



Tillväxt!

Nu är det nya bostäder
på gång i Nykvarn. Sidan 4

NY PÅ JOBBET

Niklas Spetz är ny
teknisk driftchef på gata
park och VA. Sidan 6

BO-ENKÄT

Läs om resultatet
från Aktiv Bo-undersökningen. Sidan 7



Förändringens tid är här

Året lider mot sitt slut och snart är det dags för lite välbehövlig ledighet. När jag nu summerar tiden som gått sedan jag tillträdde som VD i våras kan jag konstatera att det varit en både intensiv och rolig period. Ett spännande år, både för mig och för bolaget som befinner sig i en större förändringsfas. Dels ska vårt samarbete med kommunen utökas, dels ska vi flytta samman alla våra enheter. Hittills har vi som ni kanske vet suttit utspridda på fyra olika platser. Men under nästa år väntar alltså en sammanslagning och en gemensam lokal vilket vi ser fram emot.

Mycket av vårt arbete den här hösten har handlat om de nya avtalen och bolagets budget. Eftersom avtalen med kommunen inte är helt klara vet vi inte omfattningen av uppdraget ännu. Därför är det också knepigt att få till en bra budget. Men självklart kommer det att lösa sig på bästa sätt.

En annan stor utmaning under året har varit att hitta entreprenörer. Vi har några fastigheter som väntar på renovering av olika slag, bland annat på Skogsvägen, men vi har tyvärr haft problem med upphandlingen. I en sådan här överhettad byggnadsmarknad som vi haft den senaste tiden är det inte så lätt att hitta entreprenörer som har tid att ta sig an uppdrag, i alla fall inte till rimliga kostnader. Det har i sin tur dessvärre medfört att vissa renoveringsjobb som nu borde vara klara inte ens har påbörjats.

Men nu när vi får ett större åtagande från kommunen kommer det förhoppningsvis bli bättre. Tillsammans blir vi nämligen en större och mer attraktiv aktör på marknaden som gemensamt kan handla upp olika projekt, och därigenom blir vi mer intressanta för de olika entreprenörerna. Det finns alltså en ljusning.

Apropå ljuspunkter måste jag även nämna vår Aktiv Bo-undersökning. Det var faktiskt rena julafton för mig när vi nyligen fick det fina resultatet presenterat för oss. Det var helt fantastiskt och ni har gett oss mycket bra synpunkter som visar vad vi bör satsa på framöver. Det är naturligtvis



Det var faktiskt rena julafton för mig när vi nyligen fick det fina resultatet presenterat för oss. Det var helt fantastiskt och ni har gett oss mycket bra synpunkter som visar vad vi bör satsa på framöver.

både ris och ros som framkommer, och även de negativa synpunkterna är viktiga för oss. Är du nyfiken på mer detaljerad information om undersökningens resultat kan du läsa mer på sidan 7 i detta nummer av Nybo-nytt.

Jag vill slutligen passa på att rikta ett stort tack till alla er som deltog i undersökningen och önska samtliga hyresgäster en härlig ledighet.

Själv ser jag redan fram emot 2018 då jag hoppas på ett fortsatt fint samarbete med både kommunen, våra anställda och alla er hyresgäster.

Ha det fint så hörs vi snart igen!

God Jul och Gott Nytt År!

Janette Jardefalk
VD Nykvarnsbostäder AB

En fröjdefull jul

Vi på Nykvarnsbostäder önskar er alla en god jul och ett gott nytt år. Vi har öppet som vanligt på kontoret, det vill säga alla helgfria vardagar.

Behöver du göra en felanmälan akut när kontoret har stängt och det gäller något som måste anmälas och åtgärdas direkt? Då ringer du vårt journummer för helger och kvällar: 08-551 512 55.

Vill du komma i kontakt med störningsjouren kontaktar du precis som vanligt oss på kontoret under dagtid.

Under kvällar och helgdagar kan du däremot kontakta Nokas direkt på telefonnummer 073-317 73 07.

Telefontider:

Måndag-torsdag 8-16

Fredag 8-15

(Alla helgfria vardagar.)

Öppettider på kontoret:

Måndag 8-17

Tisdag 9-12

Onsdag 9-12

Torsdag 8-17

Fredag 9-12

(Alla helgfria vardagar.)

nybo
DECEMBER 2017 NYTT

AB Nykvarnsbostäder
Mikael Wincklers väg 9
155 30 Nykvarn
Telefon 08-555 014 50
info@nykvarnsbostader.se
www.nykvarnsbostader.se

Redaktör: Lotta Ringdahl
Form och layout: Sonja Tedelund
Ansvarig utgivare:
Janette Jardefalk
Tryck: Kringel-Offset AB 2017

KLIMATKOMPENSERAT
PAPPER
www.antalis.se



Ny gångväg för smidig förflyttning

För att underlätta framkomligheten vid Järnavägen 14 har gata- och parkavdelningen sett till att det har blivit en ny, asfalterad gångväg mellan huskroppen och parkeringen.

Den nya gångvägen blev klar i början av november.



Skridskosäsongen kräver kyla

När temperaturen visar minus tillräckligt regelbundet är det dags för parkavdelningen att spola kommunens fem isbanor på Björkestaskolan, Lillhagaskolan, Turingeskolan, på Gammeltorpsvägen samt Åsby på Valsarevägen. Under vilka förutsättningar, hur och när banorna spolas kan du läsa mer om på Nybos hemsida, www.nykvarnsbostader.se



Snön faller...

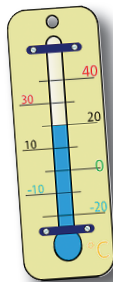
Nybo har i uppdrag att snöröja och halkbekämpa Nykvarns gator, cykel- och gångvägar samt allmänna parkeringar. Som rutin påbörjas snöröjningen när det har kommit minst fem centimeter snö, och då ofta med hjälp av externa entreprenörer. Först ut är gator och parkeringar i centrum för tåg- och bussresenärer, gångvägar för barn och unga på väg till skolan, samt äldres huvudgångstråk.

OBS: Glöm inte att endast parkera på anvisade platser. Den egna p-platsen skottar man själv.



Tips för bra inomhusklimat

Tycker du att det är kyligt i lägenheten? Tänk då på att tunga möbler framför elementen och tjocka, långa gardiner och draperier kan hindra värmen från att sprida sig i rummen. Se också till att vädra snabbt och ordentligt i stället för att ha ett fönster på glänt en längre tid. Stängda eller övertäckta



ventiler kan också påverka inomhusklimatet.

Temperaturen som gäller dagtid är 20 grader, vilket mäts mitt på golvet och en meter upp. Om du följer alla anvisningar och det ändå är kallt i lägenheten – kontakta då Nybos kundservice för hjälp.

När granen gjort sitt

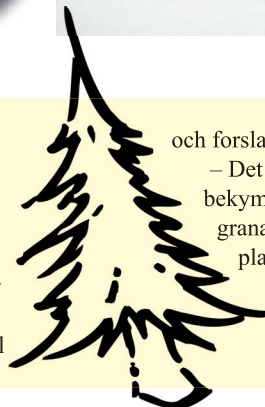
Att bära hem en gran till jul är ett kärt besvär, men det brukar vara mindre roligt att åka till tippen med den när helgerna är över. Men här

kommer Nybos parkarbetare som räddande änglar även 2018. När granen gjort sitt kan du helt enkelt lägga ut den intill någon av de granar

som Nybo prytt bostadsområdena med. Sedan dyker parkavdelningen upp med en lastbil

och forslar bort dem.

– Det är inget större bekymmer för oss, men granarna måste vara på plats senast fredag den 19 januari, hälsar Jocke Paldanius.



Nya bostäder planeras

I Nykvarn står över 3 000 personer i bostadskö och behovet av nya hyresrätter är stort. Därför diskuteras nu var och hur nya hus kan få plats.

Ett av förslagen gäller ett seniorboende.

Ett 7-9 våningar högt hus för seniorer som vill lämna villan för ett enklare liv i lägenhet. Det är vad som planeras på gräsfältet i svängen där Gammeltorpsvägen möter Mikael Wincklers väg.

– Pensionärsorganisationerna i Nykvarn efterfrågar seniorboenden, och på platsen tänker vi oss ett hus med 30–35 lägenheter i olika storlekar och med gemensamhetslokaler på bottenvåningen och kanske även en uthyrningslägenhet. Eventuellt kan det bli elbilsuthyrning till hyresgästerna för att minimera antalet bilar i området, säger Thorbjörn Wallin, teknisk förvaltare på Nykvarnsbostäder.

Detaljplanen som nu diskuteras för fullt gäller i förlängningen ännu flera bostäder, i en andra etapp bland annat ett lägre hyreshus på tomten intill det planerade seniorboendet, som i dagsläget fungerar som parkeringsplats till ett befintligt hyreshus. Dessutom finns planer på att bebygga på andra sidan Gammeltorpsvägen, etapp tre, där det i dag finns en långa med carports. Tanken där är att bygga bostadshus i tre till fyra våningar. Parkeringen kommer då att grävas ned under husen.

Nykvarnsbostäders nuvarande kontor kommer vid denna utbyggnad att ersättas av ett parkeringsutrymme i två plan varav plan ett beräknas att till största del placeras under mark.

Syftet med hela detaljplanen, Tekannan I med flera, är att skapa fler bostäder i Nykvarns centrala delar samtidigt som man vill utveckla Gammeltorpsvägen till en stadsgata. Området blir en förlängning av Nykvarns nya centrum och binder samman de centrala delarna med folkets park och gamla idrottsplatsen.

– Gatumiljön ska även bli mer trafiksäker och uppdateras med större och bredare



Thorbjörn Wallin, teknisk förvaltare på Nykvarnsbostäder.

”

Man får bygga så kostnadseffektivt det går utan att för den delen göra avkall på kvaliteten.

trottoarer, förklarar Thorbjörn Wallin.

Det återstår dock fortfarande att se hur fort denna plan kommer att realiseras i sin helhet. Än så länge är det bara seniorboendet som är bestämt att påbörjas under förutsättning att detaljplanen antas.

– Vi hoppas att detaljplanen kan ske under våren 2018 för att den sedan kan vinna laga kraft. Detta gör i så fall att vi kan börja detaljprojektera efter samma

ren. Optimalt skulle vara att vi kan börja bygga innan årsskiftet 2018–2019, säger Thorbjörn Wallin.

I dagsläget pratas det en hel del om bostäder som inte går att sälja, att lägenheter står tomma och att marknaden är i gungning.

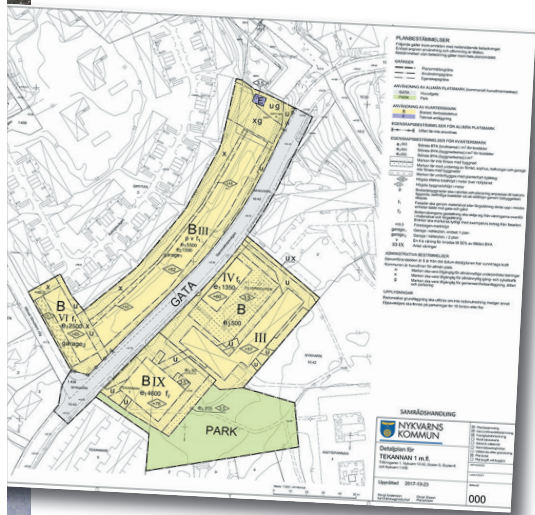
Är det då vettigt att satsa på nya bostäder?

– Som jag har läst och tolkat läget är det främst dyrare bostadsrätter som drabbas. Men självklart måste vi förhålla oss till vad som händer på marknaden, och i ett första skede är det därför bara det här riktade boendet som är bestämt att påbörjas, säger Thorbjörn Wallin.

Han tillägger att det också är självklart att bygga så optimalt som möjligt.

– Man får bygga så kostnadseffektivt det går utan att för den delen göra avkall på kvaliteten, säger han.

för fullt



Detaljplan över nya planerade bostäder på Gammeltorpsvägen.

FAKTA

Andra byggplaner i kommunen:

Brokvarn

Förändring av gällande detaljplan för tomt nedanför Skogsbackens förskola. Ny detaljplan ska tillåta byggnation av radhus alternativt flerbostadshus i två plan. Planen är nu ute på samråd så att alla som vill kan delge sin syn på vad som föreslås.

Älgbostad

Ny detaljplan för utökning av fritidsområdet runt Hökmossbadet samt möjliggörande av byggnation längs en del av fastigheten intill Karlslundsvägen. Även denna plan är klar för samråd.

Förutom ett samrådsmöte den 20 december i kommunhuset kl 18.00 planeras ett kompletterande samrådsmöte den 28 december kl 14.00 på plats ute vid Hökmossbadet.

Läs mer på nykvarn.se och nykvarnsbostader.se.

HEMTREVLIGT

Härliga högtider

Nu vankas äntligen helgerna då vi har tid att samlas för att umgås, äta, leka och festa. Och det krävs inga jätteinsatser för att höja kalasstämningen.

Ljus i vårt hus

Få saker höjer mysfaktorn hemma så mycket som ljusslingor. Ringla runt gardinstången, dekorera bokhyllan eller rama in en dörröppning. Det finns alltid plats för mer ljus. Butiken Granit har flera modeller, bland annat denna glödlampsvariant i vitt för 469 kronor, eller den nättare bollbelysningen för 399 kronor. (www.granit.se)



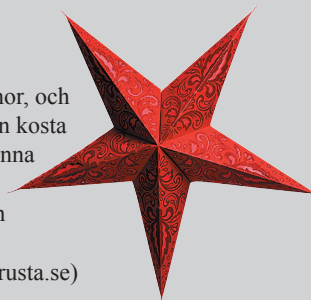
Till bords

Guldiga bestick ger festkänsla. Att förgylla tillvaron går ju dessutom utmärkt att göra året om.

Besticken finns även i mattsvart och koppar. Pris 499 kronor för 16 delar. (www.lagerhaus.se)

Stjärnklart

Ingen jul utan julstjärnor, och med ett bra pris kan man kosta på sig att köpa flera. Denna i papp är handgjord och tillverkad av återvunnen bomull. Storlek 56 cm. Pris: 80 kronor. (www.rusta.se)



Kul jul

Pastelliga julkulor i miniformat passar finemang i granen, men de kan även pryda kalasbordet på självaste nyårsafton.

Varje förpackning innehåller 25 små kulor och kostar 30 kronor. (www.rusta.com)

Färgglad stämningshöjare

En röd kudde i soffan skapar julstämning, och utan totemönster kan den ju faktiskt få ligga kvar även när helgerna är över. Denna kallas Nouveau, 50x50cm, och hittas på Åhléns. Pris: 199 kronor. (www.ahlens.se)



Målmedveten driftchef

När korsbandet satte stopp för fotbollskarriären utbildade Niklas Spetz sig till VA-projektör. Efter många år som projektledare på Telge Nät har han nu tillträtt som ny teknisk driftchef på Nybos avdelning för gata, park och VA.

Han har bara varit på plats i två månader men tycker redan att personalen på gata-, park- och VA-avdelningen känns som en familj.

– De är fantastiska allihop, och de står ut med alla mina dumma frågor. Jag trivs verkligen jättebra, säger han när vi ses en tidig morgon på Nybos kontor.

Länge hade han siktet inställt på en karriär som fotbollsspelare. Han spelade i Syrianska sedan 15–16-årsåldern och senare även i A-laget. Men efter flera korsbandsoperationer var det bara att inse att karriären var över.

– Mitt mål var ju att jag skulle klara mig med fotbollen, spela i Superettan, Allsvenskan. Efter sista operationen när jag var strax över 20 år förstod jag att det var kört, och det var tufft, säger han.

Niklas började se sig om efter en passande utbildning och fastnade för anläggningsområdet. Praktiken på Telge Nät ledde till anställning som projektledare.

– Jag började där 2012 och hade hand om större anläggningsprojekt, främst vatten och avlopp, säger han.

Åren gick och han började fundera på nästa steg. Skulle han satsa på att utveck-

FAKTA

Gata-, park- och VA-avdelningens olika ansvarsområden: Snöröjning, halkbekämpning, trädfällning, vatten, avlopp, besiktningar, badplatser, planteringar, gatubelysning, isbanor, lekplatser, gräsklippning med mera.



las som projektledare eller gå vidare till ledarskap? I samma veva fick han syn på annonsen om att Nybo sökte ny driftchef. Och på den vägen är det.

– Jag hade ingen annan anknytning till Nykvarn än att jag hade en del kompisar som bodde här när jag var yngre. Men det är skönt att komma utifrån, som ett blankt papper, säger han.

Som driftchef ser han till att verksamheten flyter på som den ska och att alla medarbetare får de bästa förutsättningarna för att kunna göra ett bra jobb. Mycket av Niklas första månader i Nybo har dessutom inneburit en hel del diskussioner för att tydliggöra Nybos avtal med kommunen.

– Ja, det har varit en mötesintensiv höst, men förhoppningsvis har vi avtalet klart under 2018 och när rollerna är tydliggjorda

kan vi samarbeta ännu bättre än hittills, säger Niklas.

– Det är ett stort uppdrag vi har och jag gillar verkligen mångsidigheten. Det är allt från gräsklippning till att ploga vägar och se till att hyresgästerna har vatten i sina kranar. Telge Näts slogan är ”Utan oss stannar Södertälje”, och vi skulle faktiskt kunna säga detsamma; ”Utan gata, park och VA stannar Nykvarn”, säger han.

NIKLAS SPETZ

Ålder: 30 år.

Yrke: Teknisk driftchef.

Familj: Sambon Rebecka, sonen Casper, 6 år, och dottern Lovisa, 2 år.

Bor: Villa i Enhörna.

Höjda betyg för Nybo – igen

Resultatet från höstens Aktiv Bo-undersökning visar att hyresgästerna återigen ger Nybo högre betyg än tidigare. Bland annat tycker de att bemötande och trygghet har blivit bättre.

Nybo har prisats för sina höjningar tidigare, och kanske blir bolaget nominerat igen. Årets resultat visar nämligen på ytterligare höjningar, både när det gäller service- och produktindex. Serviceindex tas fram via frågor om bland annat trygghet, bemötande och städning. Och produktindex handlar om lägenheten, utemiljön och allmänna utrymmen. I år höjdes serviceindex från 74,5 procent till 78,8, och produktindex från 70,6 procent till 74,6.

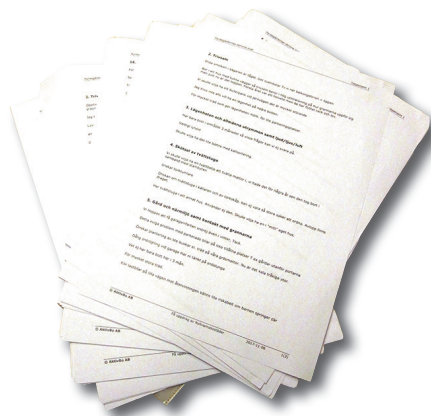
– Enligt Aktiv Bo har inget annat bolag lyckats hålla i trenden med ökningar i så många år. Det är verkligen jättekul, säger Leila Halvardsson som är ansvarig för Nybos kundservice.

Tittar man djupare i resultaten kan man se att hyresgästernas uppfattning om ”rent och snyggt” höjts rejält genom åren. 2012 uppgav hela 53,5 procent av hyresgästerna att de var missnöjda. I år uppgav i stället cirka sju av tio att de tvärtom var nöjda eller mycket nöjda.

Men visst, alla resultat är inte rosenskimrande. Det finns förbättringsområden.

– Bland annat oroar sig hyresgäster i vissa områden över inbrottsrisken i förråden. Där ser vi att det finns mer för oss att göra. Information till hyresgäster om vad som ska hända i fastigheten är en annan sak vi vill förbättra, säger Leila Halvardsson.

Något som visar att det går åt rätt håll är att hyresgästerna numera oftare talar gott om bostadsbolaget, vilket var en av frågorna i enkäten. För tre år sedan svarade fyra av tio nej på den frågan. I dag är det i stället åtta av tio som säger ja.



Nykvärnsbostäder har fått in 44 sidor med frisvar som ska gås igenom.



Enligt Aktiv Bo har inget annat bolag lyckats hålla i trenden med ökningar i så många år. Det är verkligen jättekul.

– Det är jätteroligt att de pratar gott om oss nu, det visar att de märker vad vi gör, säger Leila Halvardsson.

Efter helgerna är det dags för Nybos alla avdelningar att fördjupa sig i undersökningen och fundera över vilka åtgärder som kan göras för att tillgodose hyresgästernas synpunkter och önsknings. En del kan åtgärdas medan annat kräver mer planering.

– Förutom svaren i själva undersökningen har vi dessutom fått 44 sidor med frisvar att gå igenom, säger Leila Halvardsson som lovar att återkomma med information till hyresgästerna om vilka åtgärder som är på gång – via hemsidan och i nästa Nybo-nytt.

Efter nyår presenterar Aktiv Bo de nominerade bostadsbolagen som kan prisas för sina förbättrade resultat.

Nu är det bara att hålla tummarna att Nybo finns med!

Tyst i klassen – städning pågår

Nu under jullovet passar Nybos lokalvårdsavdelning på att göra sådant som är svårt att genomföra när skolorna är fyllda av barn och ungdomar. I år ska mycket av resurserna läggas på golvvård, bland annat i Björkestaskolan som är helt tömd på elever under lovet.

Landin vann trisslotter



Leila Halvardsson med trisslottsvinnarna Göran och Gunnel Landin.

Alla hyresgäster som var med och svarade på Aktiv Bo-enkäten hade chans att få en trisslott som tack för hjälpen. Av de tio som hade turen på sin sida i dragningen fanns Göran och Gunnel Landin som här tar emot sin trisslott av Leila Halvardsson från Nykvärnsbostäder.

Klart för nya hyran

Hyresgästföreningen i region Stockholm och Nykvärnsbostäder har kommit överens om nya hyresnivåer. Uppgörelsen sträcker sig över två år och innebär en hyreshöjning på 0,9 procent från 1 januari 2018 och 1,3 procent från 1 januari 2019.

För en trea på 76 kvm med en hyra på 8 900 kronor innebär det en höjning med 80 kronor per månad från januari 2018.

Det blir även nya hyresnivåer för parkeringsplatser, garage och carports.

Låt stå!

Behåll din köplats!

Du som står i Nybos bostadskö, glöm inte att du måste förnya din ansökan varje år. Den som missar att anmäla sig förlorar också sin tidigare intjänade kötid.

Tips från förr

Att bränna fast något i kastrullen är aldrig kul och det brukar dessutom vara ett sjå att få bort det brända. Bra då att följa mormors kloka råd. Gnid den brända bottnen med en citronhalva. Låt stå en stund och diska sedan som vanligt och det brända lossnar lättare.



10 608

Nykvarns invånarantal enligt senaste mätningen den 31 oktober 2017.

Färska nyheter

Du vet väl att Nykvarnsbostäders hemsida uppdateras med senaste nytt varje vecka? På nykvarnsbostader.se hittar du även information om olika bostadsområden, verksamheter, bostadskön, felanmälan med mera. Där finns dessutom formulär där du kan lämna synpunkter på Nybos service och tjänster.

Får jag renovera lägenheten själv?

Svar: Ja, du får måla och tapetsera eller göra liknande förändringar. Men du måste utföra det fackmannamässigt.

På nykvarnsbostader.se finns fler frågor om regler kring att bo i hyresrätt som jurister från SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, svarat på.

Stäng ute kylan

Av säkerhetsskäl är det alltid bra att se till att man stänger porten ordentligt efter sig. Men så här under bistra vintermånader är det extra viktigt. Kyla och snålblåst är bäst att lämna utomhus, eller hur?



God Jul och
Gott Nytt år!