

nybo

MAJ 2024

NYTT

Många
plus från
hyresgästerna
s. 8

*Jag vill göra
avtryck där
jag bor*

Patrik Lindqvist, driftchef

Låt balkongen grönska i sommar

– Saga och Sofie från parkavdelningen tipsar

På rätt väg med starka medarbetare

Visst känns det ibland som om allt händer på en och samma gång?
Och däremellan står det still.

Förra året blev ett år när väldigt mycket hände på kort tid för oss på Nybo. Hyresgästerna kunde flytta in i de fyra första husen i kvarteret Karaffen på Järnavägen 20–34. Vi köpte fastigheten Tillbringaren på Gammeltorpsvägen med 115 lägenheter som ger oss ännu fler möjligheter att erbjuda bra boende centralt i Nykvarn. Samtidigt sålde vi en fastighet på Gammeltorpsvägen med stora renoveringsbehov.

Nybo fick också ett byte i ledningen när jag gick in som tillförordnad vd, ett uppdrag med spännande och händelserika dagar. Men också vissa utmaningar.

Det tuffa ekonomiska läget är en sådan utmaning. De hyreshöjningar som gjordes 2023 täcker inte de stigande kostnaderna för byggvaror, reparationer, underhåll och nyproduktion. Dessutom har räntorna gått upp ytterligare. Det påverkar förstås våra lån och gör att vi måste granska ekonomin i alla beslut vi tar framöver.

Det var därför inte konstigt att vi stod långt ifrån önskemålet från hyresgästernas representanter när förhandlingarna om årets hyror påbörjades. Som du säkert känner till blev det till slut medling. Till slut enades vi om en kompromiss som betyder att hyrorna i snitt ökar med 5,2 procent. Det är tråkigt att du som hyresgäst fick vänta på ett tydligt besked om vilken hyra du ska betala 2024. Samtidigt uppskattar jag att det finns en instans som lyssnar på båda parterna för att nå fram till en lösning.



Den starka sidan genom alla dessa förändringar är vår fantastiska personal. Vi har så många erfarna medarbetare som kan bidra med allt från projektplanering och inköp till gata/park, fastighetsskötsel och lokalvård. Vi har dessutom fått in flera nya medarbetare. Två av dem möter du här i tidningen – driftchefen Patrik och fastighetsteknikern Refat.

Tack vare våra anställda kan vi fortsätta leverera bra service till dig som hyresgäst och vår uppdragsgivare, Nykvarns kommun. Att deras fina insatser är uppskattade märks också i den enkät vi gjorde förra året – det är verkligen glädjande. Nu vet vi att vi är på rätt väg i vårt arbete för att ge dig ett tryggt och bra boende.

Fredrik Rönnlycke Westermark, tf. vd

KONTAKTA 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

(du kan också boka

besökstid kl. 07:00-15:00)

Akuta ärenden

kväll och helg – bostäder

Tel. 08-555 014 50

Knappval 1 – Fastighetsjouren

Exempel på akuta fel: Strömavbrott, vattenläckor, totalstopp i avlopp eller om det finns risk för person- eller egendomsskador om skadan inte avhjälpas omedelbart.

Akuta ärenden kväll och helg – gata, park, vatten och avlopp

Tel. 08-555 014 50

Knappval 2

Exempel på akuta fel: Saknade eller trasiga brunnblock, träd eller liknande som ligger på vägen, vattenläcka på det kommunala ledningsnätet, akut halka eller omständigheter som kan orsaka person- eller egendomsskador om de inte avhjälpas omedelbart.

Andra viktiga telefonnummer

Störningsjour

08-555 014 50, knappval 3

Parkeringsövervakning
0771-969 000

Ny på jobbet ...

... Patrik Lindqvist, driftchef

Patrik Lindqvist började som driftchef i mars och kommer närmast från Botkyrkabyggen där han var drifts- och underhållschef. Han drev bland annat större ombyggnads- och renoveringsprojekt och projekt för nyproduktion.

Du har gått från ett stort bolag med över en miljard i omsättning till lilla Nybo. Varför?

– Jag flyttade till Nykvarn för ett år sedan och kände att jag vill göra avtryck där jag bor. I Botkyrka var jag ofta beställare. Här blir jag leverantör och jag gillar pulsen med det. Jag vill helt enkelt hellre leverera än kontrollera och följa upp hur en leverantör uppfyller vissa krav. Men det är bra att ha testat båda sidorna.

Varför just Nykvarn?

– Jag är uppväxt i Södertälje. Och så träffade jag en underbar kvinna från Nykvarn ...

Vad har du för förväntningar på ditt jobb?

– Vi ska öka samsynen med vår enda beställare, det vill säga kommunen. Vi ska jobba tillsammans framåt och med arbetsglädje. Och alla mina medarbetare ska inte bara vara stolta över det de gör – de ska också få bekräftelse för det.

Vad är det roligaste på jobbet, tycker du?

– Jag är nog bra på att hantera oväntade saker. Jag gillar när det blir lite action – som när vi fick en snösmocka i april. Då är det bara att dra igång allt. Har avtalet gått ut? Då tar vi tag i det, genast! Föränderligt och ombytligt – det är kul.

Vad gör du på fritiden?

– Jag har en dotter som är vuxen i dag och som började spela innebandy när hon var 10. Då gick jag in som tränare för hennes lag. Min sambo har ett barn på 8, kanske jag kan stötta på liknande sätt? Jag tror det är bra med lagsport, det bygger tillhörighet. Men själv spelar jag inte. Jag är nog en extrem tönt på fritiden egentligen. Jag varvar ner med tecknade serier och datorspel ...



Köp hem

DET HÄR BEHÖVER DU för att komma igång:

- Jord (gärna torvfri)
- Frön
- Mindre kruka/pluggbrätte eller avklippt mjölkkartong
- Sprayflaska så du kan hålla sådden fuktig

Växter för din balkong

De här växterna fungerar utmärkt att odla på balkong:

Grönsaker

- Tomat
- Sallad
- Ärtor
- Gurka
- Bönor
- Potatis

Örter och kryddor

- Gräslök
- Basilika
- Timjan
- Citronmeliss
- Oregano

Sommarblommor

- Ringblommor
- Blomsterkrasse
- Blåklint
- Kamomill
- Tagetes

Frukt och bär

- Jordgubbar
- Smultron
- Physalis

Tomater till balkongen

Det finns många tomatersorter att välja på. De här sorterna fungerar bra i kruka på balkong:

Tiny Tim – Ger små röda tomater med en söt smak. Får en sluthöjd på ungefär 75 cm.

Totem – Ger stor skörd av små röda söta tomater och har ett kompakt och tätt växtsätt. Får en sluthöjd på ca 50 cm.

Vilma – Känd sort som inte blir högre än 30 cm. Ger stor skörd av små röda körsbärstomater.

Gurkor i fönstret

De här två gurksorterna fungerar bra för fönsterodling:

Picolino – Smakrik och lätt att äta som snacks. Klar att skörda efter cirka tre månader. Ger blommor och frukt hela säsongen.

Baby F1 – Smakrika och krispiga små gurkor i stor mängd, skörda ofta. Breder gärna ut sig, använd växtstöd.

Köp sortäktade frön

OM DET STÅR F1 ELLER F2 på fröpåsen betyder det att fröerna har korsats fram för att skapa olika egenskaper hos växten. Du kan normalt sett inte spara frön från en sådan planta eftersom egenskaperna inte förs vidare från moderplantan. Köp hellre sortäktade frön. Då behöver du inte köpa nya frön varje år. Det gynnar både naturen och dig i slutändan. ■



Testa en egen odling i sommar

Alla kan odla, det krävs faktiskt inte så stor yta för att få ut skörd och för att lyckas. Saga Stenhardt och Sofie Pettersson från parkavdelningen tipsar om hur du enkelt kan odla både ätbart och vackert på en liten yta.

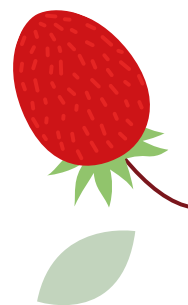
DET KRÄVS INGEN STOR TRÄDGÅRD för att njuta av egna jordgubbar eller ärtor. En balkong räcker långt. Det säger Saga Stenhardt och Sofie Pettersson som gärna delar med sig av sin odlarkunskap. Det första du behöver tänka ut är vad du ska odla, menar de.

– Är du en grönsaksälskare eller blomsterfantast? Tänk på pollinerarna och blanda in blommor i din odling. Vissa blommor



FOTO: JENS ANDERSSON

JORD, FRÖN, SMÅ KUKOR eller pluggbrätten plus lite större kukor. Mer än så behövs inte för att komma igång förklarar Sofie Pettersson (till vänster) och Saga Stenhardt från parkavdelningen.



går utmärkt att plantera tillsammans med ätbara växter och kan användas i sallader, som dekoration eller på bakverk. En del, som kamomill och ringblomma, kan du också göra eget te på, säger Sofie.

– Och glöm inte potatisen. Det är enkelt, högvastande och väldigt roligt att odla potatis på balkongen. Känslan av att äta sin egenodlade potatis är fantastisk, säger Saga.

För att maximera ytan är det smart att kombinera olika slags kukor. För att utnyttja höjden kan du använda amplar, blomlådor, spaljeer eller varför inte snickra ihop en egen växthylla.

– På en växthylla kan du ställa kukor med kryddor och örter, skörda hela säsongen och tillaga direkt, säger Saga.

Vill du odla grönsaker och blommor men inte har tillgång till balkong så går det lika bra att odla i fönster med söderläge. Du kan också förstärka ljuset med en växtlampa

Många växter går bra att plantera tillsammans, till exempel sockerärtor som klättrar upp längs en spalje och en lägre busktomat framför. Eller ampeljordgubbar och kamomill.

– Det blir dekorativt och vackert i en ampel eller i en kruk på balkongen eller altanen, säger Saga.

Både Saga och Sofie rekommenderar att odla från frö.

– Välj i första hand svenskodlat utsäde. Om du väljer sortäktade frön så går det att ta frön direkt från växten till nästkommande odlingsäsong. Det går alltså ganska enkelt att bli självförsörjande på sina fröer, säger de.

När du ska så ditt frö, börja med att läsa instruktionerna på fröpåsen. Där finns information som hjälper dig att lyckas. När

plantan har börjat växa så att rötterna sticker ut under krukans är det dags att plantera om den i en större kruk. När plantan har fått rota sig i den nya krukans och fortsätter växa behöver den näring ungefär var tredje till fjärde vecka.

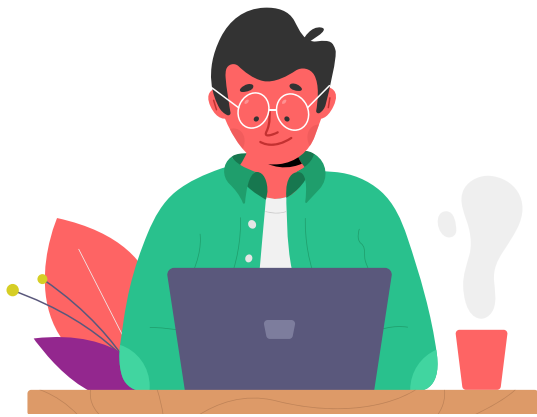
Det finns olika slags närings- och gödselmedel som ger växten alla näringsämnen som behövs för att den ska fortsätta att utvecklas och bära frukt.

– Det absolut enklaste och mest miljövänliga är ändå att använda guldsvatten. Då blandar du en del urin med nio delar vatten. Det finns också långtidsgödsel i form av pärlor eller pellets som räcker att ge en gång under hela sommaren, säger Saga och Sofie.

Vattningen är viktig så att plantan kan växa och utvecklas. Beroende på läge och placering behövs det mer eller mindre vattning. Om det är en uteplats med soligt läge hela dagen kan det till och med behövas vattning två gånger per dag.

Oavsett vad och hur mycket du väljer att odla är det värt att testa.

– Kom ihåg att man måste börja någonstans för att kunna utveckla sin kunskap, säger Sofie och Saga. ■



Så här felanmäler du

DU FELANMÄLER ENKLAST och snabbast via Mina sidor på nybo.se. Du kan också mejla till info@nybo.se. Vid akuta ärenden kan du ringa växeln under kontorstid (måndag–torsdag kl. 7–16 och fredag kl. 7–15). Om du har ett akut ärende när kontoret är stängt ringer du 08-555 014 50 (knappval 1). ■

Ordna själv eller felanmäla?

SOM HYRESGÄST förväntas du ta hand om enklare fel själv. Innan du gör en felanmälan är det därför bra att kontrollera ifall det är något du förväntas klara på egen hand, till exempel:

- Rengöra golvbrunnen i badrummet
- Byta egna glödlampor
- Kontrollera så att brandvarnaren fungerar
- Rengöra filtret i köksfläkten
- Ta hand om skador på fönster som orsakas inifrån
- Byta lampor och lysrör – med undantag för fast armatur i t.ex. garderober som tillhör Nybo
- Sortera sopor
- Rengöra luddfilter i torktumlare
- Rengöra tilluftsventiler

Exempel på saker som du däremot kan felanmäla:

- Fel på el eller elprodukter som ingår i lägenheten, till exempel ett vägguttag som sitter löst eller en lampa på toaletten som börjar blinka
- Hushållsapparater som installerats av Nybo
- Fel på gemensamma maskiner i tvättrum
- Droppande eller läckande kranar
- Myror och andra skadedjur i lägenheten



Refat rycker ut när felen anmäls

Portar som inte stängs, lampor som behöver bytas. När Nybo får en felanmälan är det ofta fastighets- teknikern Refat som rycker ut. – Jag älskar att träffa folk och hjälpa till, säger han.



HJÄLPA KOLLEGA MED BETONG eller finjustera krånglande badrumsskåp. Refats arbetsdagar kan innehålla det mesta.

KLOCKAN ÄR NIO en mulen april dag. I Nybos lunchrum på Norra stationsvägen samlas personal från VA, gata, park och fastighetsskötsel för förmiddagsfika. Frågor, tips och idéer studsar över bordet. Allt från myrdsosor till septiktankar, kantstenar och gatubrunnar avhandlas.

Refat Marzouk har börjat dagen med sin vanliga runda i miljörum och portuppgångar. Den här morgonen var allt som det skulle. Inget klotter eller skräp, alla portar låsta.

– Du hjälper mig att bära sen, eller hur?

Det är driftteknikern Kari som frågar. Efter pausen ska han laga ett källargolv på Gammeltorpsvägen och behöver assistans. Refat hjälper gärna till.

– Vi jobbar så här. Det händer att jag hoppar in och tar upp sand på gatorna ifall det är ont om folk. Och nu behövde Kari hjälp med ett golv. Nästa gång kan det vara jag som ska lyfta ett kylskåp, säger han.

Det är också det som är roligast med jobbet, förklarar Refat – gemenskapen med kollegorna och kontakten med hyresgästerna.

– Jag älskar att träffa folk och hjälpa till.

Sex säckar betong och en dryg timme senare är groparna i källargolvet på Gammeltorpsvägen borta och Refat tar fram sin mobil för att kolla sina arbetsordrar.

– Här kommer jobben in. Om det är en felanmälan tar jag det på en gång. För övriga jobb har jag en prioriteringsordning.

Han har bara varit några månader på Nybo men trivs bra och börjar få koll på gatunamn och kvarter. Arbetsuppgifterna är däremot bekanta, han har gjort liknande saker i elva år för olika arbetsgivare.

– Folk här i Nykvarn är skötsamma, de tar hänsyn till sina grannar och städar efter sig.

Jo, självklart händer det saker. Någon obehörig som tar en tupplur i trapphuset. Ungdomar som slinker ner i en källare för att smygröka. Men sådant brukar han märka rätt snart och håller extra uppsikt på fastigheten.

– Kanske jag ser till att vi låser porten lite tidigare på kvällen och öppnar senare på morgonen. Det är bara de som bor i huset som ska vara där.

Men också den som bor i huset har ett ansvar, menar han.

– Vi är ju tillgängliga dagtid. Men efter 16 är vi inte här. Hyresgästerna måste hjälpa till och kontrollera att dörrarna är låsta. Det är så vi skapar trygghet. Det är också bra om hyresgäster säger till den som skräpar ner eller inte städar efter sig, fast på ett bra sätt förstås. Det uppskattar vi.

Efter lunch väntar felanmälan hos en nyinflyttad hyresgäst. Några brister som upptäcktes vid besiktningen efter förra hyresgästen behöver ordnas.

Refat plockar med sig fastighetsteknikerns tre favoritverktyg från bilen: skiftnyckel, skruvmejsel och polygrip. Det är bra att någon är hemma, tycker Refat. Då kan han förklara och visa.

– Dessutom påpekar hyresgästerna ofta fler saker än vad som anmälts när jag är där. Då är det bra att kunna dokumentera problemen och lämna besked direkt, säger han.

Så är det också den här gången. Hyresgästen håller på att packa upp ur flyttkartongerna och har en del frågor. Refat byter en sliten gummilist runt ugnsluckan som besiktningsmannen hade upptäckt. Sedan visar han hur fönstren kan delas för rengöring, smörjer skenan till sopsorteringskärlen och rättar till ett par skåpluckor.

Väggskaftet i badrummet är däremot lite knepigare. Spegel-luckorna går inte att stänga ordentligt, trots att gångjärnen ser ok ut. Refat tar några snabba mobilbilder.

– Hmm ... Jag får ta upp det med kollegerna vid frukosten. Det är säkert någon som vet. Det finns alltid en lösning. ■

Jobb för ungdomar

SOM VANLIGT erbjuder Nybo feriepraktik för ungdomar i sommar. Med start i mitten av juni och under sammanlagt nio veckor får 24 ungdomar mellan 15 och 18 år chans att hjälpa till med parkarbete och skötsel av allmänna platser. För många blir detta ett första steg mot vuxenlivet och arbetsmarknaden. ■

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. ■

Mata inte fåglarna

FÅGLARNA ÄR SÖTA – men om brödsmlur och fågelfrön läggs ut i våra bostadsområden kan råttor och andra skadedjur lockas till husen. Därför är det inte tillåtet att mata fåglar. Tack för din hjälp att hålla rent och trivsamt. ■

Hyra ut i andra hand?

FÅR JAG HYRA UT min lägenhet i andra hand? Ja, det får du. Men du måste ha hyresvärdens tillstånd och särskilda skäl. Studier, sjukdom eller tillfälligt arbete på annan ort är några sådana skäl. Du hittar mer information på www.nybo.se. ■

Bo tystare och säkrare bakom ny dörr

DU VET VÄL att du kan byta till säkerhetsdörr om du vill? En säkerhetsdörr ökar säkerheten och minskar ljud från trapphuset. Bytet kostar 145 kronor per månad som läggs på hyran. Kontakta kundtjänst om du är intresserad. ■

Funkar försäkringen?

HAR DU FLYTTAT? Glöm inte att anmäla din nya adress till ditt försäkringsbolag. Adressändringen görs inte alltid automatiskt. ■



FOTO: EVA THELANDER

ELINA GUSTAFSSON (TILL VÄNSTER) OCH ANNA KRONHIERTA är tacksamma för responsen från hyresgästerna.

Många plus i senaste mätningen

Många saker har blivit bättre. Och vissa saker kan bli ännu bättre. Det visar resultatet av höstens enkät bland hyresgästerna. – Vi tackar alla som svarat. Det är en stor hjälp när vi ska planera arbetet framåt, säger Elina Gustafsson och Anna Kronhierta.

ENKÄTEN SOM GJORDES I HÖSTAS bland hyresgästerna visar att fler är nöjda med servicen jämfört med förra mätningen.

– Det känns jättebra. Vi har höjt resultatet i alla servicekategorier, utom en som var oförändrad. Nu ser vi vad som behöver göras framöver, säger fastighetsförvaltare Elina Gustafsson.

En del punkter som kom fram i undersökningen kan avhjälpas ganska lätt, konstaterar de. Till exempel mejlhantering och återkoppling. Vissa enkla insatser kan också påverka hyresgästernas upplevelse av boendemiljön i positiv riktning.

– Ibland kan det vara viktiga detaljer som gör stor skillnad för våra hyresgäster. Det kan till exempel handla om att ha tydligare anvisningar i en tvättstuga, säger kundförvaltare Anna Kronhierta.

Andra insatser kräver större investeringar och kanske är planerade att genomföras senare – enligt den långsiktiga plan som finns för underhåll.

– Därför är informationen från de boende så nyttig. En del av de saker som ligger i underhållsplanen kanske kan göras tidigare, säger Elina.

Båda är nöjda med att så många hyresgäster svarade på enkäten.

– Vi är tacksamma för alla svar som kom in. Det är värdefullt att veta vad våra hyresgäster tycker och hur de upplever sin miljö, säger Elina. ■

MÄTNING VARTANNAT ÄR

Vartannat år undersöker Nybo hur hyresgästerna upplever sitt boende. Så här blev resultatet 2023 inom de tre huvudområden som mäts:

Service: Andelen positiva svar ökade med 1,9 procentenheter till 78,7. Här ingår frågor kring trygghet, att det är rent och snyggt och att få hjälp när det behövs.

Produkt: Andelen positiva svar ökade med 3,1 procentenheter till 75,8. Här ingår frågor kring lägenhetens utformning och inredning, allmänna utrymmen och utemiljön.

Profil: Andelen positiva svar ökade med 2,8 procentenheter till 79,1. Här ingår frågor om att känna igen personal och kunna rekommendera Nybo som hyresvärd och förvaltare.