästerna på att bygga upp grannsamverkan, där uppmärksamhet på vad som händer i området ska kombineras med gemenskap och kontakt mellan grannar.

► Arbetet med grannsamverkan har inletts och Anne Hägg, folkrörelseutvecklare på Hyresgästföreningen, är en av initiativtagarna. Tillsammans med Mattias Granath, som är ordförande i området, vill hon få hyresgästerna att engagera sig i platsen där de bor.

– Grannsamverkan är att hyresgästerna samarbetar med till exempel bostadsbolaget och polisen, säger Anne. Bakgrunden är flera händelser som har skapat en viss otrygghet. Det har knackats på dörrar och kastats ägg, samtidigt som barn har klättrat på tak där det finns solceller. Eksjöbostäder håller dessutom på att göra i ordning Kvarnarp, och Anne tycker att hyresgästerna också har ett ansvar för området.

– När Eksjöbostäder har lagt så mycket pengar och gjort det så fint som de gör där uppe, så är det viktigt att även vi hyresgäster tar ansvar.

Polisen ska utbilda gruppen

Ett möte har redan hållits, där en polis berättade om hur grannsamverkan fungerar, vad deltagarna får göra och vad de inte ska göra. Intresset var stort, och på mötet fick man direkt ihop 23 personer som ville delta. Polisen ska återkomma för att utbilda gruppen, bland annat i hur deltagarna ska agera om de ser något misstänkt. Anne betonar att de boende inte själva ska ingripa om en situation blir hotfull.

– Man ska inte gå in och ta tag i det själv. Det ska man inte göra.

Vandringar blir också möten

En del av arbetet blir kvällsvandringar, men eftersom många redan har visat intresse behöver varje deltagare

inte vara ute särskilt ofta. Vandringarna ska dessutom fylla en social funktion.

I Kvarnarp finns en samlingslokal, där deltagarna kan träffas efteråt, ta en kaffe och prata om vad de sett, om något behöver anmälas eller om andra frågor behöver tas vidare. För Anne är gemenskapen en central del av arbetet, eftersom det också finns människor i bostadsområdena som är ensamma.

– Det är en möjlighet för dem att vara med också och känna att vi bryr oss om alla.

Grannsamverkan ska även fånga upp frågor om boendemiljön, som staket, buskar och belysning, men också sopsortering. Felsorterat avfall är ett återkommande problem för Eksjöbostäder, där personal får lägga arbetstid på att samla in och sortera sådant som hamnat fel. Anne ser därför sophanteringens som en del i de boendes gemensamma ansvar för området.

Vill nå fler områden

Innan verksamheten kommer igång ska de prata med de boende i Kvarnarp. Deltagandet är frivilligt, men Anne hoppas kunna få igång grannsamverkan i fler av Eksjöbostädernas bostadsområden. Målet i Kvarnarp handlar därför inte bara om att hålla uppsikt, utan också om att skapa kontakt mellan människor.

– En mycket fin gemenskap ska vi bygga upp. Det är det vi vill ha fram av det, och att alla känner att man är lika mycket värd.

“Att läsa dagligen hjälper hjärnan att fungera på toppnivå.”

Axel Botero-Fridholm, Bibliotekschef på Stadsbiblioteket i Eksjö



På tapeten ger heta tips till höstens lässtunder

Dags att fylla på läslistan? Här har vi samlat fyra böcker för vuxna och två för barn – med allt från spänning och eftertanke till värme och fantasi. Kanske hittar du en ny favorit, både för egen läsning och tillsammans med barnen.

Klara och solen

Kazuo Ishiguro – Vuxen

Nobelpristagaren Kazuo Ishiguros framtidsskildring Klara och solen är en högst aktuell bok som väcker frågor kring var vi är på väg i vårt användande av AI. Boken berättas ur perspektivet av Klara, en artificiell vän i form av en robot som är skapad för att vara sällskap åt människor. När Klara blir vald av den sjuka tonårsflickan Josie flyttar hon hem till henne och hennes mamma och hamnar i en situation där hon måste lära sig hur människor och världen fungerar. Boken skildras ur roboten Klaras perspektiv där hon nästan som ur ett barns perspektiv försöker förstå sig på människornas relationer och sociala spel. Klara upptäcker med tiden sociala skillnader och hur människor ibland agerar irrationellt och ologiskt. Samtidigt blir flickan Josie allt sjukare och Klara gör allt i sin makt för att hjälpa henne att bli frisk. Bokens titel kommer från hur Klara utvecklar ett nästan religiöst förhållningssätt till solen som hon ser som helande kraft. En mycket läsvärd bok som passar bra för en bokcirkel. Klara och solen blir även film senare i år.



Fars rygg

Niels Fredrik Dahl – Vuxen

Den norske författaren Niels Fredrik Dahl har skrivit en stark berättelse om sin fars livshistoria. Författaren försöker förstå vad som format hans far som person genom spåren som följer hans liv, en historia om ensamhet uppbrott och en familjetragedi. Boken börjar i Egypten under första delen av 1900-talet där författarens burduse farfar arbetar på en hög tjänst i staden Alexandria medan mamman tar hand om hemmet och undervisar sonen. Mamman som lider av psykisk ohälsa förlorar med tiden kontrollen och situationen blir alltmer ohållbar. Historien följer därefter författarens far där han som barn skickas ensam tillbaka till Norge. Därefter privat-skola i Genève under tonåren där författarens far äntligen träffar vänner och likasinnade, men en olycklig kärlek gör situationen svår. Berättelsen sträcker sig vidare in under andra världskriget där författarens far något slumpartat dras med i den norska motståndsrörelsen och efter kriget träffar författarens mor. Berättelsen skildrar hur familjeband, identitet och erfarenheter lever vidare i generationer där faderns tragiska livsberättelse lever vidare genom sonen.



Dy

Pia Hagmar – Vuxen/spänning

Pia Hagmar är för de flesta bekant som författare av hästböcker för barn och unga. Nu kommer hon med en spänningsbok för vuxna. Boken handlar om Lovisa som flyr från Göteborg efter en uppslitande skilsmässa från en man hon varit gift med i 35 år. Hon återvänder till barndomens hemtrakter för att söka tröst och trygghet i det lilla torpet i skogen. Snart har hon köpt loss torpet från barndomen och börjar planera för ett nytt liv på landet. Men på landet i den lilla byn Stavrevik ruvar ett mörker och den trygghet som Lovisa söker i hembygden går inte att finna. En försvunnen man hittas mördad och det lugna livet i den lilla byn rivs upp. Sakta nystas en fasansfull historia upp och i den lilla byn blir det svårt att veta vem man kan lita på. Som titeln och omslaget antyder så är känslan att byn sakta håller på att sjunka ner i den gytjiga dyn. En spännande bok med starka karaktärsporträtt, komplicerade livsöden och mystik. Men även en hel del fina skildringar av naturen samt en hel del trädgårdsarbete.



Rävunge bortblåst

Frida Nilsson – Barn 6 - 9

Boken utspelar sig i Gamla Cementhamnen, ett slitet men charmigt hamnområde där en grupp djur lever tillsammans. Bland dem finns rävungen Ofelia, som bor med sin mamma i det gamla hamnkontoret, samt vännerna Vattenrättan, Viran, Pinky och Rocke som bor i olika skjul och gamla båtar. Där lever de ett tryggt och ganska obekymrat liv fram tills det att en våldsam storm förändrar allt. Under stormen driver Ofelia i väg till havs i en båt och hamnar ensam på en öde ö. Hennes vänner i hamnen blir förtvivlade och försöker hitta ett sätt att rädda henne och få henne hem igen. Samtidigt måste Ofelia klara sig själv i en okänd och farlig miljö. En fin berättelse för barn i lågstadietiden om mod, vänskap och sammanhållning när en plötslig händelse ställer allt på ända.



Om att misslyckas

Peter Englund – Vuxen/fakta

Svenska akademiledamoten Peter Englund är tillbaka med en essäsamling som handlar om något djupt mänskligt, nämligen den urgamla konsten att misslyckas. Med en rad historiska exempel driver Englund tesen att ibland är misslyckanden mer intressanta och lärorika att studera än de personer och projekt som lyckas. Misslyckanden är enligt Englund en ofrånkomlig del av mänskligt handlande. Genom att studera dem kan vi förstå både historia och mänskligt beteende bättre. Boken tar upp bland annat Apollo 13 expeditionen, kraschade företagssatsningar, civilisationer som gått under och individer med grandios självbild som faller hårt när misslyckandet är ett faktum. Peter Englund är mästerlig när han i essäform särskådar människans ibland orationella handlingar och drivkrafterna där bakom. Boken är lättläst samtidigt som den går på djupet med de personer och händelser som beskrivs. Klart läsvärd!



En odödlig vänskap

Cecilia Lidbäck – Barn 9 - 12 år

Boken En odödlig vänskap av Cecilia Lidbäck är även den en framtidsskildring där människors relation med AI står i centrum. Samma tema som boken Klara och Solen. En odödlig vänskap riktar sig dock till en lite yngre lässkara. I en framtid där människolika androider används som sällskap åt människor får androiden Jojo i uppdrag att bli vän med den jämnåriga flickan Cordelia. Jojo ser ut och känner som ett vanligt barn, men är programmerad för att uppfylla människors önskemål. Till en början är Cordelia misstänksam och avvisande, men efter hand växer en djup och äkta vänskap fram mellan de båda flickorna. Samtidigt börjar Jojo fundera över sin egen situation. Är hon bara en maskin som följer instruktioner, eller har hon rätt till ett eget liv och egna val? En tankvärd bok om vänskap och vad det är att vara människa för barn i mellanstadieåldern.



Arbetet inför vintern börjar redan på hösten

När löven faller, kvällarna blir mörkare och temperaturen börjar sjunka, så pågår redan arbetet med att förbereda Eksjöbostädernas områden och fastigheter för vintern.

► Maskiner ska fungera, dagvattenbrunnar hållas fria och värmesystem vara redo. Så när snön väl kommer finns en plan för var arbetet ska börja.

Snön röjs efter olika förutsättningar

Vinterförberedelserna består av flera delar, berättar driftchef Anna Ejebring. Maskiner servas och lagas, sand fylls på i sandlådorna och inför snösäsongen görs en snöplan som innebär att personalen får ruttor som visar vilka områden de ska skotta och i vilken ordning arbetet ska utföras.

Eftersom alla platser inte kan röjas samtidigt måste vissa områden prioriteras. Vid ett äldreboende behöver exempelvis ambulans och andra utryckningsfordon kunna komma fram om något händer, samtidigt som målet är att skolorna ska vara skottade innan eleverna kommer på morgonen.

– Alla kan ju inte vara överallt, så vi får göra en ordningsföljd utifrån det som är mest akut, säger Anna.

När snöröjningen börjar beror på både snömängden och när snön faller. På vardagar snöröjer Eksjöbostäder efter avslutat snöfall om snödjupet är fem centimeter eller mer, medan gränsen på helger och helgdagar är sju centimeter. Under pågående snöfall på vardagar börjar snöröjningen vid ett snödjup på tio centimeter. När det är dags att börja skickar arbetsledaren ut besked till personalen, som då får lägga andra uppgifter åt sidan. Eksjöbostäder använder både egen personal och entreprenörer, och hur lång tid det tar att gå igenom områdena beror bland annat på mängden snö, hur tung den är och temperaturen.

Efter snöröjningen halkbekämpas områdena så snart det finns möjlighet. Vid parkeringsplatser och garage ansvarar hyresgästen själv för

att röja sin egen parkeringsplats och framför garaget, så att garageporten går att öppna. I mån av tid försöker Eksjöbostäder hjälpa till även med detta.

– De börjar tidigt och håller på tills de är färdiga, berättar Anna.

Förberedelser innan kylan kommer

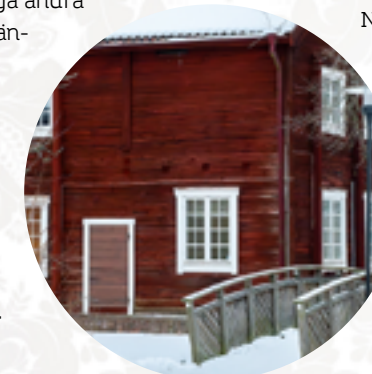
Men arbetet inför vintern börjar inte med den första snöflingan. Redan under hösten sopas löv bort samtidigt som dagvattenbrunnar rensas från skräp och grus, både för att minska risken för översvämningar och för att undvika vattenansamlingar som senare kan frysa. När kvällarna blir mörkare genomförs också skyddsronder, där personalen kontrollerar att belysningen fungerar. Förberedelserna fortsätter inne i fastigheterna, där värmesystemen hettas upp inför den kalla perioden. Det kan få stift i radiatorena som har fastnat att släppa, vilket minskar behovet av att personalen senare behöver gå runt och åtgärda termostater.

Säg till när något behöver åtgärdas

Även hyresgästerna kan bidra när höst och vinter förändrar förhållandena i bostadsområdena, framför allt genom att uppmärksamma Eksjöbostäder på problem som personalen behöver känna till. Den som exempelvis upptäcker att det har blivit mycket halt på en plats ska göra en felanmälan till kundtjänst.

När snön sedan ligger på marken är mycket av arbetet redan förberett.

Bakom skottade områden, sandade ytor, fungerande belysning och värme i husen finns en planering som börjar långt innan vintern gjort sig påmind.



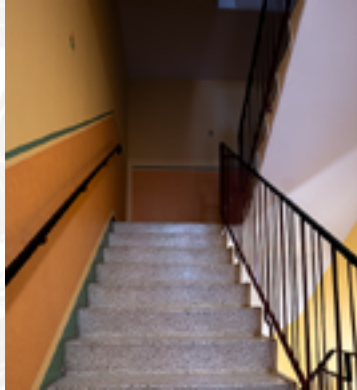
Mörkt eller otryggt? – Berätta för kommunen

► Dålig belysning, skadegörelse eller en plats där man känner sig otrygg. Den som upptäcker något i Eksjö kan rapportera det genom kommunens e-tjänst, och nu hjälper vi till att sprida informationen till våra hyresgäster.

Markera platsen på kartan

Tjänsten kommer från Eksjö kommun och är öppen för alla som bor i kommunen, men vi vill gärna hjälpa till att göra den känd. Genom att skanna QR-koden på ett informationsblad kommer man till e-tjänsten där det går att markera den aktuella platsen på en karta och beskriva vad som skapar otrygghet.

– Det kan till exempel vara dålig belysning, skadegörelse eller störningar, berättar Johan Franzén som är kundservicechef på Eksjöbostäder. Vi kan alla rapportera sådant vi ser, både i bostads-



områdena och på andra platser i stan. Om en synpunkt gäller något i Eksjöbostäders områden kan informationen förmedlas till oss via kommunen.

Kan göras anonymt

Den som använder tjänsten kan vara anonym, men om man vill så går det också bra att lämna namn och kontaktuppgifter, vilket ger möjlighet till återkoppling och gör det möjligt att ställa följdfrågor om det behövs. Synpunkterna sammanställs regelbundet och används

som underlag i kommunens trygghetsarbete.

För att fler ska hitta tjänsten kommer Eksjöbostäder att sätta upp information med QR-koden på platser där hyresgästerna rör sig, bland annat i tvättstugor och andra gemensamma utrymmen.

Tjänsten ska användas för sådant som handlar om upplevd otrygghet, inte för vanliga felanmälningar. Är situationen akut ska man i stället ringa 112.

Ha Boendeappen nära till hands

► Felanmälan, betalningar och uppgifter om ditt boende kan nås direkt från mobilen, utan att du behöver ladda ner någon separat app. Genom att spara Boendeappen på hemskärmen får du en genväg till tjänsten, när du behöver den.

Ingen app behöver laddas ner

Trots namnet är Boendeappen inte en app som hämtas från en appbutik, utan en webbplats som är anpassad för att fungera på mobilen och som kan sparas direkt på telefonens hemskärm.

– Det är en webbplats som du kan spara på hemskärmen, sedan anpassar den sig till telefonen, så det blir som en liten app, berättar Johan Franzén som är kundservicechef.

Tjänsten fungerar på både mobil och dator, och inloggningen sker på samma sätt som på datorn, med BankID

eller lösenord. På mobilen kan sidan läggas till på hemskärmen, oavsett om du använder iPhone eller Android.

Sköt ärenden när det passar

Via Boendeappen kan du bland annat göra en felanmälan och se dina uppgifter, vilket innebär att flera ärenden kan skötas digitalt, utan att du behöver ringa och vänta i telefonkö.

– Vi märker att många frågar efter en sådan tjänst, säger Johan.

I framtiden räknar vi med att man även ska kunna betala hyran direkt i tjänsten.

Lägg den på hemskärmen

För att använda Boendeappen går du till eksjobostader.se, loggar in och sparar sedan sidan på telefonens hemskärm. Då finns vägen till dina ärenden nära till hands nästa gång du behöver den.

Eksjöbostäder finns nu på Instagram

► Hur ser ditt bostadsområde ut genom dina ögon? Nu finns Eksjöbostäder på Instagram, där hyresgästernas bilder och perspektiv får möjlighet att ta plats.

Ett nytt sätt att följa Eksjöbostäder

Eksjöbostäder har startat Instagramkontot @eksjobostader. Här kommer bolaget att publicera innehåll och samtidigt skapa en ny möjlighet till kontakt och engagemang kring områdena där hyresgästerna bor.

För vad är det egentligen som gör en plats till en plats där man gärna stannar till? Det kan vara gården utanför huset, utsikten från balkongen, eller en lugn plats där man brukar sitta och njuta av sensommaren.

I samband med starten på Instagram vill Eksjöbostäder uppmuntra alla hyresgäster att fotografera sina favoritplatser, skicka in bilder och berätta varför just de platserna betyder något. På så sätt kan fler få se Eksjö och Eksjöbostäders bostadsområden genom de boendes ögon. Mer information om bilduppmärksamheten kommer att

finnas på Instagram, så håll utkik efter kommande inlägg och information om hur du kan delta.

Följ med från början

Instagramkontot är nu i gång och Eksjöbostäder hoppas att så många som möjligt vill följa med från start. Följ kontot för att ta del av kommande inlägg, och kanske också bidra med din egen bild av området där du bor.



Felsorterade sopor kostar både tid och pengar

► Möbler i trapphus, kartonger utanför kärlen och avfall som hamnar på fel plats. För Eksjöbostäder har felsorteringen blivit ett återkommande problem som varje vecka tar arbetstid från personalen och leder till kostnader. Nu vill Anna Ejebring, som är driftschef på Eksjöbostäder, att alla hyresgäster är uppmärksamma på vilket jobb och vilka kostnader slarvet medför.

Personalen får ta hand om skräpet

Problemen finns i trapp- och källargångar, men också vid miljöhus och avfallsbehållare, där både skrymmande föremål och vanligt avfall lämnas på fel plats.

– Det går massvis med timmar varje vecka till att personalen ska samla deras skräp, berättar Anna.

När felsorteringen är grövre kan entreprenören låta bli att tömma kärlet, vilket gör att problemet växer när ännu mer avfall läggs ovanpå. Eksjöbostäders personal får då gå igenom soporna, sortera dem i rätt kärl och ta hand om sådant som lämnats utanför. Det innebär merarbete

och kostnader, och om Eksjöbostäder kan identifiera vem som lämnat skräpet, kan hyresgästen bli betalningsskyldig för hanteringen.

Någon annan städar upp

Varför människor fortsätter att lämna avfall fel är svårt att säga. I vissa fall kan det handla om att man saknar bil för att köra saker till återvinningscentralen, men Anna tror också att bekvämlighet spelar in. Den som ställer ifrån sig en kartong eller annat skräp kan gå förbi några timmar senare, se att någon annan har tagit hand om det och uppleva att problemet är löst.

Nu vill Eksjöbostäder få stopp på problematiken och merkostnaderna. Budskapet till hyresgästerna är tydligt: sortera avfallet, använd rätt kärl och lämna inte skräp till någon annan att ta hand om.



Digital trapphustavla
från pilotprojekt 2023

Digitala trapphustavlor

Eksjöbostäder har under en tid testat digitala tavlor i sina fastigheter, men försöket ledde inte till någon fortsatt satsning. Nu är frågan aktuell igen, och när bolaget söker en ny lösning är målet både att minska den manuella hanteringen med namnskyltar och att snabbare kunna nå hyresgästerna med information.

En viktig utgångspunkt i det fortsatta arbetet är att minska den tid som personalen i dag lägger på att åka ut till fastigheterna för att sätta upp, byta och ta bort namn. Med en digital lösning ska förändringar kunna hanteras centralt, samtidigt som rätt uppgifter snabbare kommer på plats i trapphusen.

– Framför allt handlar det om att spara tid för de anställda och se till att rätt namn kommer upp så snabbt som möjligt, berättar Johan Franzén, kundservicechef på Eksjöbostäder.

Informationen ska följa med

En viktig del i planerna är att tavlorna ska kunna kopplas till Eksjöbostäders fastighetssystem, så att uppgifter inte behöver hanteras manuellt ute i varje trapphus. När någon flyttar in är tanken att informationen från systemet automatiskt ska kunna skickas både till dörrskylten och till trapphustavlan. På så sätt slipper personalen åka runt för att sätta upp och ta bort namn, samtidigt som förändringar kan slå igenom snabbare.

Tekniken som nu undersöks har också en lägre energiförbrukning än de skärmar som tidigare har provats. Då användes vad Johan Franzén beskriver som mer eller mindre vanliga datorskärmar, de drog mycket ström och skulle ha blivit kostsamma om de installerats i stor skala. Nu tittar Eksjöbostäder i stället på tavlor med en teknik som liknar den som används i läsplattor för e-böcker, där energiförbrukningen är lägre. Det finns flera alternativ

för såväl strömförsörjning som uppkoppling. Tavlorna ska inte bara visa vilka som bor i huset, utan tanken är också att de ska kunna användas för information som berör hyresgästerna. Det kan exempelvis handla om en kommande kvartersträff, eller om att vattnet behöver stängas av ett visst datum.

Beroende på vilken modell som väljs vill Eksjöbostäder kunna visa flera informationssidor, som växlar med några sekunders mellanrum eller att man har två tavlor, en med namn och en med information. Alla lappar och utskick kommer inte att försvinna, men en del av informationen skulle kunna flyttas till tavlorna.



Första steget blir ett nytt test

Någon leverantör är ännu inte vald och projektledaren har kontakt med flera företag samtidigt som olika modeller undersöks. Eftersom satsningen kan innebära en investering på några miljoner kronor är planen att inleda med ett test och därefter, om lösningen fungerar som tänkt, genomföra en större utrollning under nästa år.

Ambitionen är att tavlorna under nästa år ska införas i större omfattning än vad som tidigare planerats, samtidigt som systemet först behöver testas och utvärderas. Tavlorna ska även kunna användas i utvändiga trapphus. På sikt är målet att använda digitala tavlor i de trapphus där lösningen passar, både inomhus och utomhus, medan det i områden utan trapphus även fortsättningsvis kommer att behövas andra sätt för att få ut information och namnskyltar.

Nya ansikten hos Eksjöbostäder:

Mötet med människor är en viktig del av jobbet

► För Adam Skullman är mötet med människor en av de viktigaste delarna av arbetet som fastighetsvärd. Som ny på Eksjöbostäder har han bara hunnit några veckor in i sin nya roll, men med erfarenhet av fastighetsskötsel i bagaget, och en vilja att hela tiden lära sig mer, ser han fram emot att växa med uppgiften.

Ett jobb med många sidor

Adam har tidigare arbetat som fastighetsskötare i ett mindre bolag, och när det blev dags att gå vidare

föll valet på Eksjö, en stad som han tycker mycket om och trivs i.

På Eksjöbostäder ansvarar han bland annat för fastigheter, skolor, kommunhuset och ett LSS-boende. Arbetsdagarna kan innehålla allt från utvändigt skötsel och felanmälningar till att byta dörrhandtag och blandare eller lösa enklare avloppsstopp. Variationen passar Adam, som gärna har ett arbete där han får röra på sig och där dagarna inte ser likadana ut. – Jag är lite sprallig i benen, så då passar det bra.

Mötet med hyresgästerna

Minst lika viktig som den praktiska delen är kontakten med hyresgästerna, berättar Adam. Han tycker om att prata med människor, möta personer med olika bakgrund och hitta en väg framåt i kommunikationen.

– Tycker man inte om människor så är man nog inte på rätt ställe. Det är den största förutsättningen i ett sådant här arbete.

Själv beskriver han sig som lyhörd och respektfull, och som någon som inte har några problem med att fråga när det är något han inte kan.

Nyfiken på mer

Just viljan att lära präglar Adams första tid på Eksjöbostäder. Han är särskilt intresserad av el, ett område där han hoppas kunna bygga på sina kunskaper, samtidigt som han vill ta vara på erfarenheten som finns bland kollegorna.

– Min stora förhoppning är att jag ska kunna suga in så mycket information som möjligt och lära mig av alla andra.

Och även om mycket fortfarande är nytt har Adam redan blicken framåt.

– Jag är jätteglad över det här jobbet. Jag tror verkligen på det långsiktigt.

Lär känna vår personal

Tekniker/Fastighetsvärdar

Drift-
chef



Anna Ejebring

Per Björklund

Peter Lundgren

Erika Käll

Ola Melin

Stefan Meurling
– behörig elektriker

Evelina Lekström

Arbets-
ledare

Fastighetsvärdar



Ulf Johnsson

Anders Josefsson

Casper Felix

Tony Gustavsson

Emil Fransson

Magnus Karlsson

Andreas Stejdahl



Hugo Andersson

Adam Skullman

Mikael Fritzon

Rickard Sjögren

Tony Lundberg

Ulf Gustavsson

Gelton Engström

Abbas Haydari

Arbets-
ledare

Målare



Joel Kvist

Alexandra
Tidberg

Fredrik
Abelsson

Emelie
Hedström

Frida
Hagström

Johan
Andersson

Risto
Hiljanen

Se hemsidan för kontaktuppgifter. Kontakta Eksjöbostäder - Eksjö kommun



Enkla frallor till frukost

När morgnarna blir svalare smakar nybakat lite extra gott. Förbered degen kvällen innan och låt ugnen göra resten – enkelt, doftande och perfekt till en frukost.

Ingredienser

- 17 g jäst
- 3,5 dl kallt vatten vid nattjäsning (fingervarmt vid direktjäsning)
- 2 tsk flytande honung
- 1 tsk salt
- 1 msk olivolja
- 5 dl vetemjöl
- 1,5 dl rågmjöl
- Valfria frön/flingsalt

Gör så här!

Lös jästen i vattnet och rör ner övriga ingredienser. Låt degen jäsa över natten (ca en halvtimme jäsning vid direktbak). Sätt ugnen på 225 grader, över- och undervärme. Häll ut degen på rejält mjölat bakbord, vik degen ett par gånger och skär ut sex stycken frallor. Pensla frallorna med lite vatten och strö över valfria frön och eventuellt lite flingsalt.

Grädda direkt i ca 25 minuter.



Oves ruta!

Ove säger:

– Förr visste man skillnaden på ett problem och en katastrof. Har tvättmaskinen lagt av eller en lampa slutat lysa får man väl överleva natten och ringa kundtjänsten nästa dag.

OVE BOR I EN AV EKSJÖBOSTÄDERS HYRESLÄGENHETER. HAN ÄR ARG. DEN HÄR GÅNGEN PÅ FOLK SOM RINGER JOURNUMRET FÖR MINSTA LILLA FEL.

Anna Ejebring, driftchef på Eksjöbostäder, svarar:

– Du har en poäng, Ove. Vi har den senaste tiden haft problem med att jouren får många samtal om sådant som egentligen är vanliga felanmälningar. Vi har en person som har jour för alla våra fastigheter, därför är det viktigt att jouren används när det verkligen behövs.

När man ringer får man information om att jouren är till för situationer där det är fara för liv eller fastighet. Det kan till exempel vara om ett rör har gått sönder och vatten sprutar ut, om det brinner, om värmen slutar fungera när det är kallt eller om ett stopp i avloppet riskerar att orsaka en översvämning och skador på fastigheten.

Det finns också andra situationer där man kan ringa, exempelvis om strömmen har försvunnit i hela lägenheten, om kyl eller frys har gått sönder eller om man har låst sig ute och verkligen inte kan komma in.

Men en tvättmaskin som inte fungerar, en taklampa som inte lyser eller en enstaka trasig spisplatta är normalt inget jourärendande. Sådana fel ska i stället anmälas till kundtjänst när den öppnar. Det som känns akut för den enskilde hyresgästen är alltså inte alltid ett akut ärende för jouren. Tänk därför efter en extra gång innan du ringer: kan det här vänta tills kundtjänsten öppnar, eller finns det risk för människor eller fastigheten?



”Namnet Ove är lånat från filmen – En man som heter Ove. Alltså ingen verklig hyresgäst som bor hos oss.”



FELANMÄLAN DYGNET RUNT



FELANMÄLAN

www.eksjobostader.se

felanmalan@eksjo.se

Mån-fre: 9-12

Mån och ons: 13-15, tors: 15-17

0381-424 40

För akuta ärenden övrig tid:

0381-363 90

Övriga tider
hänvisar vi till
mina sidor
och mail!

Fullt upp på dagtid? Du vet väl att du kan göra din felanmälan när som helst på dygnet via Eksjöbostäders hemsida. Logga in på Mina sidor, fyll i alla uppgifter och beskriv felet i din bostad. Här anger du också om det är ok att vi använder tubnyckel och går in i din lägenhet när du inte är hemma.

Prioritetsordning felanmälningar

1

► Akuta fel som kan leda till vattenskador, inläsning och säkerhetsrisker åtgärdas direkt.

2

► Nedsatt funktion som kan leda till större fel och som inte är akuta. Planeras och åtgärdas utifrån behov.

3

► Estetiska brister åtgärdas inom en månad.