

# Bo i Järfälla

## FÖRVALTNING

Nära, synliga och trygga

Få ett ansikte på din fastighetsskötare

Nyckeln till trygg och hållbar renovering

## ETT LIVSVIKTIGT JOBB

Brandskyddsronderingar förhindrar brandfara

## Livet som miljövärd

De hjälper dig agera miljömedvetet

Järfällahus 





## FÖRVALTNING VÅR KÄRNVERKSAMHET

Vi har nu lyft organisationen till den kärnverksamhet det ska vara efter vår omställning i höstas.. Nu gäller det bara att slipa arbetssätten och rollerna för att vi verkligen ska kunna satsa på att vara nära, synliga, trygga och serviceinriktade för dig som bor i våra områden.

En av våra satsningar inom förvaltningen som vi ser fungerar riktigt bra är våra miljövärdar. Miljörummen är snyggare, renare och bättre sorterade. Vi ökar tryggheten och det blir lättare att sortera rätt. Med den positiva respons vi fått från dig som boende är det här något vi vill fortsätta satsa på.

Det är också just det samarbetet vi vill ha med dig som hyresgäst. Vi vill få din respons och feedback på de satsningar vi gör – positiv som negativ. Vi förvaltar våra fastigheter för din skull, för att du ska trivas och ha en bra boendemiljö. Vi behöver därför din hjälp för att utvecklas och bli bättre.

Tveka inte med att hör av dig till oss. Felanmäl när du ser något som du inte tycker är bra. Mejla oss med dina förslag på förbättringsåtgärder. Vår Boservice tar emot alla ärenden och ser till att dessa blir registrerade för att vi ska kunna ge bättre och snabbare återkoppling. Delta på boutvecklingsmötena som din lokala hyresgästförening kallar till. Dit är alla boende välkomna även om man inte är med i hyresgästföreningen. Jag ser fram emot din feedback!

*Lars Jonasson*

FÖRVALTNINGSCHEF, JÄRFÄLLAHUS

## INNEHÅLL

- 2 Förvaltning**  
vår kärnverksamhet.  
Förvaltningschefen har ordet.
- 3 Laddboxar**  
snart på plats.
- 4 Nära, synliga och trygga**  
Så jobbar vi med förvaltning  
Få ett ansikte på din fastighetsskötare  
Nyckeln till trygg och hållbar renovering
- 13 Alla ärenden till Boservice**  
Nya rutiner för kontakt med oss.
- 14 Ett livsviktigt jobb**  
Förvaltningens brandskyddsronderingar  
förhindrar brandfara
- 15 Så förebygger du brand**  
Tips på vad du själv kan göra för att  
förhindra brand
- 16 Livet som miljövärd**  
De hjälper dig agera miljömedvetet
- 20 Han är hjärtat**  
i vårt bosociala arbete med trygghet
- 22 Fokus på kvalitet**  
när upphandlingstänk förändras
- 23 Officiell invigning**  
av vår hållbara renovering

## Bo i Järfälla

Utges av Järfällahus AB

ANSVARIG UTGIVARE  
Jennie Sahlsten

REDAKTÖR  
Li Andersson  
Anette Ekström

ILLUSTRATIONER  
Li Andersson

FOTO  
Olle Holdar, Li Andersson, Andreas Eriksson, Karolina Bjällerstedt Mickos, Scandina Bildbyrå, Konstantinos Spiridopoulos m fl

TRYCK  
Tryckerigruppen Uppsala

BO I JÄRFÄLLA  
Postadress: Järfällahus AB, Box 197,  
177 24 Järfälla  
Tel: 08-580 836 00  
E-post: jhab@jarfallahus.se  
Webbplats: www.jarfallahus.se

NYHETSTIPS  
E-post: jhab@jarfallahus.se

# Laddboxar snart på plats!



Från och med 1 november planerar vi för att börja erbjuda laddboxar i våra garage. Vår förvaltning jobbar just nu intensivt för att ge dig den möjligheten.

**L**ika hårt jobbar våra uthyrare med att gå igenom de intresseanmälningar som redan kommit in.

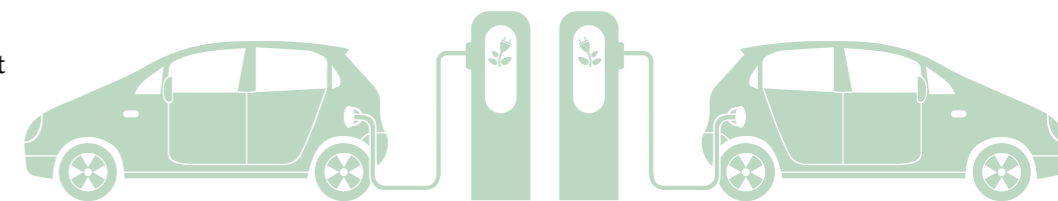
När uthyrarna fått meddelande från förvaltningen om det går att installera laddbox på platsen kontaktar de hyresgästen som anmält intresse. Om det går att installera skrivs ett avtal med hyresgästen. Efter att avtalet är påskrivet ser förvaltningen till att installera boxen.

— Intresset har varit så stort att vi till och med fått en anmälan från en person i Gröndal,

som inte hyr något av oss, skratrar vår uthyrare Annelie.

**MÖJLIGHETEN TILL** laddbox är beroende av rent tekniska möjligheter på din plats och olika förutsättningar i våra garage. I nuläget har vi hunnit bygga om elnäten till garagen på Dackehöjden, D-området, Engelbrekt, Sångvägen, Söderhöjden och Tallen.

— Målsättningen är att kunna erbjuda laddboxar under första kvartalet 2022 i samtliga av våra garage. Framöver kommer vi också titta på möjligheten att upprätta fasta laddplatser utomhus, men det gör vi i så fall i samverkan med de boende och Hyresgästföreningen om efterfrågan finns, säger vår förvaltningschef Lars.



## Hyr laddbox

Boxen kostar 650 kr i månaden oavsett hur mycket el du förbrukar. Då ingår installation av en bra och säker box, drift av boxen samt el till din personbil. Tänk på att du redan måste ha en garageplats hos oss.

### Gör så här:

1. Gör en intresseanmälan på vår webb [www.jarfallahus.se/laddbox](http://www.jarfallahus.se/laddbox)
2. Vi tar reda på om det är möjligt att installera laddbox vid just din garageplats.
3. Vi hör av oss till dig med ett avtal.
4. När du skrivit på och lämnat in avtalet beställer och installerar vi laddboxen.



*Så jobbar vi med förvaltning*

# NÄRA, SYNLIKA OCH TRYGGA

Förvaltningsavdelningen är kärnan hos Järfällahus. Det är personerna på den avdelningen som ser till att huset och området du bor i tas om hand och sköts på ett bra sätt, dagligen. Deras främsta fokus är din trygghet och trivsel.



Järfällahus 





**G**enom att satsa på att utöka personalstyrkan med bland annat fler fastighetsskötare och snickare vill Järfällahus minska på användandet av entreprenörer. Det är en trygghet för hyresgästerna att de ser samma personer i området. Det bygger upp ett förtroende och skapar en närmare kontakt mellan Järfällahus personal och dig som hyresgäst.

**DET ÄR OCKSÅ** en fördel att i större grad ha egen personal eftersom ansvarstagandet och medvetenheten oftast är större hos dem än hos en entreprenör.

— Med egen personal så ser de saker på ett annat sätt än våra entreprenörer ser. Entreprenören kanske bara fokuserar på sitt uppdrag, men jobbar man hos oss ska man ju ha öga för andra detaljer också. Ser man klotter samtidigt som man byter en glödlampa så ser man till att åtgärda även det. Sen hoppas vi på sikt få in det tänket även hos våra entreprenörer, säger Lars, Järfällahus förvaltningschef.

”**Med egen personal så ser de saker på ett annat sätt...**”

**ARBETSUPPGIFTERNA PÅ** förvaltningsavdelningen är många och varierade. Det handlar om allt från att planerar åtgärder med NKI-resultatet som utgångspunkt, säkerställa att företaget följer myndighetskrav, följa upp störningar, administrera HLU, åtgärda felanmälningar till att genomföra regelbundna, löpande kontroller av husen och områdena så att allt fungerar. Just det sistnämnda är en väldigt stor del av fastighetsskötarnas dagar. Att hela tiden jobba förebyggande.

— I de bästa av världar ska inte hyresgästerna behöva felanmäla saker utanför sin egen lägenhet. Utan det ska vi upptäcka, innan de ser det. Så är det ju inte jämnt, men i de bästa av världar, förklarar Lars.

**UPPFÖLJNING OCH KONTROLLER** är också viktigt för att lyckas med omställningen. Därför har man satsat på en ny roll som besiktningsman på avdelningen. Det är den tidigare fastighetsskötaren Mikael som har fått den rollen. Han har bl a till uppgift att följa upp markentreprenören och städentreprenören med stickprov. Två av de största

avtalen som direkt berör dig som hyresgäst och där många klagomål ofta kommit in. Genom att satsa på att en person regelbundet följer upp hur arbetet sköts ökar kravet på att entreprenören sköter sig och man kan säkerställa kvalitén bättre.

— Det är också en fördel att ha en och samma person som ger sin bedömning. Det är viktigt att bedömningen är rätt och riktigt enligt de regler som gäller. Beroende på hur organisationen

sett ut har vi exempelvis vid ett tillfälle haft sju förvaltare som skött besiktningar och gett sju olika bedömningar. Det kan ju bli en viss skillnad i bedömningen och med Mikael så blir det en bedömning överlag, berättar Lars.

**DET ÄR EN** ny förvaltningsavdelning med stärkt förtroende och ökad stolthet över sitt arbete. Något som du som boende förhoppningsvis kommer märka i förbättrad service och en närmare kontakt.

”**I de bästa av världar ska inte hyresgästerna behöva felanmäla saker utanför sin egen lägenhet.**”





## » Få ett ansikte på din fastighetsskötare

**I** fastighetsskötarteamen är fastighetsansvaret uppdelat. Det vill säga varje fastighetsskötare har i första hand ansvar för en eller några specifika fastigheter. Det är ytterligare en del i satsningen att arbeta efter principerna nära, synliga, trygga och serviceinriktade.

**MED ETT TYDLIGARE** fastighetsansvar kan Järfällahus öka tryggheten i områdena. Nio

av tio gånger så kan det vara samma fastighetsskötare som kommer vid en felanmälan. Det blir ett ansikte för dig att känna igen och bygga förtroende för. Du ska veta vem du kan vända dig till med frågor och om något inte är okej i husen.

**VID RONDERINGARNA HJÄLPER** det också att ha en dedikerad fastighetsskötare som känner extra ansvar för området och

huset. 60-70 % av en fastighetsskötares arbetstid går åt till just ronderingar – att gå runt i fastigheterna och kontrollera att allt är helt, rent och fungerar som det ska. Då är det bra att fastighetsskötaren verkligen känner till huset. Det blir lättare att jobba förebyggande, att se och hinna åtgärda saker innan det blir ett problem för dig som boende.

— Istället för att man bara läser av siffror på en mätarställning, så måste det ju finnas där i ryggraden att man reagerar på att det här kan ju inte stämma. Det här måste vara en läcka nånsans. Det handlar om att höja medvetenheten, kontinuitet och att man känner en stolthet över att i mina fastigheter där är det rent, snyggt och helt, avslutar Lars.

”Variationen på arbetsuppgifterna, bostadsområdena, hyresgästerna och inte minst de härliga personligheterna i teamen gör mitt arbete både roligt och utmanande.”



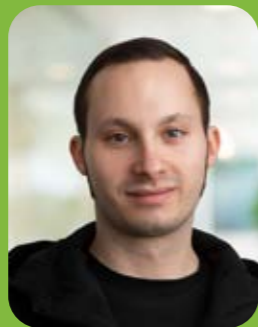
**Pär**  
Förvaltare för team Söderhöjden och Termovägen

### TEAM SÖDERHÖJDEN

Vi arbetar i bostadsområde:  
Söderhöjden, Högby



**Torun**  
Högby



**Pasi**  
Söderhöjden  
(Frihetsvägen 26-50 och 45-51,  
Hammarvägen 57-59)



**Jairo**  
Söderhöjden  
(Frihetsvägen 37-43 och 52-74,  
Hammarvägen 61)



**Ramiro**  
Söderhöjden  
(Tomasvägen 1-37, Vasavägen  
91-133)

### TEAM TERMOVÄGEN

Vi arbetar i bostadsområde:  
Ulvsättra, Barkarby C, Piloten, Handformarvägen, Stäket, Tallen,  
Kullen, Kulingvägen, Fotbollstugan, Södra Berget



**Max**  
Lilla Ulvsättra



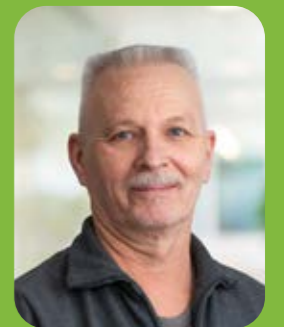
**Magnus**  
Lilla Ulvsättra



**Berhane**  
Barkarby C och Piloten



**Goran**  
Handformarvägen, Stäket,  
Tallen och Kullen



**Jan Erik**  
Kulingvägen, Fotbollstugan  
och Södra berget



## » Nyckeln till trygg och hållbar renovering

En annan stor satsning som sker på Järfällahuset just nu är vårt stora partneringsprojekt med hållbar renovering i flera områden. Projektet kommer involvera förvaltningen mer aktivt jämfört med hur det vanligen fungerar vid renoveringar. Järfällahuset har valt samverkansformen strategisk partnering tillsammans med M3 Bygg. Det går ut på att nyttja entreprenörens kompetens

inom byggfrågor och Järfällahuset kunskap om fastigheterna, kommer förvaltningen ha en nyckelroll.

**FASTIGHETSSKÖTARNA** Arash och Amir har ofta hjälpt M3 Bygg när de behövt tillgång till olika delar av husen under den pågående behovsbesiktningen på Sångvägen. Inte nog med att det underlättar för M3 Bygg att genomföra behovsbesikt-

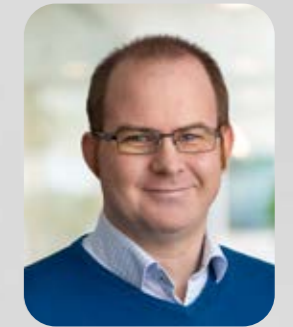
ningarna, det skapar också en trygghet för hyresgästerna.

— Oss känner de ju igen, så då kan vi visa att M3 Bygg är att lita på och samtidigt hjälpa till att skapa en närmare relation mellan dem och hyresgästerna. M3 bygg kommer ju ändå vara en del av Järfällahuset en lång tid framöver, säger Lars.

**ARASH OCH AMIR** medverkar

också vid så kallade teknikmöten med M3 Bygg, drift m.m. Som fastighetsskötare är de mest bekanta med husen och området och kan ge viktig information om vad som fungerar bra och dåligt i området. Deras input kommer spela en stor roll när man bestämmer vad som ska göras och hur. Det är viktigt att de lösningar som väljs fungerar bra på lång sikt för fastighetsskötarna.

” Vi kan hjälpa till att skapa en nära relation mellan M3 Bygg och hyresgästerna. ”



**Mikael**  
Förvaltare för team Snapphanevägen och Drabantvägen

TEAM

## SNAPPHANEVÄGEN

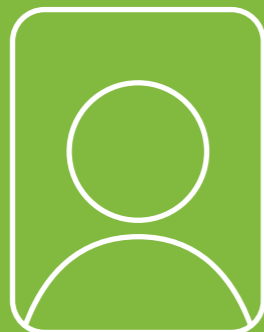
Vi arbetar i bostadsområde:

Tallbohov, Dackehöjden, Tallbacken, Släggan, Magnusvägen 1, Engelbrekt



**Daniel**

Dackehöjden och Tallbohov  
(Snapphanevägen 24-52, 228-254)



**Under rekrytering**

Tallbacken och Tallbohov  
(Snapphanevägen 54, 56-130)



**Under rekrytering**

Tallbohov  
(Snapphanevägen 132-226)



**Lehel**

Släggan, Magnusvägen 1  
och Engelbrekt  
(Birgittavägen 1-11)



**Fredrik**

Engelbrekt  
(Magnusvägen 3A-5B, Birgittavägen 13-19, Engelbrektsavgen 8A-14, 17A-19B)

TEAM

## DRABANTVÄGEN

Vi arbetar i bostadsområde:

Övre Hammaren, Nedre Hammaren, Hammargården, Sångvägen, D-området, Hårsta Backe, Stådet, Riddaren



**Håkan**

Övre hammaren och  
Nedre hammaren



**Arash**

Sångvägen  
(Snapphanevägen 54, 56-130)



**Amir**

Sångvägen



**David**

D-området



**UIF**

Hårsta Backe, Stådet, Riddaren och  
Hammargården

# ALLA ÄRENDEN TILL *Boservice*

Vi har infört en ny rutin för alla dina ärenden. Den ska göra det lättare för oss följa upp status och se till att du får återkoppling.

**S**edan länge har vår kundtjänst Boservice tagit emot dina felanmälningar. Nu har vi utvidgat rutinen så att alla ärenden går via dem.

När du har en fråga till en uthyrare eller kanske ett förslag på förbättring så är det vår Boservice du ska kontakta. De registrerar ditt ärende enligt den

nya rutinen och ser till att det hamnar hos rätt person. Då kan vi spåra ditt ärende och ge dig snabbare och smidigare hjälp.

## Det här händer vid din kontakt

STEG  
01

### Kontakta Boservice

Ring eller mejla alla typer av ärenden och frågor till Boservice. Du når oss på tel 08-580 836 00 eller e-post [jhab@jarfallahus.se](mailto:jhab@jarfallahus.se)



STEG  
02

### Ärendet registreras

Vår Boservice registrerar ditt ärende i vårt ärendehanteringssystem.



STEG  
03

### Ärendet skickas till rätt person

Berörd person får ett meddelande om att de har ett ärende.



STEG  
04

### Berörd medarbetare agerar

Beroende på typ av ärende så gör medarbetaren olika åtgärder, exempelvis kontaktar dig.



STEG  
05

### Ärendet uppdateras

Så fort något är gjort med ditt ärende registreras en uppdatering.



STEG  
06

### Vi kan följa status på ärendet

Boservice och andra berörda medarbetare kan följa status på ditt ärende och meddela dig vad som gjorts om du kontaktar oss igen.



**Josef**  
Förvaltare för lokaler

” Utmaningen att hitta lokal med rätt tekniska förutsättningar för varje enskild verksamhet och även få det att passa med området är det som gör förvaltning av lokaler spännande. ”

## TEAM LOKALER

Vi arbetar med dina lokaler



**Kent**



**Mehmet**







## ETT LIVSVIKTIGT JOBB

Mitt hem är min borg. I ditt hem ska du känna dig trygg och säker. En av fastighetsskötarnas kanske viktigaste uppgifter för att du ska ha det så, är de brandskyddsronderingar som regelbundet görs i husen. Det är en del av vårt systematiska brandskyddsarbete.

**E**n brand kan vara förödande för en person eller verksamhet och det är därför självklart viktigt att arbeta aktivt för att förhindra detta. Järfällahus har ett förebyggande säkerhetsarbete när det gäller att förhindra att det börjar brinna och minska konsekvenserna av brand genom vårt Systematiska brandskyddsarbete (SBA). Det innebär att våra fastighetsskötare systematiskt och löpande kontrollerar de inbyggda brandskydd som finns i våra fastigheter.

**FÖRVALTNINGEN SKÖTER ALLT** förebyggande brandskyddsarbete. Kontrollerna av brandskydden, de sk ronderingarna, görs av fastighetsskötarna. De använder sig av ett digitaliserat, webbaserat system, där de får en påminnelse när det är dags

att utföra olika brandskydds-kontroller och sedan klickar de i när den är genomförd. Våra förvaltare kontrollerar sedan av det och beställer åtgärder som visat sig behövas efter ronderingarna.

Varje vecka genomförs brandskyddsrondering av allmänna utrymmen, framför allt utrymningsvägar såsom trapphus, källargångar och vindsgångar. Då kollar vi upp så att det inte finns brännbara saker där eller att det står saker i vägen som kan hindra en räddningsaktion. Regelbundet görs också funktionskontroller av brandcellsörrar, så att de stänger och sluter tätt. Detsamma gäller kontroll av rökgasluckorna i trapphusen, så att de går att öppna och stänga. Även sk stigarledningar kontrolleras, som finns i vissa höghus, som

används för inkoppling av vattenslangar på olika våningar.

**SOM HYRESGÄST ÄR** det livsviktigt att tänka på att inte blockera utrymningsvägar genom att ställa olika saker i trapphus, källargångar och vindsgångar eller låsa fast en cykel i trappträcket. Det gäller också dörrmattor och skor utanför dörren. Även om det ser hemtrevligt ut, så är dessa mattor farliga vid en nödsituation. Det handlar om att man måste kunna utrymma ett rökfyllt trapphus utan att hindras av saker som står i vägen. Fastighetsskötarna tar därför bort alla sådana här föremål vid sin rondering, eftersom brandskyddet går före allt annat.

— Alla sådana saker kan försena en räddningsaktion. Säg till exempel att det pågår en brand och räddningstjänsten kommer och springer i trapphuset och ska dra slangar med sig. Om det står en cykel eller barnvagn där i vägen kan de fastna med slangen, eller att någon brandman snubblar på en dörrmatta eller skor som står i vägen – allt detta

kan försena räddningsaktionen några minuter. Den lilla delen kan vara skillnaden mellan liv och död, säger Niklas, säkerhetsansvarig på Järfällahus.

En annan anledning till att inte ställa saker i trapphuset är att de kan ta eld och får branden att växa. Barnvagnar och pappkartonger är exempel på saker som är extra eldfarliga. En barnvagn har så pass mycket plast i däck, handtag och i textilier att det kan rökfylla ett trapphus med giftiga gaser vid en brand och förvärra räddningsaktionen.

**I JÄRFÄLLAHUS** brandskyddsarbete tillhandahåller vi också en brandvarnare till varje lägenhet. Det är viktigt att se till så att din brandvarnare fungerar och att den har ett batteri som fungerar. Testa den regelbundet så att du ser att brandlarmet fungerar. Om du har en brandvarnare som inte fungerar ska du felanmäla detta på Mina Sidor eller kontakta Boservice.

## SÅ FÖREBYGGER DU *Brand*

### Brandvarnare

Kontrollera att brandvarnaren fungerar då och då. Testa den genom att trycka in testknappen och prova larmsignalen. Byt batteri och rengör brandvarnaren årligen. Fungerar inte din brandvarnare, så gör en felanmälan på Mina Sidor eller beställ en ny brandvarnare via Boservice.

### Vid matlagning

Matlagning är en vanlig brandsorsak. Brinner det i en gryta – flytta kastrullen från kokplattan. Kväv elden med ett lock. Släck aldrig brinnande fett eller olja med vatten! Rengör spisflåkten regelbundet för att minska brandrisken.

### Levande ljus

Lämna aldrig levande ljus utan uppsikt och släck dem när du lämnar rummet. Använd ljusstakar och ljusdekorationer som inte är brännbara och se till att ljus inte är placerade på eller under något ställe där eld lätt kan ta fart.

### Trasig elutrustning i hemmet

Fel i elektriska apparater och ledningar är en vanlig brandsorsak. Om du har problem med glappande kontakter eller trasiga vägguttag/kontakter gör en felanmälan till oss.

### Skaffa släckutrustning

En godkänd handbrandsläckare och brandfilt är rekommenderas för hemmabruk. Visa alla som bor i lägenheten hur utrustningen fungerar.

### Ställ inte saker i trapphuset

Vid en eventuell brand är trapphuset en av dina utrymningsvägar. En cykel, barnvagn eller annat föremål som står i trapphuset kan försvåra en utrymning om det skulle börja brinna i ditt hus. Detta kan också försvåra för räddningspersonal att komma fram i en nödsituation. Trapphuset måste därför alltid hållas fritt från föremål. Det gäller även dörrmattor och skor.





# LIVET SOM MILJÖVÄRD

En blandad grupp på tolv personer arbetar som miljövärdar på Järfällahus sedan januari plus en stolt arbetsledare som säger att det här är bästa gänget. Han tycker det är fantastiskt att hans team kan ge hyresgästerna möjligheten att vara miljömedvetna genom insatserna de gör under arbetsdagen.

**M**iljövärdarnas arbetsdag börjar klockan sju på morgonen. Då samlas hela den glada arbetsgruppen för en gemensam uppstart. Ibland blir det till och med lite smaskig fika. Man stämmer av vilka som är på plats och planerar därefter dagen. Sedan påbörjas det som Gabi beskriver som det intensiva och roliga arbetet - att ta sig an städning och underhåll av miljörummen. De går igenom miljörum så det är snyggt, rent och rätt sorterat. De hjälper även fastighetssköterna att rensa i allmänna utrymmen när hyresgästerna har lämnat massa bråte i källargångar, trapphus m.m.

— Jag vill att vi ska ge bra service till människor och tycker det blir ännu viktigare när det handlar om service av platser som har kopplingar till människors hem. Att kunna ge hyresgästerna ett miljörum där det är lätt att agera miljömedvetet, använda klimattänk och känna sig delaktiga i hanteringen av sopor och sopsor-

tering motiverar mig allra mest. Att se och uppleva det resultatet är fantastiskt, uttrycker Gabi, arbetsledare för miljövärdarna.

**ARBETET FORTSÄTTER** miljörum för miljörum, adress för adress genom alla Järfällahus områden. Hyresgästerna som Gabi och gänget träffar på i miljörummen ger otroligt fin återkoppling och ställer gärna frågor och ger tips kring rummen. Teamet upplever att det finns en utbredd tacksamhet över arbetet de utför. Något som även har nått Järfällahus ledning och framförallt förvaltningschefen Lars.

— Signalerna från framförallt Söderhöjden och Tallbohov är att det fungerar jätte, jättebra. Jag hoppas kunna utöka satsningen på miljövärdarna med fyra till under nästa år, berättar Lars.

**TROTS DET GLADA** gäng-  
et och att de kan se att







deras arbete gör skillnad kan arbetet ibland också vara lite frustrerande. När miljörum som de städat ser likadana ut igen veckan efter kan det vara lite nedslående.

**ETT VANLIGT FEL** som många verkar göra är att man inte är noggrann vid sopsortering hemma. Flera olika material packas i samma påse och sen slängs allt tillsammans i ett enda kärl, istället för att göra det enkelt för sig och sortera rätt hemma. Det är också vanligt att restavfall slängs i kärlet för papp eller plast. Samtidigt kan det komma personer och företag utanför områden och lämnar sopor såsom byggmaterial, vitvaror m.m. Det förvärrar situationen och tyvärr ryktena om att det skulle vara dåliga områden. Men Gabi och gänget låter sig inte vara dystra allt för länge. De försöker istället komma med förslag och lösningar som kan göra situationen bättre.

— Jag skulle gärna vilja hålla i informationsträffar för att berätta närmare kring ämnen som miljömedvetenhet, sopsortering, med mera. Hyresgästerna får då också chansen att träffa oss som faktiskt är de som städar och håller miljör-

ummen i drift. Jag tror att det skulle skapa en gemenskap som är gynnsamt kring bostadsområdena generellt, men främst när det handlar om vårt arbete, säger Gabi.

Han berättar vidare:

— Vi skulle kunna lyfta upp frågor som kan underlätta för människor att använda sig av miljörummen samt hur man gör i ett miljörum. Skyltning på olika språk, tydlighet kring sortering, osv. Om vi erbjuder hyresgäster god service, ett städat miljörum, tydlighet och kommunikation kring sopsortering tror jag att fler kommer motiveras och göra rätt utifrån ett miljötänk framöver, säger Gabi.

**NÄR ARBETSDAGEN ÄR** slut kan kroppen vara lite trött, eftersom det är ett ganska fysiskt arbete. Alla är ändå tacksamma över sin tjänst som de tycker ger mycket bra, ny kompetens.

— Personalen har verkligen blivit sammansvetsade och grupparbetet är fantastiskt. De fina resultaten vi uppnår beror på detta engagemang, avslutar Gabi.

Rollen som miljövärd är framtagen som en del i vår stora satsning på att öka tryggheten i våra bostadsområden och är direkt kopplad till vårt ägardirektiv om socialt ansvarstagande.

Satsningen görs i samarbete med Järfälla kommun inom ramen för de projekt som kommunens arbetsmarknadsenhet driver. Det syftar till att få arbetslösa personer att närma sig arbetsmarknaden så att de kan stärka möjligheterna att så småningom få ett arbete. Projektet löper under ett år, men med målsättningen att det ska kunna förlängas och utvecklas.

Situationen blir inte bättre när personer utanför området slänger ex. vitvaror.



Från vänster: Bigera, Raad, Abdul, arbetsledaren Gabi och Osman.

Dåligt sorterade sopor i hemmet gör att miljövärdarna ofta måste sortera om.







# HAN ÄR HJÄRTAT i vårt bosociala arbete med trygghet

Ninos är Järfällahus trygghetsstrateg och det sociala hjärtat i vårt arbete när det gäller trygghetsfrågor. Han brinner för inkludering och har ett stort socialt engagemang när det gäller att skapa dialog och ömsesidig respekt.

Ninos har under flera år jobbat med trygghet för hyresgästerna utifrån ett integrationsperspektiv och vet vikten av att få alla att känna sig sedda och delaktiga. Hans engagemang passar bra på Järfällahus som har ett stort trygghetsansvar gentemot sina hyresgäster utöver att hyra ut bostäder. Det sociala hjärtat genomsyrar hela vår verksamhet och går ut på att vi ska skapa trygghet, trivsel och engagemang för hyresgästerna i bostadsområdena.

## BERÄTTA OM DITT JOBB!

— Mitt jobb på Järfällahus är brett. Det rymmer allt från att vara med och skapa långsiktiga

strategier till att vara ett stöd i det bosociala arbetet och ett stöd till företaget i stort när det kommer till trygghetsfrågor. Ena dagen kan vi planera aktiviteter för att öka inkluderingen, stärka jämställdheten och främja integrationen. Andra dagen kan vi jobba med brottförebyggande åtgärder som att se över utemiljöer och allmänna utrymmen.

— Min ambition med rollen är att öka det sociala värdet i våra bostadsområden och jobba med social hållbarhet. Vi vill ge förutsättningar för att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster. En önskan är att skapa ett Järfälla där

hyresgästerna väljer oss i första hand. Inte för att de måste ha någonstans att bo, utan för att de vill bo hos oss. Vi vill associeras med rent, snyggt och tryggt, där vi blir Järfällalabornas förstaval när man letar hyresvärd, säger Ninos.

## VAD SATSAR JÄRFÄLLAHUS PÅ?

— Vi satsar på flera saker just nu. Vårt stora renoveringsprojekt, där vi ska renovera ca 2.600 lägenheter. I det omfattande arbetet blir det förebyggande trygghetsarbetet otroligt viktigt. Där kommer vi även att se över utemiljöer och andra fysiska åtgärder.

— Vi arbetar även väldigt intensivt i samverkan med kommunen och föreningar för att skapa meningsfulla aktiviteter för boenden ute i bostadsområdena. Hela tiden ser vi över möjligheterna för hur vi kan inkludera våra boenden mer

för att tillsammans skapa bra boendemiljöer.

— Vi trappar också upp arbetet med trygghet och säkerhet ute i våra bostadsområden. Bland annat med trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster och andra samhällsaktörer. Tillsammans gör vi observationer och samtalar om hur området kan bli tryggare och mer trivsamt.

— Och vi ökar även takten vad gäller att utreda oriktiga hyresförhållanden, såsom svartkontrakt och otillåten andrahandsuthyrning, berättar Ninos.

## VAD ÄR PÅ GÅNG JUST NU?

— Vi tittar på och planerar just nu för hur vi ska kunna hjälpa till att skapa en meningsfull fritid för de ungdomar som bor i våra bostadsområden. Vi vill skapa fler fritidsaktiviteter, där tanken är att främja rörlighet, integration, jämställdhet, jämlikhet, anti-mobbing och inkludering för barn och ungdomar.

— Vi kommer även hålla i dialogmöten och ser över nya former att nå ut till våra hyresgäster, då inkludering är en viktig del för oss. Genom Stärk dialogen som är ett initiativ av kommunen har vi påbörjat

dialogmöten tillsammans med kommunen, polis och räddningstjänst. Vi hade ett på Termovägen den 25 september och kommer ha ett till på Söderhöjden nu i slutet av veckan, den 16 oktober, säger Ninos

## VARFÖR SKA ETT BOSTADSBOLAG JOBBA MED SÅNT HÄR?

— Som allmännyttigt bostadsbolag har vi inte bara ett ansvar för lägenheten, utan även för människorna som bor och lever där. Att jobba med social hållbarhet är även ett affärsmässigt mål. Ett tryggt, rent och säkert område vill fler bo i och det gör bostäderna attraktiva. I slutändan betyder det också en ekonomisk vinst för det ökar värdet på fastigheterna. Utöver affärsmässigheten så finns självklart vår vilja att varje hyresgäst som bor hos oss ska kunna känna sig trygg och säker i sin boendemiljö. Med ett tryggt område kommer även andra positiva saker, som t ex företag som kan se affärsmöjligheter och är villiga att

investera och etablera sig i området som i sin tur skapar jobbtillfällen, förklarar Ninos.

## VAD VILL DU SÄGA MED DIN DIKT?

— Dikten handlar om att förlora sin själ och kom till mig en dag när jag kände att jag inte kunde förändra mig mer, utan att förlora mina föräders kultur. Jag upplevde att jag själv behövde anpassa mig, då integration bara var ett ord. Jag såg många dörrar stängas. Ibland inte bara genom ord, utan en tystnad som sa mer om vad man ville uppnå, det vill säga utfrysning. Med dikten vill jag belysa den problematiken och samtidigt inge hopp om att om vi bara samexistera och tar av varandras kulturer så kan vi alla må bra och vara fria, säger Ninos.

## NÅGOT ANNAT DU VILL FÅ FRAM?

— Att Järfällahus är en plats för alla, där vi verkar för mångfald, jämställdhet, inkludering och delaktighet. Vårt mål är att se alla och inte lämna någon utanför. Vi vill vara ett bostadsbolag där alla känner sig hemma, avslutar Ninos.



Från att vara fångad och assimilerad till att vara fri och inkluderad!  
För vad betyder ett arbete när stressen kostar dig din ro,  
och vad gör din lön för nytta när du får agera pelare åt en bro  
Vad säger din klump i magen när kroppen slår ifrån,  
Hur känner du när dina tankar och idéer betraktas som ett lån  
Du imponerar i skuggan av negligerade resultat  
Och i dimman ser du hur ljus slås om till mörker totalt  
Jag är fri, fri att ärligen spela på samma plan  
Under samma villkor, regler och krav  
En förståelse för mångfald, att olika barn  
Där man uppskattar ett original och där original är normalt i ett ledarskap  
Där man lever som man lär, blir sedd, uppmärksam och lärd  
Där dörrar öppnas, bygger upp din väg som öppnar upp en värld  
Från att vara fångad och assimilerad  
— till att vara fri och inkluderad!

— Ninos Gawrieh





# FOKUS PÅ KVALITÉ

## när upphandlingstänket förändras

Vi går över till ett funktionstänk istället för frekvenstänk i våra upphandlingar. Det gör det lättare för oss att ställa krav och följa upp de arbeten våra leverantörer gör. På så vis kan vi bättre säkerställa en god kvalitet som i slutändan kommer göra ditt boende mer tryggt och trivsamt.

**U**pphandlingar som utgår från frekvens beskrivs vilka uppgifter som ska ingå i en tjänst och hur många gånger den ska utföras. I en funktionsupphandling däremot beskriver man istället vad som ska uppnås och låter behovet styra hur ofta något utförs. Elias, upphandlingschef på Järfällahus, leder arbetet med det nya tänket.

— Funktionstänk är bra och mer flexibelt, och det är enklare att förhålla sig till en viss bestämd kvalitetsstandard, när man sedan ska följa upp avtalen. Det blir enklare för leverantören att veta vad det är som ska uppnås, förklarar Elias.

**MARKARBETEN OCH** städtjänster är två av de avtal som den här typen av tänk passar väldigt bra på. Det är också två av de största avtalen som berör dig som

hyresgäst direkt och där många klagomål ofta kommit in. Med det nya tänket ska exempelvis gräset alltid hålla en viss höjd och trapphusen ska vara städade enligt en viss standard. Gräset ska exempelvis inte bara klippas tolv gånger och trapphusen städas varannan dag, utan visar behovet att det behöver göras oftare så ska det göras oftare. Det avgörande är att kvalitén på arbetet blir bra och efter våra krav.

**ATT VI SKA** gå in i funktionsupphandlingar innebär också att vi i större omfattning måste kunna försäkra oss om kvaliteten på genomförandet. Det kräver en större samverkan mellan oss och entreprenören. Därför har vi särskilda avtalsansvariga som har löpande kontakt med entreprenören.

— Vi kommer påbörja ett strukturerat arbete med avtalsuppföljning och kommer framöver att samverka med entreprenörerna för att på olika nivåer följa upp våra avtal. Vi vill helt enkelt vara steget före och få ut det mesta av våra avtal, vilket i längden gynnar våra hyresgäster, säger Elias.

Nytt markavtal enligt det nya sättet började gälla från och med 1 juni och nytt städavtal är på gång. Avtalsansvariga utses i samband med att avtalen tecknas. Avtalsansvariga jobbar sedan aktivt för att göra stickprov och kontrollera kvalitén. Med den här satsningen hoppas vi kunna skapa stora förbättringar och säkerställa en god kvalitet.

## OFFICIELL INVIGNING av vår hållbara renovering

Den 24 september invigdes officiellt det stora och omfattande renoveringsarbetet av våra fastigheter från 1960-70 talet, i Jakobsberg. Totalt handlar det om cirka 2.600 lägenheter med tillhörande arbeten.

**S**tyrelseordförande Björn Lindfors drog tillsammans med vd Jennie Sahlsten och Johan Lindberg, projekt- och affärsutvecklare på M3 Bygg, de första penseldragen. Sångvägsgaraget var platsen för invigningen eftersom både det och låghusen i området är först ut att renoveras i projektet.

**DET VAR TYVÄRR** en begränsad samling personer som kunde delta vid invigningen på grund av de då rådande corona restriktionerna. Istället filmades invigningen och finns nu att se på vår webb. Jennie var stolt och glad över att projektet äntligen kan genomföras.

— Dialogen med våra hyresgäster blir viktig, så att vi kan möta var och ens behov. Delaktighet och information genom hela projektet skapar trygghet för hyresgästerna, som jag är säker

på blir avgörande för att renoveringen ska flyta på bra, säger Jennie.

**EGENTLIGEN** smygstartades projektet redan den 14-15 september. Då hade vi de första hyresgästmötena med våra boende i låghusen på Sång- och Nibblevägen. Engagemanget från hyresgästerna var stort när de fick lyssna på hur processen kring renoveringen kommer gå till och framförallt att de ska bilda samrådsgrupper. Deltagarna i samrådsgruppen kommer nu att representera hyresgästerna i området i bland annat önskemål om tillval i lägenheterna, utöver den grundnivå som måste göras.

Inbjudningar till informationsmöten kommer löpande skickas till alla hyresgäster allteftersom de blir berörda av renoveringarna.



## KORT och gott

### DIGITAL HLU HANTERING

Från och med i år kommer HLU-erbjudande och beställning av HLU göras via Mina sidor. Alla hyresgäster som har HLU kommer att få ett meddelande när erbjudande finns tillgängligt på Mina sidor i början av november.

### NU KAN DU FELANMÄLA SOM VANLIGT IGEN

Sedan den 4 oktober kan du återigen felanmäla alla typer av fel i din lägenhet.

På grund av situationen med coronaviruset har vi tidigare endast utfört de mest akuta arbetena i lägenheterna, vilket lett till att det blivit väldigt många felanmälningar som fått vänta. För att kunna åtgärda alla på ett effektivt sätt, och samtidigt få veta om din tidigare felanmälan fortfarande är aktuell, så behöver du göra om din felanmälan.

Vi kommer nu också att återgå till att ha lägenhetsvisningar och besiktningar av lägenheter vid avflyttning som vanligt igen.

### BOSERVICE ÖPPNAR UPP SUCCESIVT

Från och med den 11 oktober till och med 31 december kommer vi ha öppet i Boservice måndag – onsdag för spontana besök. Torsdagar och fredagar tar vi endast emot bokade besök. Detta för att vi vill ge dig möjligheten att välja vad som passar dig bäst när vi öppnar upp igen efter pandemin.



## Få tips på hur du får bättre inomhusklimat i våra gör-det-själv-filmer

Nu när hösten är här kanske du tycker det börjar kännas kallt inomhus. Då finns det några saker du själv kan göra för att förbättra inomhusklimatet innan du felanmäler till oss. Det handlar bl a om att hålla ventilerna öppna och rena. Mer information om vad du som hyresgäst kan göra hittar du i vår gör-det-själv-film på Järfällahus webb. Filmen finns textad på svenska, engelska, arabiska och somaliska.



[jarfallahus.se/bra-luft-varme](http://jarfallahus.se/bra-luft-varme)

### STÄNG INTE IN RADIATORERNA

bakom möbler eller gardiner. Luften behöver cirkulera i rummet och ta värmen med sig. Så lämna fritt framför radiatorerna (elementen).

### 20-21 C°

är den inomhus-temperatur som ingår i hyran.

### GÖR RENT

i ventiler och luftintag. Om luften inte kan komma in och ut så kan värmen inte cirkulera.

### VÄDRA KORT OCH INTENSIVT

så värms den nya luften snabbt upp. Det är mer effektivt och mer klimatsmart än att ha fönster eller dörr på glänt under längre tid.

