

nybo

SEPTEMBER 2023

NYTT

Grönskande insatser

Så jobbar Nybos
parkavdelning

Sidan 7

Inflyttning i Karaffen



Elina Gustafsson:
"En milstolpe"

Sidan 4

NN EL & STYR

En av Nybos under-
leverantörer.

Sidan 4

NYA MEDARBETARE

Kompetensförstärkning
hos Nybo.

Sidan 6



Intensiv period väntar för Nybo

Hela våren präglades vårt arbete av Karaffen-projektet, både när det gällde kostnader och tidplan. Nu är vi äntligen framme vid inflyttning av första etappen vilket känns väldigt roligt. Dessutom blir det ju flera lägenheter i området jämfört med tidigare eftersom extra hus byggs, och det är helt i linje med vårt mål att öka vårt bestånd. Av samma anledning har vi även köpt fastigheter, på Lundavägen och Gammeltorpsvägen, och i samma affär säljer vi 45 lägenheter på Gammeltorpsvägen 1 A–F. Inalles genererar det 115 lägenheter. Det har varit både ett spännande och intensivt arbete.

Sommaren har som vanligt inneburit att vi har haft säsongsarbetare hos oss, och ungdomar som förstärkt verksamheten. Det är glädjande att vi även i år har kunnat erbjuda Nykvarnsungdomar sommarjobb. Det känns bra och de har bidragit med mycket. En annan positiv sak med den här sommaren är att alla våra Prideflaggor fick hänga kvar. Ingen av dem stals som tidigare år, och det känns fint att det där verkar ha mattats av nu.

Ekonomiskt har vi fortsatt ett tufft läge trots hyreshöjningarna. Vi har fortfarande högre kostnads- och löneökningar i förhållande till intäkterna. Därför måste vi hela tiden ha ekonomin i fokus. Det blir inga onödiga investeringar eller inköp. Vi måste ta kloka beslut.

Vi har tyvärr haft en del chefsförändringar på driften vilket är jobbigt för personalen eftersom våra breda uppdrag kräver engagerad och närvarande ledning. Men trots en svajig chefsituation och lika



svajig världsmarknad kämpar alla på hela tiden. Jag vill verkligen poängtera att det är tillsammans vi lyckas, och det faktum att vi har gemensamma mål. Vi är ingenting utan våra medarbetare och vi ska skapa de bästa förutsättningarna för dem. Jag är både tacksam och glad att all personal gör sitt yttersta.

Vi har även fått en ny styrelse i Nybo och vi har redan haft flera möten. Många i styrelsen är nya och de för in bra energi. Det är roligt med nya konstellationer, samtidigt som det är tryggt att Peter Nyman är kvar som ordförande.

Nu väntar en höst med fortsatt mycket arbete. 2024 års hyresförhandlingar startar och det är även en del upphandlingar som ska göras. Budget- och målarbetet för 2024 drar också igång. Vi tittar även på vårt ljusprogram och hur utsmyckningen för den mörkare delen av året ska se ut. Ja vi går verkligen en intensiv höst och vinter tillmötes. Det ser jag fram emot.

Janette Jardefalk
vd AB Nykvarnsbostäder



Janette Jardefalk hissar regnbågsflaggan ett tidigare år.

”

En annan positiv sak med den här sommaren är att alla våra Prideflaggor fick hänga kvar. Ingen av dem stals som tidigare år.

Telefon och e-post vid kontakt med oss

Kontorets telefontider:

Måndag 07.00–16.00

Tisdag 07.00–16.00

Onsdag 07.00–16.00

Torsdag 07.00–16.00

Fredag 07.00–15.00

(Gäller alla helgfria vardagar)

Kontorets öppettider:

Spontana besök, helgfria vardagar 07.00–12.00. (Det går även att boka besöksstid, 07.00–15.00).

Akuta ärenden bostäder kväll och helg:

08-555 014 50,

knappval 1 – Fastighetsjouren

Exempel på akuta fel är strömavbrott, vattenläckor, totalstopp i avlopp, eller när det föreligger risk för person- eller egendomsskador om skadan inte avhjälpas omedelbart.

Akuta ärenden Gata, park, vatten, avlopp kväll och helg

08-555 014 50, knappval 2

Exempel på akuta fel är saknade eller trasiga brunnslöck, träd eller liknande som ligger på vägen, vattenläcka på det kommunala ledningsnätet, akut halka eller ärenden som riskerar person eller egendomsskador om det inte avhjälpas omedelbart.

Andra viktiga telefonnummer

Störningsjour 08-555 014 50,

knappval 3

Parkeringsövervakning 0771-969 000

nybo
September 2023 NYTT

AB Nykvarnsbostäder

Norra Stationsvägen 26

155 33 Nykvarn

Telefon 08-555 014 50

info@nybo.se

www.nybo.se

Redaktör: Lotta Ringdahl

Ansvarig utgivare: Janette Jardefalk

Tryck: Kringel-Offset AB 2023

Omslagsfoto:

Elina Gustafsson

KLIMATKOMPENSERAT PAPPER
www.antalis.se



Stort tack till våra ungdomar

Även i år har Nybo haft sommararbete-
tande ungdomar till hjälp. Fördelade på
tre treveckorsperioder har 24 hög-
stadiе- och gymnasieungdomar sett
till att rensa ogräs, olja in träytor och
tvätta i bostadsområden, lekparker och
övriga grönområden.

– Det har varit riktig arbetsglädje,
säger Micael Emanuelsson som varit
handledare tillsammans med kollegan
Rasmus Åkesson.

Mestadels har de tagit hand om en
grupp vardera, men vid större projekt
har alla varit samlade. Och vädret har
som bekant varierat.

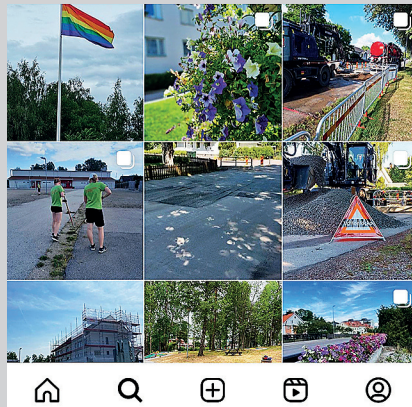
– I början av sommaren var det näs-
tan för bra, och i slutet nästan för dåligt
med mycket regn. Men det har gått
jättebra, säger Micael Emanuelsson.



Några av
Nybos
sommar-
jobbade
ungdomar.

Snart dags för Aktiv bo?

Nu är det snart dags att ta reda på
vad ni hyresgäster tycker och har för
synpunkter när det gäller era bostäder
och bostadsområden. En ny Aktiv Bo-
undersökning är på gång i slutet av året,
där du även kan lämna förslag på för-
bättringar. En separat undersökning ska
även delas ut till boende i nya Karaffen.
Håll utkik!



Nybo på Instagram

Du har väl inte missat att Nybo
numera finns på Instagram, sök
efter nykvarnsbostäder för att hitta
rätt konto. Sedan är det bara att
klicka på följ för att ta del av bilder
och inlägg om aktuella insatser,
vackra planteringar och annat som
är i görningen.

Dags att tävla!

I **tidningen finns** sammanlagt fem
tecknade små hus utplacerade. Kan
du hitta dem?

Då kan du få en av de trisslotter
Nybo delar ut som vinst – fem stycken
som förstapris och en var till pristagare
2–5.

Skriv var husen finns och mejla oss
ditt svar senast den 31 oktober, 2023,
till info@nybo.se. Du kan också lämna ditt svar direkt i brev-
lådan på kontoret, eller skicka via post till Nykvarnsbostäder,
Norra Stationsvägen 26, 155 33 Nykvarn.



OBS: Glöm inte att noga uppge ditt namn och telefonnummer
så att du kan bli kontaktad om du vinner.

Skogsvägen – redo för hyresgästerna

Nu är det dags för inflyttning på Skogsvägen. Första etappen av Karaffen-bygget är i stort sett klar och hyresgästerna tar plats i de nya husen. I samma veva drar etapp två igång – med rivning och nybyggnation.

Förra våren packade hyresgästerna i etapp ett ner sina saker och flyttade ut. De tre gamla husen i kvarteret revs och nybygget av fyra nya hus drog sedan i gång. Sedan dess har det varit bråda dagar för alla inblandade men nu är första etappen snart klar och hyresgästerna kan ta plats.

– Vi närmar oss en stor milstolpe. Vägen hit har varit hektisk men också jätterolig. När man har jobbat med detta under en längre period ska det bli så kul att få se hyresgästerna flytta in i sina nya, fräscha lägenheter, säger Nybos projektsamordnare Elina Gustafsson.

Tidigare hus har nu ersatts med nya, och dessutom har ett extra hus byggts vilket gör att lägenhetsbeståndet utökats från 36 till 51 stycken i denna etapp. Det är alltså inte

bara de tidigare hyresgästerna som flyttar till nytt, även personer från Nybos bostadskö har kunnat erbjudas en lägenhet.

– Till skillnad från de hus som revs har de nya även ettor – i stället för bara tvåor och treor som tidigare. Och ettorna har verkligen varit lättuthyrda, säger Elina Gustafsson.

Visningar av de nya lägenheterna har fått positiva reaktioner och nu skrivs kontrakt med både befintliga hyresgäster och externa från kön.

För de tidigare hyresgästerna blir mycket annorlunda. Förutom att de får flytta in i moderna lägenheter är de nya husen försedda med digitalt låssystem i portarna, och det finns sorteringssystem på gården. Nybo hyr även ut externa förråd i separata hus för de som önskar.

– Det är till för de som behöver mer förråd än vad som redan finns i lägenheterna, förtydligar Elina Gustafsson.

Tidsplanen för att få projektet att gå

ihop har varit väldigt tuff berättar Benny Stjernström som är byggprojektledare på Nybo. För att hinna med har det krävts kontinuerliga avstämmingar med alla inblandade.

– I och med att tidplanen har varit så här tuff har alla fått bjuda till. Men all utemiljö, med planteringar och liknande, är inte helt klar. Alla växter kan heller inte planteras nu inför vintern, de hinner helt enkelt inte rota sig innan kylan kommer. Därför får vi vänta med en del av det till senare, säger Benny Stjernström.



Elina Gustafsson.



Vi närmar oss en stor milstolpe. Vägen hit har varit hektisk men också jätterolig.

Ekonomiskt har bygget haft det extra besvärligt. Förutom pandemin och dess efterverkningar har även kriget i Ukraina ställt till det med ökade kostnader.

– Jag har varit i branschen i snart 40 år och har aldrig varit med om ett tuffare läge. Dessutom är det olyckligt att investerings-

och energibidraget försvann över en natt. Det är något alla drabbas av, både vi som bolag och hyresgästerna. Kriget, pande-



Thobias Johansson på uppdrag i Nykvarn.

Nordlund och Nyström

En av Nybos entreprenörer är Nordlund och Nyström el & styr, oftast förkortat NN el & styr. De har hand om både fastigheter och verksamhetslokaler, och ska nu även byta ut all gatubelysning i kommunen.

NN el & styr har varit verksamma hos Nybo sedan två år tillbaka och har uppdrag överallt i Nykvarn.

De arbetar både på skolor, förskolor, i kök, fastigheter och verksamhetslokaler. De dyker även upp hemma hos hyresgäster då och då.

Allt som rör el tar de hand om, de både underhåller och installerar nytt. De gör även elbilsaddare.



Skogsvägens etapp ett välkomnar inte bara tidigare hyresgäster, även nya från bostadskön får plats eftersom lägenhetsbeståndet utökats.

min och politiska beslut har ställt till det för hela branschen, säger Benny Stjernström.

Men eländet till trots. Nu står de nya husen på plats vilket är goda nyheter och positivt för Nykvarn.

– I stort sett samtidigt som inflyttningen i oktober påbörjas nu etapp två där vi också ska riva och bygga nytt. Totalt i området går vi från 78 till 102 lägenheter. Och vi räknar med att hålla tidplanen även i den

andra etappen, säger Benny Stjernström.

På Nybos hemsida kan du som är nyfiken följa upprustningen av Skogsvägen och hitta mer nyheter som är relaterade till projektet.

el & styr – en ljuspunkt för Nybo

– Vi är två personer som har hand om Nybo, jag och en kollega. Jag bor dessutom i Nykvarn så för mig är det ju supersmidigt att även jobba i kommunen, säger Tobias Johansson som är serviceledare på NN el & styr.

Den senaste tiden har de bland annat installerat nya kylanläggningar på skolor och förskolor i Nykvarn, samt monterat

solceller på Nybos kontor på Norra Stationsvägen.

På agendan står nu också att se över all belysning i Nybos bestånd – för byte till energibesparande led-belysning.

– Det är en hel del arbete med det, men en del är redan utbytt. När det är dags för byte av armatur har vi passat på att byta till led, säger Tobias Johansson.

På tur står sedan byte av kommunens

stolpbelysning i kommunen, det vill säga gatlamporna.

– Många av dem börjar gå sönder, och nu ska all armatur bytas ut till led även där, säger Tobias Johansson

Nordlund och Nyström el & styr har totalt 23 anställda, med bas i Södertälje. Deras huvudsakliga verksamhet är elinstallationer, entreprenader och service.



Nybos parkenhet har fått två nya förmågor

Sedan senaste numret av Nybonytt har Nybo förstärkt personalstyrkan med två nya personer: Tedh Wettergren och Viktor Alfredsson.

Parkenheten har förstärkts med Tedh Wettergren. Han har bara hunnit arbeta några få veckor när vi talas vid, och berättar att han ägnat dagen åt trådröjning, det vill säga röjt högt gräs med trimmer. Arbetsuppgifterna är han van vid sedan tidigare. Tills nyligen jobbade han med liknande sysslor i Södertälje.

Tedh bor i Nykvarn sedan tre år tillbaka, och uppskattar att vara på hemmaplan.

– Nu tar det fem minuter till jobbet i stället för en halvtimme med bil. Det känns skönt, och jobbet rullar på. Jag trivs bra, säger han.

En annan som är ny är Viktor Alfredsson



som började jobba på Nybo 1 juli på driften gata. Arbetsuppgifterna är varierande och kan vara allt från potthållslagningar till byte av skyltar.

– Jag bor här i Nykvarn med min sambo och vår lilla Otto som är nio månader. Jag stormtrivs med mina kollegor samt alla som jobbar på Nybo, säger han.

Det bästa med yrket tycker han är variationen och att han får arbeta utomhus.

– Det är en ynnest att få arbeta i samma kommun som man bor i när man har familj, all den tiden man sparar på resa och köer, den kan jag nu spendera med min familj i stället, säger han.

Tedh Wettergren trivs bra med nya jobbet på Nybos parkenhet. Han är en av två nya som börjat sin anställning under sommaren.

Nybos nya styrelse är på plats

I april klubbades Nybos nya styrelse igenom och gruppen är igång med sitt arbete som i grunden handlar om att styra Nybos verksamhet långsiktigt.

Peter Nyman, NP, styrelsens ordförande, berättar att de träffas varje månad med uppehåll under sommar och jul. Sedan starten i april har mycket av arbetet haft fokus på nybyggnation, köp och försäljning.

– I den nya styrelsen är sex av tio nya, och i en bolagsstyrelse handlar det inte om att driva sin politik som när man sitter i kommunstyrelsen eller i en nämnd. Här



handlar det i stället om att se till bolagets bästa. Därför har vi haft utbildning för alla nya, säger Peter Nyman.

Samtliga i styrelsen deltar på alla möten, även ersättarna – för kontinuitetens skull. På mötena deltar även Nybos ledningsgrupp, som är föredragande, och berättar vad som är på gång i bolaget.

Peter Nyman påpekar också att de har två kvinnor i styrelsen numera.

– Ja jämställdheten har förbättrats något sedan tidigare, säger han.

Nybos styrelse

Peter Nyman, NP, ordförande.

Anna Setzman, S, 1:a vice ordförande.

Peter Ohlsson, M, 2:e vice ordförande.

Anders Roos, NP, ledamot.

Mats Claesson, SD, ledamot.

Barbro Eriksson, S, ersättare.

Karl-Erik Johansson, S, ersättare.

Mikael Kjelleros

Endrell, C, ersättare.

Shabo Simonsson, M, ersättare.

Per Atthem, SD, ersättare.



Nybos parkavdelning ser till att det är grönt och fint i hela kommunen.

Utemiljön står i fokus året om

Nybos parkavdelning tar inte bara hand om bostadsområden, även kommunens övriga grönområden samt Taxinge slott ingår i uppdraget.

Parkavdelningens uppdrag varierar stort under året och dess olika årstider. Under våren är det sandupptagning som är i fokus och när den varmare perioden tar sin början är det dags för den mest intensiva perioden då även ett antal säsongsarbetare förstärker arbetsgruppen för att klara uppdraget. Då sker plantering, vattning och skötsel av blomsterarrangemang, planteringar, och grönområden.

Mycket tid går åt till att ansa, rensa, klippa gräs och trimma. Och detta gäller både på kommunens grönytor liksom i Nybos bostadsområden. Parkavdelningen tar även hand om kommunens badplatser, och spo-

lar vinterns isbanor – när vädret tillåter.

– När hösten kommer är det dags för lövupptagning och under vintern är det snöröjning via vår entreprenör som gäller, säger Sven Prytz som är tf driftchef hos Nybo.

I uppdraget ingår även yttre skötsel vid kommunala verksamhetslokaler som skolor och förskolor, samt på Taxinge slott där Nybo sköter gräsytor och gångvägar. Beskärning av träd och buskar är annat som ingår i uppdraget både vid Taxinge och på andra platser i kommunen.

Idrottsanläggningar och dess konstgräs- och fotbollsplaner är annat som avdelningens personal tar hand om. Dessutom arbetar de också med att vårda stadsnära skog samt tillsyn och skötsel av friluftsområden som Oxvreten.

– Det är mycket, men fungerar bra. Vi har en stor maskinpark och väldigt bra och engagerad personal, säger Sven Prytz.

Dränering på Norra Stationsvägen

Under sex veckor pågår nu dräneringsarbete på Norra Stationsvägen 14, med Peab som utförare. Arbetet pågår endast dagtid.

– Vi har konstaterat fuktgenomsläpp, som är orsaken till dräneringen, förklarar Nybos Elina Gustafsson.

Alla berörda har informerats om arbetet som till viss del kommer att begränsa fram-

komligheten runt fastigheten. Man kommer dock kunna ta sig in och ut ur huset hela tiden. När arbetet är färdigt kommer marken att återställas.

– Vi ska nu ta fram lämpliga växter som inte har rötter som kan leta sig in och påverka huset, tillägger Elina Gustafsson.

Grannar som stör – så gör du

Att bo nära andra människor brukar kännas både tryggt och trevligt. Men ibland kan närheten ställa till problem. Om du upplever att dina grannar väsnas oacceptabelt mycket uppmanas du höra av dig till störningsjouren på telefonnummer 08-555 014 50.

En hyresgäst som stör kan faktiskt bli uppsagd och tvingas flytta.

Nya tider för kontakt

Nybo har ändrade besöks- och telefontider. Receptionen har öppettid för spontana besök på vardagar klockan 07–12. Det går även bra att boka en tid, mellan 07 och 15. Du når oss även via telefon varje helgfri vardag mellan klockan 07 och 16, förutom fredag då tiderna som gäller är 07–15.



Löv och kvistar är välkomna.

Vi tar hand om trädgårdsavfallet

Precis som tidigare erbjuds alla i kommunen även i år att under två tillfällen lämna trädgårdsavfall till Nybo på Norra Stationsvägen. Dels på våren men även nu i höst, i oktober.

Håll utkik på Nybos och kommunens hemsida för mer detaljerad information när det börjar närma sig.

Smarta sätt att betala hyran

Som hyresgäst hos Nykvarnsbostäder kan du välja att betala in din hyra via autogiro. För att anmäla dig till autogiro behöver du fylla i en blankett på Nybos hemsida. Du hittar den under fliken Att bo hos oss och vidare till Boskola – Blanketter.

Den som önskar kan även betala sin hyra med hjälp av e-faktura.

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.



Söta – men mat får de leta själva.

Mata inte fåglarna

Om brödsmlor och fågelfrön läggs ut i våra bostadsområden kan råttor och andra skadedjur lockas till husen. Därför är det inte tillåtet att mata fåglar inne i våra bostadsområden. Tack för din hjälp att hålla rent och trivsamt!

Får man hyra ut sin bostad i andrahand?

Svar: Ja, men då måste du ha hyresvärdens tillstånd.

Du måste även ha beaktansvärda skäl; till sådana räknas exempelvis studier, sjukdom eller tillfälligt arbete på annan ort.

Gå in på Nybos hemsida www.nybo.se för mer information.



Nu kan du byta till säkerhetsdörr!



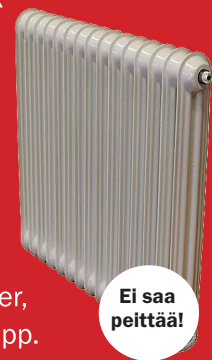
Både tyst och säkert bakom ny dörr.

Du vet väl att Nybo erbjuder hyresgäster möjligheten att byta till säkerhetsdörr? En säkerhetsdörr ökar inte bara säkerheten utan ökar dessutom isoleringen av ljud från trapphuset. Bytet kostar 145 kronor per månad och läggs på hyran. Kontakta Nybo vid intresse av ett dörrbyte.

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 även till att vådra 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, och detta 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.



Ei saa peittää!

Se över din hemförsäkring

Glöm inte att anmäla ny adress till ditt försäkringsbolag om du har flyttat. Adressändringen sker nämligen inte alltid automatiskt, och du riskerar att stå utan skydd om någonting händer.