



**Janette
Jardefalk**
har fått sin
nya styrelse
Sidan 6

Jubilerande 20-åring!

Två decennier med
Nykvarnsbostäder. Sidan 5



UPPRUSTNING

Bättre underlag för beslut
med Modexa-modellen.

Sidan 7

NYA PÅ JOBBET

Två nya arbetskamrater
på Gata/VA-avdelningen.

Sidan 6

Blomstertiden är här och vi ses i nya lokaler

Den här tiden på året är verkligen fantastisk. All grönska och blomsterprakt som omger oss, både i naturen runt omkring här i kommunen och i våra bostadsområden – som vi ständigt arbetar med att göra trivsamma.

Mycket av det som ordnats i vår utemiljö har faktiskt tillkommit tack vare er hyresgäster, genom förslag ni har lämnat i våra Aktiv Bo-undersökningar eller framfört personligen i möten med oss på Nybo. Jag vill att ni ska veta hur tacksamma vi är att ni vill engagera er så mycket som ni gör.

Vi på Nybo äger och förvaltar inte bara bostäder utan hela boendemiljöer, och dessutom förvaltar vi all kommunal mark vilket bidrar till att vi kan skapa en fin helhet. Och det här är viktigt för oss, att ni hyresgäster trivs bra i hela Nykvarn, inte bara hemmavid i det egna bostadsområdet.

En annan fördel med den gemensamma översynen av kommunens och våra egna yttre miljöer är att det blir fördelaktigt även för den kommunala ekonomin, och det gynnar ju oss alla.

Just nu händer det mycket hos oss här på Nybo. Bland annat har vi under våren anlitat ett företag som heter Modexa som har tagit fram ett åtgärdsförslag för upprustning av fastigheterna på Skogsvägen. Förslaget är framtaget utifrån fastigheternas utformning och karaktär, och med hänsyn till både oss som företag och hyresgästerna. Det här ger oss förhoppningsvis ett riktigt bra underlag när det sedan är dags att bestämma vad som ska göras och när vi ska gå vidare med upprustningen.

Mer om detta kan du läsa längre fram här i tidningen, på sidan 7.

I och med höstens val har vi också fått en ny styrelse, vilka som ingår i den kan du läsa om på sidan 6. Sedan måste jag ju även nämna att Nykvarn i år firar 20 år som egen kommun, och vi på Nybo firar samtidigt 20 år som kommunalt bostadsbolag.

Vårt jubileum ska vi självklart fira, i höst bjuder vi därför in till öppet hus och då hoppas jag att så många som möjligt av er hyresgäster vill vara med.

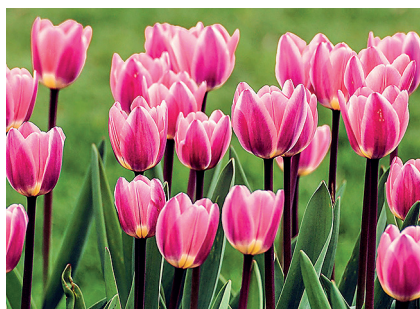


Våra verksamheter ska ju äntligen flytta samman i gemensamma lokaler. Det här kommer att skapa en betydligt bättre och effektivare organisation.

Slutligen vill jag även passa på att nämna hur glad jag är över vår stundande flytt. Våra olika verksamheter ska ju äntligen flytta samman i gemensamma lokaler. Det här kommer att skapa en betydligt bättre och effektivare organisation, och vi kommer kunna arbeta tillsammans på ett helt nytt sätt. Vi kommer att vinna så mycket. Det finns alltså mycket att se fram emot.

Avslutningsvis vill jag önska er alla en fin och avkopplande sommar!

Janette Jardefalk
vd AB Nykvarnsbostäder



Sommartider och snart flytt dags

Sedan september förra året har vi utökat våra besöks- och telefon-tider rejält för att du som hyresgäst enkelt ska kunna nå oss.

Under sommarens stundande semesterperiod blir det dock vissa begränsningar när det gäller öppettiderna.

Ordinarie telefon-/öppettider:

Måndag	08.00–17.00
Tisdag-onsdag	08.00–16.00
Torsdag	08.00–19.00
Fredag	08.00–15.00
(Gäller alla helgfria vardagar)	

OBS! Begränsade öppettider 1 juli–4 augusti:

V 27–28 må–fre	08.00–15.00
V 29–31 må–fre	08.00–12.00

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**.

OBS! I augusti flyttar vi till ny adress. Håll utkik på vår hemsida för aktuellt flytt datum.

nybo
JUNI 2019 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: Sonja Tedelund – www.stjofo.se
Ansvarig utgivare:
Janette Jardefalk
Tryck: Kringel-Offset AB 2019

Omslagsfoto: MODEXA

KLIMATKOMPENSERAT
PAPPER
www.antalis.se



Aktiv Bo – snart dags igen

I slutet av september är det dags för en ny Aktiv Bo-undersökning, den femte i ordningen. Genom att dela har du som hyresgäst stor möjlighet att påverka både ditt boende och din boendemiljö. Dels genom att svara på undersökningens frågor, dels genom kommentarer, idéer och förslag via fritextrutorna.

– Vi brukar få beröm att ni hyresgäster är så flitiga och inte bara kryssar i svaren utan även skriver fritt, det uppskattar vi, säger Nybos Leila Halvardsson.

Höstens Aktiv Bo-undersökning delas ut personligen av Nybos personal som ringer på hemma hos alla hyresgäster.



Leila Halvardsson.



Grilla med omtanke!

Sommaren lockar till uteliv, och många av oss uppskattar extra mycket att kunna äta utomhus. Nykvarnsbostäder har fem grillar/grillplatser, på olika adresser, som alla hyresgäster är välkomna att använda. Det finns dock en del att tänka på när det är grilldags. För det första ska man naturligtvis vara försiktig när man handskas med eld, ha därför alltid vatten – eller brandsläckare – i beredskap. Lämna heller aldrig grillen utan uppsikt. Glöm sedan inte att rengöra grillplatsen efteråt, så att nästa gång slipper börja med att städa.

PS. Håll koll på om det råder eldningsförbud, då får varken lösa eller fasta grillar användas.

Adresser till Nybos gemensamma grillplatser:

Norra Stationsvägen 14
Maskinförarevägen 52–60
Lundavägen 20
Gammeltorpsvägen 1D
Skogsvägen 1



Baka kakor på grillen

Har du en gammal plättlagg i gjutjärn hemma? Ta då med den ut till grillen nästa gång och bjud ditt sällskap på kakor till efterrätt. Allt som krävs är lite smör och en förpackning sockerkaksmix – blanda med vatten tills du får en segflytande smet. Sätt sedan plättlaggen på grillen, smöra och fyll på med en

klick smet i varje plättform. Glöm inte ta med en stekspade att vända kakorna med. Servera sedan som de är, eller med en klick grädde och kanske färska bär

TIPS: Gamla plättlaggar dyker ofta upp på loppisar, håll utkik i sommar!



Vill du vara med i vår tävling?



Har du ett förbättringsförslag till oss på Nybo, ja då kan du vara med i vår tävling som startade nyligen under nationaldagsfirandet. Tävligen pågår till och med den 20 september, så det finns fortfarande gott om tid att klura ut förslag på sådant som kan bli bättre i våra bostadsområden, eller annat som rör Nybo.

Den som skickar in det allra bästa förslaget, som sedan genomförs, vinner en middag för två på restaurang! Ytterligare fem personer som lämnar in bra förslag belönas med varsin trisslott.

Mejla ditt förslag till info@nybo.se, eller lämna direkt i vår brevlåda. De vinnande förslagen presenteras på vår hemsida i början av oktober.

OBS! Glöm inte att noga uppgi ditt namn och telefonnummer.

Nu blir vi sambos – alla verksamheter i ett hus

Efter år av planering och väntan är det äntligen dags. I augusti går flyttlasset till Nybos nya lokaler på Norra Stationsvägen – och hela verksamheten samlas nu under ett och samma tak.

När Nykvarnsbostäder 2012 tog över flera av kommunens verksamheter stod det klart att den befintliga lokalen inte skulle räcka. Under åren som gått har de olika avdelningarna varit utspridda på tre–fyra olika platser. Inte optimalt när man vill skapa gemenskap i ett företag, men en nödvändig lösning.

Sökandet efter en gemensam lokal tog sin början tidigt, och slutligen fann man XL Byggs före detta lokaler på Norra Stationsvägen som snart blir Nybos nya adress.

Det senaste året har lokalerna byggts om och anpassats för Nybos verksamheter. Nedervåningen i huvudbyggnaden får plats för omklädningsrum, träningslokal, verkstäder med mera. Övervåningen, med terrass, har plats för kontor, reception, lunch- och pausutrymmen. Där finns även kommunens bageriverksamhet kvar.

Den barack på tomten som Nybos gata/parkavdelning hittills använt återlämnas nu till kommunen. Förrådsbyggnaden intill kommer dock fortfarande användas, liksom den stora byggnaden som tidigare var XL Byggs virkesförråd.



– Det känns toppen att vi äntligen får flytta, säger Thorbjörn Wallin. Även Leila Halvardsson ser fram emot att flytta in i de nya lokalerna.

– Där kommer vi bland annat förvara sådant som behöver väderskyddas, exempelvis snöplogar vintertid så att de lättare snabbt ska kunna tas i bruk, säger Thorbjörn Wallin, teknisk förvaltare på Nybo.

– Det känns toppen att vi äntligen får flytta, tillägger han.

En annan som ser fram emot flytten är Nybos Leila Halvardsson. Även hon har varit involverad i förberedelserna, bland annat när det gäller färgsättning och inredning. Utifrån arkitektens förslag har lokalerna tagit form.

– Vi har försökt att få in lite färg. Bland annat kommer vi ha en röd nyans i entrén, inspirerat av Nybologgan, och kontoren går sedan i grönt, i en lugn ton, säger hon.

Det blir ett så kallat aktivitetsbaserat kontor utan fasta arbetsplatser, i stället tar man en plats som passar dagens sysslor. Personalen kan välja mellan öppet kontorslandskap, tysta, separata rum och telefonrum. Det finns alltså möjlighet att gå undan om man behöver det.

Även i entrén vid receptionen finns ett avskilt besöksrum som kan användas för kontraktsskrivning eller liknande.

En del nya möbler har köpts in, men en hel del får följa med från de nuvarande lokalerna.

– Med hänsyn till både ekonomi och miljö har vi försökt återanvända så mycket som möjligt, säger Leila Halvardsson.

Kom och fira med oss!

Tänk vad tiden går. Som vi beskriver i artikeln här intill så är det hela 20 år sedan Nykvarnsbostäder bildades, och vårt jubileum – samt vår flytt som vi berättar om här ovan – vill vi självklart uppmärksamma.

I höst, fredag den 20 september, bjuder vi därför in till öppet hus i våra nya



lokaler på Norra Stationsvägen. Välkomna att vara med och fira, träffa oss och se er omkring i de nya lokalerna.

Exakta tider och andra kalasdetaljer är inte helt spikade ännu, men se till att boka datumet så länge. När det sedan närmar sig lovar vi att meddela er hyresgäster via post.

Ni kan även hålla utkik på Nybos webbsida, www.nykvarnsbostader.se, där vi lägger upp festinformation så snart vi har besked om vad som gäller.

Nybo – en 20-åring värd att fira

Samtidigt som Nykvarn blev egen kommun bildades även Nykvarnsbostäder. Många nya lägenheter har tillkommit sedan dess, och dessutom nya arbetsområden som underhåll av parker och vägar, lokalvård med mera.

För tjugo år sedan hade Nykvarnsbostäder knappt en handfull anställda. En av dem var förvaltaren Per Emanuelsson. Några månader innan kommunerna skiljdes åt bad han om att få lämna Telgebostäder, och som gammal Nykvarnsbo få vara med på hemmaplan när Nykvarnsbostäder bildades. Och så blev det.

– Det var ju jätteroligt att få vara med från start, men det var också mycket jobb innan allt var på plats, minns han.

I dag har han lämnat arbetslivet, men viljan att arbeta hos Nybo verkar gå i arv. I dag möts besökare på Nybos kontor av Pers son Kent som välkomnar i receptionen.

Mycket har förändrats genom åren. Delar av det äldre fastighetsbeståndet har sålts av,



Järnavägen 1991, före Nybos tid.

samtidigt har det tillkommit en hel del nya lägenheter. Bland annat har bolaget byggt nytt på Stenkullevägen (2004), Granebovägen (2005), Dahlbergsvägen (2006), Skogslundsvägen (2010) och Maskinförarevägen (2014). Det allra senaste tillskottet är kvarteret Karaffen på Skogsvägen/Järnavägen, där 72 lägenheter stod inflyttningsklara 2015. I dag har Nybo totalt 549 lägenheter.

En stor förändring för bolaget skedde 2012. Då tog Nybo över några av kommunens verksamheter. Dels lokalvården, dels den tekniska avdelningen som sköter gata, park, vatten och avlopp samt förvaltningen av samtliga verksamhetslokaler som kommunen äger. I ett enda slag mer än femdubblades antalet anställda, från 7 till 37.



Nybyggen på Dahlbergsvägen när det begav sig.



Janette Jardefalk hissar regnbågsflaggan inför förra årets Pridevecka. – För att vi, liksom kommunen, värnar om mångfald och människors lika värde, säger hon.

En framtid tillsammans

Janette Jardefalk, Nybos vd, berättar om bolagets kommande byggplaner:

- *Nykvarn är en kommun som expanderar. Ett av de största uppdragen vi har är därför att bygga nytt och se till att Nykvarn får fler hyresrätter. Just nu arbetar vi främst med Tekannan, vårt seniorboende med ett 40-tal lägenheter på Gammeltorpsvägen. Vi hoppas att detaljplanen kan bli antagen under tredje kvartalet i år.*

- *Parallellt jobbar vi med Hökmossen och Älgbostad. Förutom att det arbetas med själva badet finns även en del av området där det planeras nya bostäder. Både hyresbostäder, villor och olika boendeformer för äldre. Det blir en spännande utmaning.*

- *Sedan har vi Brokvarn. Här är tanken att det ska byggas ett trettiotal nya bostäder i flerbostadshus. Men den detaljplanen är överklagad, och vi får se var det hela landar.*

- *Förutom vårt arbete med bostäder har vi ytterligare ett viktigt uppdrag, nämligen vårt samarbete med kommunen – där vi tar hand om gata/park, VA, förvaltning, verksamhetslokaler samt lokalvård. Vi levererar med god kvalitet och effektivitet, och vill naturligtvis vara kommunens självklara val även framöver.*

Möt Nybos nya styrelse

Höstens val resulterade i en ny konstellation i Nybos styrelse. Fem nya politiker har tagit plats, inklusive Peter Nyman (NP) som valts till gruppens ordförande.

De har redan hunnit ha tre möten tillsammans under vårterminen, men för att ytterligare stärka förståelsen för vad det innebär att sitta i styrelsen för ett allmännyttigt bostadsbolag ska de till hösten gå en styrelseutbildning. En bra introduktion, säger Nybos vd Janette Jardefalk.

– För mig som vd är det viktigt att min styrelse är väl införstådd med uppdraget i att

arbeta för allmännyttan och bolagets bästa.

Peter Nyman som har valts till ordförande är helt ny i styrelsen, men han har lång erfarenhet av det politiska livet i Nykvarn.

– Jag har hållit på i närmare tio år nu, bland annat i bygg- och miljönämnden, och dessutom har jag varit ordförande för Nykvarnspartiet i sju år, säger han.

Styrelsen sammanträder en gång per månad, och har till uppgift att leda verksamheten och kontrollera att allt flyter på som det ska. Mycket handlar om ekonomi, hur bolaget ligger till. Dessutom ska styrelsen se till att Nybo följer de uppsatta strategierna.

– Vi har ju som ambition att bygga fler

bostäder, målet är att öka från dagens cirka 500 till det dubbla. Därför är det stora frågor kring just nybyggnation, och naturligtvis även hur vi tar hand om befintliga fastigheter, säger Peter Nyman.

Förutom Peter Nyman är även Michael Henriksson (S) och Mats Claesson (SD) nya i styrelsen som ordinarie ledamöter. Nya politiker bland suppleanterna är Mikael Fimmerstad (NP) och Patrick Claesson (SD).

Peter Nyman ser fram emot arbetet tillsammans med representanterna från Nybo – och den nya styrelsen.

– Ja, nu ska vi gemensamt arbeta för Nybos, våra hyresgästers och Nykvarnsbornas bästa, säger han.



Styrelsen tillsammans med Nykvarnsbostäders vd.

Från vänster: Karl-Erik Johansson (S), Mats Claesson (SD), Anders Roos (NP), Janette Jardefalk (vd Nybo), Urban Söder (NP), Bengt Johansson (M), Patrick Claesson (SD), Peter Nyman (NP ordförande), Michael Henriksson (S).

Saknas på bilden: Mikael Fimmerstad (NP) och Peter Janthe (M).

Dubbelt nytt

Två nya förmågor har börjat arbeta på Nybos avdelning Gata/VA. Niklas Lindberg, 32 år, har hunnit med ett halvår på sin nya tjänst, och trivs bra med sina uppgifter.

– Tidigare körde jag lastbil för Scania Transportlaboratorium, men jag tröttnade. Det är ett ensamt jobb och extra tråkigt för mig som är social, säger Niklas Lindberg.

När han såg annonsen om jobbet hos Nybo passade han på att söka, och den 1 december i fjol började han sin tjänst. Nu

ägnar han dagarna åt sådant som att fixa vattenläckor, sätta upp skyltar och sköta omsättningspolningar i nya ledningar.

– Och i dag lägger vi ut bryggor vid badplatserna, tillägger han.

Han är uppvuxen i Nykvarn men bor numera i Strängnäs, och pendlar därför till jobbet med tåg. Och hur var det nu med den sociala biten på jobbet, känns det bättre nu än på Scania?



Niklas Lindberg.

– Ja, här finns ju många att prata med, det är jättetrevligt, säger han.

Mikael Karlsson är också ny på jobbet, han började på Gata/VA så sent som i början av maj. Han berättar att han har kört maskin – hjullastare, lastbil och liknande – sedan 1978. Längre bodde han långt bort ifrån Nykvarn, nämligen i Luleå. Men med dotter och barnbarn i Strängnäs lämnade han förra hösten de norra breddgraderna.

– Ja, även frugan jobbade här nere så jag flyttade hit. I början körde jag maskin åt ett privat företag, och nu jobbar jag här hos Nybo, säger han.



Ulf Viktorsson är vd för Modexa. Han tycker att husen på Skogsvägen är väldisponerade.

Här upprustas det med omsorg

En ny typ av upprustningsplanering används nu av Nybo. Det är företaget Modexa som anlitas för att kika närmare på förutsättningarna för fastigheterna på Skogsvägen.

Husen i det aktuella området, sex huskroppar i två kvarter, byggdes för drygt 50 år sedan, närmare bestämt 1967. Och visst märks det att en hel del tid har passerat.

Men fastigheterna, på Skogsvägen 3–27, har också mycket potential, och det finns delar som klarat tidens tand riktigt bra. Det berättar Ulf Viktorsson, vd för Modexa Bostadsförädlings – det företag som under våren ingående har studerat området.

– De här husen tillhör det så kallade ”miljonprogrammet”, rekordårens byggen som i grunden är väldigt bra. Lägenheterna här på Skogsvägen är exempelvis väldisponerade med fantastiska kök i hög kvalitet, säger han.

Ulf Viktorsson förklarar vidare hur branschen tidigare renoverat efter metoden ”flytta ut, blås ut, bygg om” och ofta även velat förändra allt på en gång när de ändå håller på; som att skapa fler bostäder, lösa problem med segregation och kriminalitet, satsa på miljön och effektivisera energiförbrukningen.

– Detta resulterade ofta i att projekten

kollapsade under sin egen tyngd. Vid sådana här ”lyft” såg områdena mer ut som krigszoner när allt skulle åtgärdas samtidigt. Dessutom tvingades boende ofta evakueras och sedan hade få råd att flytta tillbaka eftersom hyrorna höjdes så mycket.

Med Modexa-metoden handlar det i stället om att göra en grundlig analys med hänsyn till både hyresgästerna och byggnadernas befintliga kvalitéer, samt att eventuella hyreshöjningar landar på en rimlig nivå.

Efter vårens studier av Skogsvägen har Modexa nu tagit fram en förstudie som nyligen presenterades för Nybos styrelse. Av den framgår att det finns ett antal måsten, som att det är hög tid för ett stambyte och i samband med det – nya badrum. Husens klimatskal, vilket inkluderar tak, fasad och fönster, måste också åtgärdas. Därutöver ges även förslag på sådant som bör göras, vilket gäller mer estetiska åtgärder som målning av trapphus och entréer med mera.

– Vi föreslår också att upprustningen ska ske i etapper, och att det går att genomföra med kvarboende. Det kräver visserligen stor planering, men är betydligt effektivare än att hyresgästerna ska evakueras, säger Ulf Viktorsson.

Vad upprustningen av Skogsvägen slutligen kommer att innebära, och när den i sådana fall ska genomföras återstår dock att se. Styrelsens beslut fattas nämligen först efter sommaren.

MODEXA

NOTISER

Vi flaggar för Nybo

Ni har väl inte missat nyheten i våra bostadsområden? Sedan några månader tillbaka vajar våra nya egna fanor på flaggstängerna. Flaggorna pryds av Nybos logga i rött, på vit botten.



Unga som hjälpende hand

Liksom tidigare säsonger har Nybo även i år äran att få ta emot ungdomar från Nykvarn som ska sommarjobba. Sammanlagt har vi 24 ungdomar och två arbetsledare som ska hjälpa till att hålla rent och snyggt i våra bostadsområden. De ska bland annat hjälpa till att rensa ogräs, plocka skräp, sopa, kratta och klippa buskar. Morgonpigga måste de vara också, de börjar slita redan klockan 07.00.

Rökfritt på våra lekplatser

Den 1 juli träder en ny tobakslag i kraft i Sverige. Lagen innebär bland annat ett utökat rökförbud utomhus,



exempelvis blir det därmed förbjudet att röka på lekplatser. Andra platser som omfattas är uteserveringar

på restauranger och caféer, samt idrottsplatser och inom kollektivtrafiken. Förbudet gäller inte enbart tobaksvaror utan även elektroniska cigaretter och liknande.

Sommarlov = storstädning

Under skolloven brukar lokalvårdsavdelningen passa på att ge kommunens verksamhetslokaler lite extra omsorg i form av storstädning och golvvård. Så även nu när det är dags för sommarlov. På sina håll kommer det även bli aktuellt att använda den nya höghöjdsdamsugaren.



Hjälp ett törstigt bi

Visste du att ett bi flaxar med vingarna mer än 10 000 gånger på en minut? Det är lätt att förstå att de blir törstiga. Men de har också svårt att hitta lämpliga vattenkällor där de kan dricka utan att drunkna. Det är här du kan hjälpa till genom att tillverka en egen bivattnare. Se till att lägga ut stenar och/eller kulor i det vattenfyllda fatet så att bina har någonstans att landa.



Låt stå!

Behåll din plats i kön!

Du som står i vår bostadskö – glöm inte att logga in på Mina sidor på vår hemsida www.nykvarnsbostader.se minst en gång per år för att behålla dina köpoäng.

Får jag hyra ut för att testbo med min kille?

Får jag testa att bo med min kille och under tiden hyra ut min lägenhet i andra hand?

Svar: Ja, du får provbo i sex månader, men glöm inte att du måste fråga oss på Nykvarnsbostäder först. En annan viktig sak att tänka på är att det alltid är du som förstahandshyresgäst som har ansvar för lägenheten – alltså även under den period du provbor någon annanstans och hyr ut i andra hand.

Vår bästa vän – men glöm inte ansvaret

Du vet väl att det är du som hundägare som har ansvar för att ditt djur inte orsakar några besvär?

I Nybos trivselregler framgår bland annat att hundar alltid ska vara kopplade i våra bostadsområden, och ej rastas just där. Var också uppmärksam så att hundarna inte förorenar på andra olämpliga platser, i synnerhet inte där barn brukar vistas.



Dante, av rasen Bichon Havanais, är 7 månader och bor i Nykvarn – och är självklart kopplad.

*Vi önskar er alla
en riktigt härlig sommar!*