

Bo i Järfälla

FRAMTIDENS BARKARBY C

Ny detaljplan grund för kommande förändringar

FLYTТА UT - SÅ FUNKAR DET

Bra att veta om besiktning, nycklar m m

Nya aktiviteter på T8an

Mötesplatsen på Termovägen





VÄGAR TILL TRYGGHET

GEMENSAMT FOKUS I ALLT VÅRT ARBETE

Trygghetsarbetet handlar om att människor ska känna sig mer trygga. Men det handlar också om att se och att bli sedd och inkluderad – att skapa ett sammanhang där ett **du** och **jag** blir till ett **vi**.

Säkerhet och trygghet är ett brett område. Skalskydd, personskydd och verksamhetsskydd är delar som ingår under *säkerhet*. Det är viktigt att de finns på plats. Vi ser kontinuerligt över vilka säkerhetsåtgärder vi kan genomföra för att förbättra situationen för vår personal, hyresgäster och hela bostadsområden.

Trygghet, däremot, handlar om hur människor upplever sitt boende och sin vardag. Då krävs delvis andra insatser. Järfällahus arbetar på många olika sätt för att bidra till ett bättre samhälle där vi varje dag kan medverka till att så ett frö av hopp och framtidstro.

Trygghetsarbetet genomsyrar vårt arbete på Järfällahus. Daglig rondering skapar hela, rena och snygga bostadsområden. Vi erbjuder olika vägar för att få in en fot på arbetsmarknaden: feriejobb, miljövärdar och ett nytt arbetssätt där hyresgäster utför lokalvård i våra fastigheter. Vi motverkar våld i nära relationer genom projektet "Aldrig ensam". Vi arrangerar områdesträffar där de boende kan träffa oss och diskutera förbättringar i våra områden. Mötesplatser ger närhet och inkludering och är en plats där våra hyresgäster kan skapa och ta del av aktiviteter, föreläsningar och mentorsprogram. Trygghetsarbetet går som en röd tråd även genom projektet Hållbar renovering, där vi genom inventering och dialog skapar en plats våra hyresgäster kan kalla hemma.

För att tillföra, behöver man få tillhöra.

Ninos Gawrieh

CHEF FÖR TRYGGHETSENHETEN

INNEHÅLL

- 3 Årets hyresgästenkät**
Och nominering till Kundkristallen.
- 4 Barkarby i Framtiden**
Ny detaljplan för Barkarby centrum.
- 10 "Järfällahus ska bygga"**
Ny styrelse, Bo Leinerdal ordförande.
- 12 Flytta ut - så funkar det**
Om visning, besiktning och nycklar.
- 18 Aktiviteter på Mötesplatsen**
Det händer på T8an på Termovägen.
- 20 Trygga föräldrar**
Om kommunens FÖS-grupper.
- 21 Vårens områdesträffar**
Och "Aldrig ensam" mot våld i relation.
- 22 Rondering i våra områden**
För trygga, säkra fastigheter.
- 26 Upphandling och avtal**
För bättre städning och markskötsel.
- 31 Hållbar renovering**
Lägesrapport och start på Sångvägen.

Bo i Järfälla

Utges av Järfällahus AB

ANSVARIG UTGIVARE
Jennie Sahlsten

REDAKTÖR/LAYOUT
Karolina Bjällerstedt Mickos

ILLUSTRATIONER
Karolina Bjällerstedt Mickos, White Arkitekter

FOTO
Karolina Bjällerstedt Mickos, Olle Holdar,
Johnérs Bildbyrå 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

Färre frågor i årets hyresgästenkät



Nu i dagarna skickar vi ut årets hyresgästenkät. Nytt är att enkäten är lite kortare än förra året och att vi delar ut den personligen i flera områden.

Vår årliga hyresgästenkät ger dig möjlighet att berätta för oss hur du upplever Järfällahus, vår service, ditt område och din lägenhet eller lokal. Resultatet ger oss viktiga underlag för förbättringar och prioriteringar framöver.

DU FÅR ENKÄTEN till den e-post och det mobilnummer du har registrerat på Mina sidor. Om du inte svarar inom en viss tid får du en påminnelse på papper i brevlådan. På så vis sparar vi på miljön. Om du svarar digitalt kan du svara på olika språk.

JU FLER SVAR vi får, desto bättre kan vi bli. Förra året provade vi att dela ut enkäten personligen i vissa områden, och vi kan se att det ökade antalet svarande.

Därför kommer vi i år att knacka dörr i Lilla Ulvsättra, Sång- och Nibblevägen samt på Söderhöjden.

ENKÄTEN INNEHÅLLER färre frågor den här gången. Det beror dels på att vi fokuserar på frågor om vår service denna gång, dels på att vissa frågor gällande lägenheterna istället kommer att ställas inom ramen för vårt stora renoveringsprojekt Hållbar renovering.

DET ÄR FÖRETAGET AktivBo som genomför undersökningen. Du är helt anonym när du svarar på enkäten. AktivBo sammanställer resultatet och redovisar det för oss som statistik.

STORT TACK för att du hjälper oss bli ännu bättre!

Vi nominerades till Kundkristallen

För andra året i rad har Järfällahus nominerats till Kundkristallen, "Fastighetsbranschens Oscar". Förra året gällde nomineringen största lyft serviceindex för lokaler. I år gäller nomineringen "Största lyft serviceindex, 4.000 – 10.999 lägenheter".

Nomineringarna utses bland bostadsföretag som under 2022 har genomfört kundundersökningar tillsammans med företaget AktivBo. Vinnarna utses av hyresgästerna själva via enkätsvaren.

I vår senaste hyresgästundersökning ökade vi resultatet i vårt serviceindex för bostäder från 70,7 % till 71,7%, och det är detta lyft som vi nominerades för.





Ny detaljplan bearbetas

Tio nya kvarter med totalt 1100 nya bostäder. Dessutom lokaler för butiker och caféer samt ett mobilitetshus med parkeringsplatser och bilpool. Det är planen för Barkarby centrum i framtiden enligt den detaljplan som just nu bearbetas av kommunen. Enligt planen kommer Järfällahus att bygga och äga ca 110 av de nya lägenheterna i området.

BARKARBY CENTRUM I FRAMTIDEN





Ny detaljplan för Barkarby centrum

UNIKT LÄGE FÅR FLERA LÄGENHETER

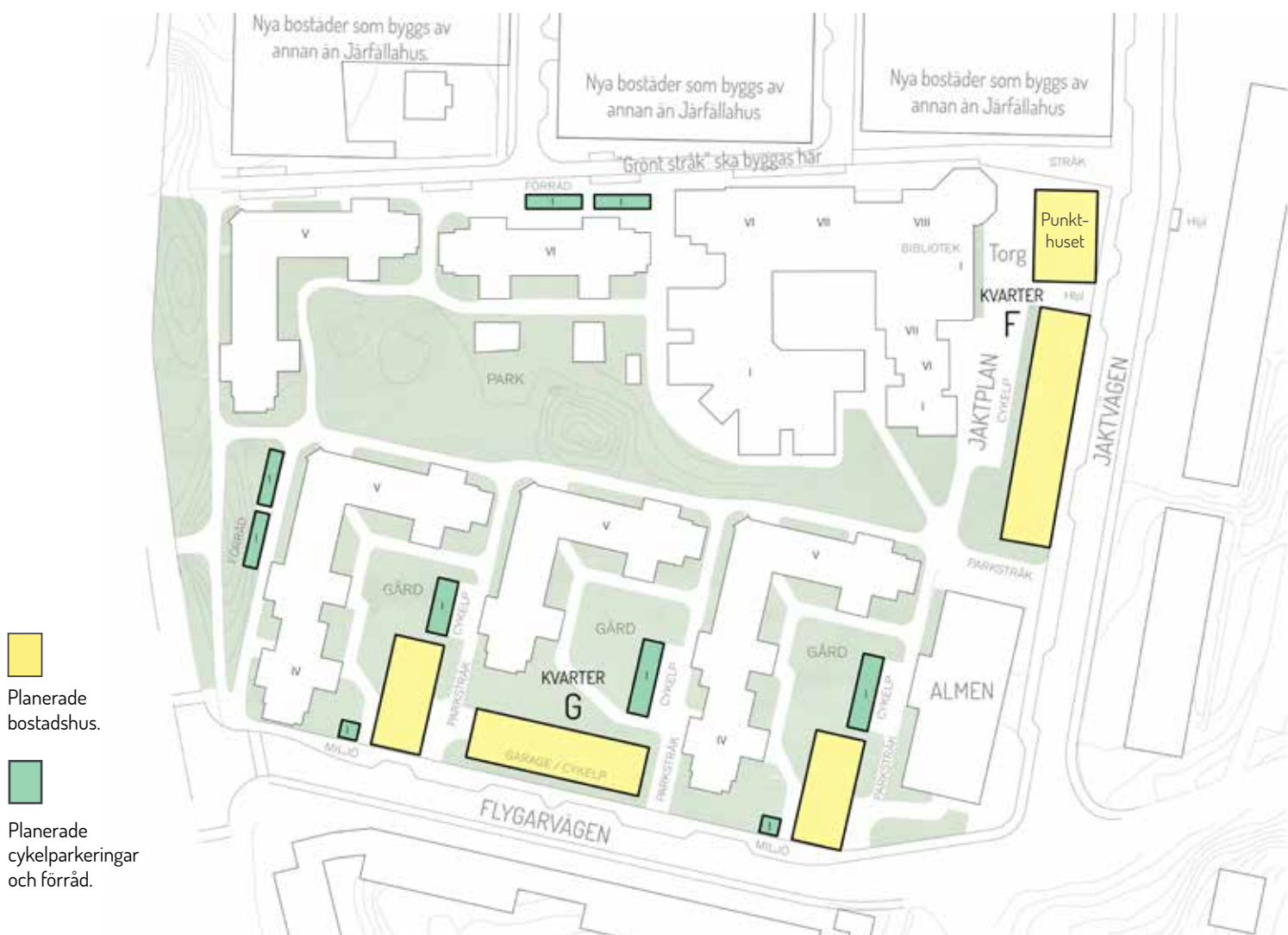
Tio nya kvarter med totalt 1100 nya bostäder. Dessutom lokaler för butiker och caféer samt ett mobilitetshus med parkeringsplatser och bilpool. Det är planen för Barkarby centrum i framtiden enligt den detaljplan som just nu bearbetas av kommunen. Enligt planen kommer Järfällahus att bygga och äga ca 110 av de nya lägenheterna i området.

Barkarbystaden fortsätter att växa och i Veddesta grundläggs en ny stadsdel. Navet i nybyggnationen är kommunikationerna: nya Barkarby station som ger tillgång till tåg, buss och så småningom även tunnelbana. Den bebyggelse som finns kring stationen har sett ungefär likadan ut sedan

1980-talet, men nu planeras alltså byggnation som ska göra Barkarby centrum till ett modernt och stadsmässigt område.

BARKARBY CENTRUM, eller "gamla Barkarby centrum" som det ibland kallas för att skilja området från den nyare Barkarbystaden, är en viktig del

av Järfällahus bostadsbestånd. Här äger och förvaltar vi både bostadshus och lokaler. Alla de befintliga lägenheterna kommer att finnas kvar på samma sätt som nu. Däremot kommer området att få en mer stadsmässig karaktär och nya hus kommer att byggas runt omkring. En huvudgata byggs mellan



Helikoptervägen och järnvägen, och parallellt med den ett grönt gångstråk. Vid Jaktplan kommer de två låga centrumbyggnaderna att rivas och ersättas av något högre hus med både bostäder och lokaler.

- DET BLIR ETT fantastiskt läge för alla som bor i området, säger Jennie Sahlsten, vd för Järfällahus. Du som bor där får en unik närhet till kollektivtrafik, många nya grannar och ett närområde som är modernare och livaktigare än idag.

EN VIKTIG FRÅGA i planeringen av Barkarby centrum är parkeringsmöjligheterna. Vårt parkeringshus vid Flygarvägen kommer att rivas för att ge plats åt bostäder. Parkeringshuset som försvinner ska sedan ersättas av nybyggda parkeringsplatser. Totalt sett blir antalet färre än idag, men Järfällahus befintliga hyresgäster kommer även i fortsättningen att ha möjlighet att hyra platser åt sina bilar.

Tillgången blir inom ramen för gällande parkeringsnorm, som bestäms av kommunen. Om du berörs av förändringarna kontaktar vi dig när vi vet mera.

VI KOMMER OCKSÅ att riva en byggnad vid Rodergränd som innehåller förråd. Det är på den platsen kommunen planerar att låta bygga ett mobilitetshus med bl a parkeringsplatser för bilar och cyklar. Även här arbetar vi med att hitta lösningar för att ersätta med nya förrådsutrymmen. Om du berörs hör vi av oss när det finns något konkret att berätta. Dessa förändringar ligger ett par år in i framtiden, och planeringen pågår fortfarande.

BRUKAR DU CYKLA? I detaljplanen finns ett stort fokus på cykelmöjligheterna i området. Flygarvägen kommer att bli en del av det regionala cykelnätet med nya, moderna cykelbanor. Planen för de nya husen tar höjd för 2-4 cyklar per hushåll

med cykelparkering både utomhus och inomhus.

ÄVEN BUSSTRAFIKEN kommer att gynnas. Detaljplanen beskriver en ny bussgata från Skälbyvägen, längs Flygarvägen och in till Jaktplan. Samtidigt ska vi hålla gårdarna fria från biltrafik. Dels ger den nya bebyggelsen gårdarna en tydligare avskärmning från gatorna runt omkring, dels kommer vi troligen att bygga om systemet för avfallshantering. Stora sopbilar kommer inte längre att köra in på gårdarna för att hämta sopor, utan det kommer att ske utanför gårdsmiljön. Detta gynnar säkerheten, inte minst för lekande barn.

- DET ÄR ALLTID stökigt när man förändrar och bygger, säger Jennie. Men resultatet kommer att bli bra. Barkarby centrum har ett unikt läge för kollektivtrafik, och vi är glada att i framtiden kunna erbjuda ännu flera människor att bo nära en sådan knutpunkt.

Tidsplan:

Observera att den här tidsplanen är preliminär. Det kan komma att ske förändringar.

2021

Kommunen höll samråd, då alla boende i Barkarby centrum bjöds in för att ta del av detaljplanen.

2023

Bearbetning av detaljplanen.

2024

Detaljplanen vinner laga kraft.

Start för rivning och nybyggnation på kommunens mark längs Helikoptervägen.

2025

Rivning av vår förrådsbyggnad vid Rodergränd.

2026

Rivning av befintliga lokaler vid Jaktplan samt start för vår nybyggnation där (kvarter F, ett punkthus och ett lamellhus).

2029

Våra nya hus vid Jaktplan är färdiga (kvarter F).

2026

Rivning av befintligt garage m m längs Flygarvägen och start för vår nybyggnation där (kvarter G, tre lamellhus).

2029

Våra nya hus längs Flygarvägen är färdiga (kvarter G).



Jaktplan idag.



Jaktplan (kvarter F) - det här planeras:

Jaktplan görs bredare, grönnare och lummigare.

Ca 110 nya lägenhet fördelade på två hus:

- Ett bostadshus (punkthus) i åtta våningar med indragen takvåning. Ca 36 lägenheter. Mest enrummare. Möjlighet till lokaler i bottenvåningen.
- Ett bostadshus (lamellhus) med fem våningar och inredd vind.

De nya husen ersätter de två befintliga husen på Jaktplan.

Garaget som ska ersättas med bostäder.



Flygarvägen (kvarter G) - det här planeras:

Ca 68 nya lägenheter fördelade på tre kvartersdelar. Bostadshus i fyra till fem våningar med inredd vind och ett parkeringsgarage delvis under mark. Lägenheter i blandade storlekar, från enrummare till fyrrummare, med fokus på trerummare.

Fyra nya komplementbyggnader för förråd och cykelparkering. De ersätter dagens förråds- och garagebyggnader längs Flygarvägen.

Så blir Barkarby C, arkitekten svarar

”FOLKLIV OCH OMBONADE GÅRDAR”

Hej Kristoffer! Du är arkitekt på White Arkitektbyrå och ritat de byggnader Järfällahus planerar att bygga i Barkarby. Hur är det att jobba med Barkarby C?

– Jätteroligt! Järfällahus är ett sympatiskt företag som har ett genuint engagemang för hyresgästerna. Och Barkarby centrum är en spännande plats där flera kommuner möts och ny kollektivtrafik byggs ut.

Hur har du tänkt när du ritat de hus vi ska bygga?

– De nya husen ska passa in med den befintliga bebyggelsen, så det gäller att vara finkänslig. I Barkarby centrum kommer de nya husen att ha rappade fasader i olika nyanser av milda färger och vita ramar kring fönster, vilket anknyter till 1950-talsbebyggelsen i området. Punkthuset vid Jaktplan blir lite djärvare. Här blir det större fönster och mycket glas i bottenvåningen, där det ska finnas lokaler. Men även i lamellhuset vid Jaktplan blir det mycket glas i bottenvåningen, där man ska kunna se in i cykelrummen. Det gör att tryggheten ökar samtidigt som ljuset från utrymmena där lyser upp även utanför på torget.

Så du menar att man kommer att känna 1950-talstraditionen?

– Det kan man säga. Det höga punkthuset vid Jaktplan kan föra tankarna till 50-talet i New York medan de lägre lamellhusen andas mera Järfällas 50-tal.

För vem passar de nya lägenheterna?

– I det åtta våningar höga punkthuset är det nästan bara

små ettor. Det passar ungdomar, men också äldre som vill bo enklare och mer kompakt. I de andra husen blir det en blandning av lägenhetsstorlekar med fokus på treor, som ju passar bra för familjer.

Hur ska de nya husen få plats?

– Det kan vara svårt att föreställa sig, för det blir en annan disponering av ytorna. Till exempel blir det nya mittenkvarteret vid Flygarvägen smalare än vad parkeringshuset är idag, samtidigt som det tillkommer balkonger och uteplatser till vissa bostäder och nya byggnader på gårdarna för bland annat cyklar. Totalt sett blir hela området mer urbant, mer likt en stad. I en sådan miljö är allting tätare placerat. Det inbjuder till en mer upplyst miljö med ökat folkliv, vilket ökar tryggheten. Gårdarna känns mer ombonade och inbjuder längre inte till genomfartstrafik.

” Punkthuset kan föra tankarna till 50-talet i New York medan lamellhusen andas mera Järfällas 50-tal.

På vilket sätt blir Barkarby centrum bättre?

– Miljön blir mer livaktig, mer modern och mer stadslik. Gårdarna får en tydligare utformning. Det blir lättare att ta sig till jobb eller skola med lokaltrafik och cykel. Det gröna gångstråk som kommunen ska bygga längst Helikoptervägen tror jag blir fint, som en boulevard med butiker och grönska. Den som flyttar in i det nya punkthuset kommer att

ha en siktlinje längs denna stadsgata. Bor man högt uppe i det huset får man en fin utsikt också. Den översta våningens lägenheter kommer till och med att ha en terrass som löper längs kanten runt hela taket

Blir det något kvar av nuvarande Barkarby centrum?

– Ja, bland annat sparas Röda stugan med trädgården. Och alla de befintliga bostäderna blir kvar.

Vad är du mest nöjd med?

– Jag tror att det blir väldigt fina, 50-talsinspirerade gavlar på de nya husen längs Flygarvägen. Och så det höga punkthuset vid Jaktplan förstås, det kommer att ha mycket karaktär och en fin takvåning med utsikt.



Bo Leinerdal är ny ordförande för Järfällahus

”Järfällahus ska börja bygga igen”

En ny styrelse har tillträtt för Järfällahus efter valet i höstas. Ordförande är Bo Leinerdal (V) som kommer att leda företagets styrelsearbete under de kommande fyra åren. Förra mandatperiodens ordförande, Björn Lindfors (M) är nu vice ordförande. Att styrelsen är politiskt tillsatt beror på att Järfällahus ägs av Järfälla kommun.

Förvaltning av hus är ingen okänd verksamhet för Bo Leinerdal. Han är ordförande för en fastighetsförening som äger lokaler i centrala Stockholm. Han har också utbildning i ekonomi och har arbetat som politiskt sakkunnig på finansdepartementet.

Dessutom har han varit verksam i helt andra yrkesroller, bland annat inom psykiatri. Sedan 1970-talet har han burit med sig sitt politiska engagemang. Det har lett till att han varit biträdande partisekretär för Vänsterpartiet centralt samt varit kommunalråd på

hemmaplan på halvtid under förra mandatperioden. Han har haft en plats i kommunfullmäktige i Järfälla sedan 2010.

Bo Leinerdal, hur känns det att vara ny styrelseordförande för Järfällahus? – Roligt, spännande och entusiastiskt!



” Vi behöver flera bra hyresrätter med rimlig hyra.

Vad vill du att Järfällahus ska göra under de kommande fyra åren?
– Börja bygga igen. Järfälla behöver flera bra hyresrätter med rimlig hyra. Vi behöver också renovera befintliga fastigheter. Det är ett stort arbete som kommer att pågå under många år framöver. Det kommer att vara ansträngande för ekonomin, och för hyresgästernas tålamod medan arbetena pågår, men det är helt nödvändigt.

Vad mer är viktigt för Järfällahus att satsa på?
– Tryggheten i områdena. Det gör vi genom att utveckla samarbetet mellan Järfällahus, hyresgästerna, Hyresgästföreningen och Järfälla kommun. Som styrelse måste vi ge goda förutsättningar för att viktig verksamhet såsom mötesplatserna kan fortsätta och växa. Alla medarbetare, som rör sig ute i områdena och skapar relationer med de boende gör ett stort och viktigt arbete. Våra hyresgäster ska kunna känna sig trygga och nöjda med sitt boende.

Hur ser du på Järfällahus roll och uppgift i kommunen?
– Järfällahus är enormt viktigt för vår kommun. Bolagets uppgift är att se till att det finns bra bostäder med rimliga hyror. Det behövs för alla som står i bostadskön, men också för hela samhällets utveckling. Om människor ska vilja bo och arbeta här, måste det finnas någontans att bo, och alla kan inte köpa en dyr bostadsrätt. Ambitionen är att Järfällahus ska vara med i den expansion som sker just nu, särskilt i Barkarby C, men också i Barkarbystaden och

eventuellt även i andra delar av kommunen.

Vad kommer vi att få se under mandatperioden?
– Vi kommer att se hur spaden sätts i jorden för att bygga i Barkarby C. Vi kommer att se förändringar i Jakobsbergs centrum. Och så kommer renoveringarna igång i våra områden samtidigt som flera mötesplatser öppnas. Ambitionen är att vi dessutom ska ha börjat planera för nybyggnation i Barkarbystaden.

Lär känna vår nya ordförande

Namn:	Bo Leinerdal
Aktuell som:	Ny ordförande för Järfällahus styrelse
Parti:	Vänsterpartiet
Ålder:	69 år och deltidspensionär
Familj:	Fru, vuxna barn och barnbarn
Bor:	I Kallhäll
Gillar:	Träning, promenader i skog och mark, titta på fotboll, sommarstugan i Dalarna

De sitter i Järfällahus nya styrelse

Nu har Järfällahus nya styrelse tillträtt. Eftersom Järfällahus är ett kommunägt bostadsbolag är det Järfälla kommunfullmäktige som utser ledamöter och ersättare i styrelsen. Ett nytt styre i kommunen betyder alltså en ny styrelse för Järfällahus. Den nya styrelsen kommer att sitta fram till 31 december 2026. Vi säger tack till den avgående styrelsen och välkomnar den nya.

Ledamöter

Bo Leinerdal, (v) ordförande

Björn Lindforss (M),
vice ordförande

Thomas Karlsson (S), ledamot

Erik Westberg (S), ledamot

Zaydon Kalafsson (C), ledamot

Jan De Waern (M), ledamot

Sven-Erik Köhlin (L), ledamot

Ersättare

Annette Stenbäck (S)

Birgitta Nilsson (S)

Monir Shenouda (C)

Graham Close (V)

Daniel Morton (M)

Svante Hallstedt (M)

Fredrik Grufman (MED)

Järfällahus
ordförandeklubba



Visa lägenheten och lämna tillbaka nycklarna

Flytta ut – så funkar det

Förr eller senare händer det: det är dags att lämna bostaden och flytta någon annanstans. Men hur går det till, och vad behöver jag göra som hyresgäst? Järfällahus har en väl inarbetad rutin för hur din utflytt, och nästa hyresgästs inflytt, ska kunna ske så tryggt och smidigt som möjligt.

Annelie, uthyrare på Järfällahus, låser upp lägenhetsdörren och föser undan en liten hög reklam som ligger nedanför brevkastet. Som hyresgäst är man skyldig att låta visa lägenheten, och ofta är det hyresgästen själv som närvarar vid tillfället. Men just den här lägenheten har varit tomställd för renovering. Därför är det Annelie som visar den.

ANNELIES KOLLEGA Henrik finns nere vid porten för att släppa in de som ansökt om den här lägenheten och nu kallats till visning. Det brukar handla om

ett tiotal personer som har längre kötid än övriga sökande och därför kommit ett steg närmare en ny bostad.

SNART FYLLS LÄGENHETEN med besökare. Någon har med sig ett måttband och kollar om möblerna får plats i de olika rummen. Någon går runt med sin mobiltelefon för att visa familjemedlemmar där hemma hur det ser ut.

EN AV BESÖKARNA, Taher Mohammed, stiger ut på balkongen. Eftersom lägenheten ligger på åttonde våningen ser man långt. Han har bott i närheten och känner till området, och nu hoppas han kunna flytta hit tack vare sina nästan åtta år i Järfällahus bostadskö.

– Utsikten är fin, säger han. Man ser ända bort till Globen! Min fru jobbar idag, därför är jag här ensam. När jag kommer hem ska jag berätta för henne om den här lägenheten.

FAMILJEN Jerais kommer in med sina två barn. De bor trångt och söker efter en större bostad. Den åttaårige sonen är beredd att flytta in genast.

– Jag vill ha det här huset! säger han och skuttar mellan rummen tillsammans med sin lillasyster.

– Vi har stått i Järfällahus bostadskö i nio år och åtta månader, berättar deras pappa. Just

nu har vi bara ett rum och kök, så vi behöver något större. Den här lägenheten är fin. Jag hoppas att vi kan bo här.

DE SOM KALLAS till visning har fått ett besiktningssprotokoll i förväg. Där står allt om lägenhetens skick och om någon renovering kommer att utföras efter inflytt. I det här fallet ska golvmattan i hallen bytas. I övrigt är lägenheten just så som den ser ut nu på visningsdagen.

**” Uppsägnings-
tiden är tre månader.
Det regleras i hyres-
lagen. Och tiden
behövs.**

I ett par av rummen finns persienner. Annelie förklarar att de inte är standard i våra bostäder, så de måste ha lämnats kvar av någon tidigare hyresgäst. Den som flyttar ut har rätt att ta med sig både persienner och gardinstänger, men fästen för kirsch-stänger ska sitta kvar. De ingår i standardutrustningen.

SOM REGEL ÄR det alltså nuvarande hyresgäst som släpper in de tänkbara blivande hyresgästerna för att titta på lägenheten. Uthyrarna håller i visningen om lägenheten varit tomställd för renovering eller om det finns



Taher Mohammed är på lägenhetsvisning.

särskilda skäl för att hyresgästen att inte göra det själv.

ATT VISA KRÄVER INGA speciella förberedelser.

– Det gör inget om man har lite stökigt hemma med flyttkartonger, säger Annelie. Du behöver inte styla ditt hem. Det viktiga är att de som kallas till visningen får komma in och kan titta på planlösning och läge.

BESÖKARNA GÅR RUNT i lägenheten och försöker föreställa sig hur det skulle vara att flytta in där. När visningen är slut knäpper de jackorna för att gå hem i kvällsmörkret och smälta intrycken.

ANNELIE OCH HENRIK låser dörren till lägenheten och återvänder till kontoret. Inom de närmaste dagarna ska de kontakta en av de sökande, den som har längst kötid, och erbjuda lägenheten. Tackar den personen nej, går erbjudandet vidare till nästa. Men blir svaret ja, är det dags för prövning av den sökandes inkomst med mera.

– Uppsägningstiden är tre månader, säger Annelie. Det kan låta länge när så många står i kö för att få en bostad, men det regleras i hyreslagen. Och tiden behövs. Det är många steg och personer inblandade.

Om allt ser bra ut vid prövningen, får den nya hyresgästen skriva på sitt hyreskontrakt. Sedan väntar flytten.

FLYTTDAGEN ÄR en stor dag för alla inblandade. Du som avflyttande hyresgäst lämnar in alla nycklar och brickor på förmiddagen och inflyttande hyresgäst kvitterar ut dem på eftermiddagen. En av våra medarbetare i Boservice ringer i förväg och bokar en tid. Det är en av de rutiner vi införde under pandemin och som har behållits.

Linéa är kundmottagare i Boservice och träffar varje månad



Henrik och Annelie är uthyrare och idag visar de en ledig lägenhet.

många som ska flytta.

– Det är bra att var och en har en egen bokad tid, säger hon. Då lämnar du tillbaka dina nycklar och avslutar allt i lugn och ro.

HON PÅMINNER om att nycklar och brickor måste lämnas på plats i Boservice. De får inte skickas per post. Även extra nycklar du köpt under boendetiden ska lämnas tillbaka. Saknas nycklar så måste låset bytas, och då blir det en kostnad för dig som flyttar ut.

– Det är en säkerhetsrutin, säger Linéa. Nästa hyresgäst måste kunna vara trygg med att inga nycklar är på drift.

NÄR DU LÄMNAT nycklarna till din tömda och städade lägenhet, är flyttprocessen slutförd. Vi tackar dig för den tid du bott hos Järfällahus. Om du inte har något annat avtal hos oss, försvinner ditt namn ur vårt datasystem. Allt är klart, tills nästa uppsägning kommer in.

START

Utflyttningsens tio steg

Så går utflytten till



1 Uppsägning

Du säger upp ditt hyreskontrakt via Mina sidor, alternativt på blanketten *Uppsägning av hyresavtal* som finns på jarfallahus.se. Om du har fordonsplats kommer den att sägas upp automatiskt när din bostad sägs upp. Tre månaders uppsägningstid gäller för både bostad och fordonsplats.

Familjen Jerais är på visning och barnen vill helst flytta in direkt.

2 Uppsägnings- bekräftelse

Vi skickar dig en bekräftelse av uppsägningen tillsammans med information om vad du behöver göra.

3 Besiktning

Vår besiktningsman går igenom lägenheten och upprättar ett protokoll som visar vilket skick den är i.

4 Uthyrning

Vi börjar hyra ut lägenheten till någon annan.

5 Visning

Ett tillfälle då du släpper in tänkbara kommande hyresgäster för att de ska få titta på lägenheten.

Säg upp eller flytta alla privata abonnemang och tjänster såsom hemförsäkring, hushållsel, internet, tv och telefoni. Järfällahus avslutar elnätsabonnemanget hos Eon.

Du ser till att du är folkbokförd på din nya adress (gör en flyttanmälan via Skatteverket) och att din post kommer till din nya adress (använd t ex adressandring.se för eftersändning av post).

6 Tjänster och abonne- mang

7 Adress- ändring



Trasigt, ändrat eller ostädad: Vad händer om ...

... jag har byggt om eller renoverat i min lägenhet?

Vid besiktningen kontrollerar vi lägenhetens skick. Väl utförd omtapetsering brukar inte vara något problem. Men om du har gjort ändringar som inte är fackmannamässigt utförda, eller som på annat sätt påverkar vår möjlighet att hyra ut lägenheten, kan du bli skyldig att återställa lägenheten så som den såg ut när du flyttade in. Du faktureras du för kostnaden.

... det har uppstått skador på lägenheten medan jag bott där?

Vi upprättar ett protokoll över alla skador på lägenheten när vi gör besiktning. Normalt slitage är inget problem. Men om det finns skador som inte räknas som normalt slitage (t ex rivskador eller ritat på tapet, sprickor i handfat och liknande) blir du tvungen att betala för att skadorna åtgärdas. Om du väljer att åtgärda bristerna själv, gör vi en ny besiktning efteråt för att se att arbetet är fackmannamässigt utfört.

... jag lämnar kvar saker i lägenheten eller förrådet?

Då måste vi flytta bort dem och du står för kostnaden.

... jag inte har städad ordentligt?

Då ser vi till att det blir städad och du står för kostnaden.

... jag inte har kvar alla nycklar och brickor?

Om det saknas nycklar till lägenhetsdörren måste vi byta låset, s k omläggning. Det kostar dig 2 000 kr för det vanliga låset och 1 000 kr för överlåset (det som ibland kallas polisås). Varje saknad nyckel ersätter du med 250 kr. Borttappade Aptus-brickor avregistreras och du betalar 200 kr per bricka.

... jag vill flytta ut tidigare?

Det kan du göra, men du fortsätter att vara ansvarig för lägenheten och hyran under uppsägningstiden. Det går tyvärr inte att skynda på processen. Tre månaders uppsägningstid gäller.



Städa noggrant enligt flyttstädningbroschyren du får av oss.

8
Flytt-
städning

Töm förråd och ta bort hänglås.

9
Töm
förrådet

Lämna in alla nycklar och brickor före kl 11.30 på avflyttningsdagen. Boservice kontaktar dig i förväg och bokar en tid då du kommer till Järfällahuset på Drabantvägen 2.

10
Lämna
nycklar och
brickor

KLART

Mina bästa tips till dig som någon gång ska flytta ut

Hej! Jag heter Mikael, och jag är besiktningsman på Järfällahus. Det är jag som kollar skicket på alla lägenheter inför avflyttning, internbyte eller direktbyte. Det brukar bli mellan 30 och 40 besiktningar varje månad.

Så fort en lägenhet är uppsagd, får jag veta det av uthyrarna. Då kontaktar jag dig som hyresgäst och bokar en tid för besiktning. En besiktning går till så att jag kommer till lägenheten och kontrollerar vilket skick den är i. Jag tittar på alla ytskikt såsom golv, väggar och tak men också på handfat, toalett och funktionerna i köket. Protokollet skickas både till dig som hyresgäst och till de som ansökt om lägenheten och som kallas till visning.

DET FINNS OFTAST något att notera i varje lägenhet. Normalt slitage kräver ingen åtgärd. Vissa fel tar Järfällahus på sig att laga, andra fel ska du själv åtgärda innan utflytt. Och så

finns det skador som Järfällahus åtgärdar och sedan fakturerar dig för kostnaden, så kallat onormalt slitage.

SOM HYRESGÄST har du rätt att tapetsera och måla om, men det måste vara fackmannamässigt gjort. Är det inte gjort på rätt sätt, eller om tapeterna är extrema och vi måste byta ut dem, kan du bli tvungen att betala för det. Därför är det klokt att kontakta områdesledaren i förväg om du planerar att göra förändringar i din bostad.

VISSA SAKER får du aldrig göra i din lägenhet. Du får inte bygga om, flytta väggar, kakla om eller göra dig av med badkar, kylskåp, köksskåp eller annan

inredning som tillhör lägenheten. Självklart ska du inte heller själv göra ändringar i el, avlopp eller vattenledningar. Har något sådant hänt, kan du bli tvungen att betala för återställning av bostaden inför att nästa hyresgäst flyttar in.

DET JAG OFTAST ser när jag besiktar en lägenhet är hål i väggarna där det hängt tavlor eller stått hyllor. Är hålen små och få är det inget problem. Mindre repor eller märken i golv tillhör också normalt slitage. Då blir det ingen anmärkning.

SOM ONORMALT SLITAGE räknas bland annat hål i golvmatta, större fuktmärken på parkett där det till exempel stått en



Dags att besikta den här lägenheten, så att den är OK när nästa hyresgäst flyttar in.



Jag börjar med köket. Handtag, bänkskiva och lådbottnar behöver bytas. Jag lägger en order till våra snickare.



Kylskåpet är OK. Men golvet behöver bytas, så jag får ringa en golvläggare.

Grovköket är ombyggt. Det behöver vi återställa.



Måste anteckna allting i besiktningsprotokollet.



FUKT-SKADA?

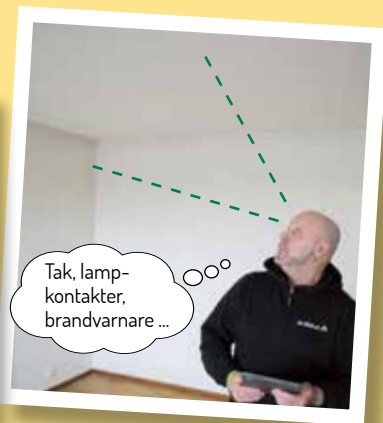
krukväxt, rivskador och fettfläckar på tapet och såklart sönderslagna dörrar och skåpluckor. Sådant måste vi åtgärda, och det innebär en kostnad för dig som utflyttande hyresgäst.

OM JÄRFÄLLAHUS ska laga eller byta något i lägenheten, beställer jag jobbet från våra entreprenörer. Helrenovering görs innan vi annonserar ut lägenheten på nytt. Vid mindre åtgärder kontaktar hantverkarna den nya hyresgästen när det är dags att utföra arbetena.

ALLA UPPGIFTER om våra lägenheter finns i vårt system. Där noteras allt, så att vi alltid vet hur bostaden såg ut när någon flyttade in. Det gör att vi sedan kan erbjuda HLU, hyresgäststyrt underhåll, när en tapet eller en golvmatta nått en viss ålder.

JAG GILLAR MITT JOBB och att ha kontakt med hyresgäster och entreprenörer. Innan jag blev besiktningsman arbetade jag som snickare och sedan som fastighetsskötare här på Järfällahus i många år. Därför känner jag områdena och husen väl. Jag jobbar hela tiden på att förbättra rutiner och arbetssätt för att allt ska gå så smidigt som möjligt under din utflytt och nästa hyresgästs inflytt.

Vi ses någon gång i framtiden, när det är dags för besiktning!



MÅNGA NYA AKTIVITETER

Nu är aktiviteterna i full gång på Mötesplatsen T8an på Termovägen 4-8 i Lilla Ulvsättra.

Våren 2022 invigdes Mötesplatsen, renoveringen påbörjades i lokalen och verksamheten drog igång. Först arrangerades läsläsning och kreativt skrivande. I december genomfördes samverkansevenen Lysande poesi. Då deltog ungdomar i en workshop och skrev korta dikter som kommunen sedan monterade på lysande skyltar som en slinga runt området. Under 2023 fortsätter läsläsning och kreativt skrivande.

Dessutom utvidgas verksamheten och vi erbjuder flera inspirerande, kreativa och folkbildande aktiviteter.

Bland annat kommer vi att färdigställa den kreativa hubben, där du ska kunna skapa musik, film, podd m m. Övervåningens kök byggs om till studio och under våren ska all utrustning komma på plats.

– Vi gör allting i samarbete med alla som bor i området, betonar Gabriel, som tillsammans med Simon är områdesutvecklare och finns på T8an dagligen. Vi välkomnar också samarbete med olika organisationer, föreningar, grupper och företag. Vill du samverka med oss på Mötesplatsen T8an? Hör av dig så pratar vi vidare!

Verksamheten är kostnadsfri och öppen för alla som bor i Järfällahus områden. På vår webbplats uppdaterar vi informationen kring alla planerade aktiviteter: www.jarfallahus.se/T8an



Läsläsning

Välkommen till vårt läsläsningrum T8ans övre plan. Här finns möjlighet att läsa läxor och plugga till prov i en miljö som gynnar koncentration och lärande.

Måndagar och onsdagar kl 16.00 – 18.00.

Simon

Kreativt skrivande

Välkommen till grundkurser i kreativt skrivande (musik/poesi/novell).

Du får möjlighet att uttrycka dig i skrift med hjälp av olika metoder som får din fantasi att flöda. Kurserna leds av Simon Matiwos, områdesutvecklare, som är en av initiativtagarna bakom bl a Svenska förortsmästerskapet i poesi och som fått motta Diakité och Sachs Stipendiet för sin poesi.

Tisdagar och torsdagar kl 16.00 – 18.00.



Mentorsprogrammet

Via vårt mentorsprogram "Kan jag, kan du" får lokala ungdomar en inblick i olika yrken och branscher på arbetsmarknaden. Det sker genom att vi skapar möjlighet att komma i kontakt med etablerade yrkesprofiler inom näringslivet. Programmet är tänkt att bli en språngbräda till kommande arbetsliv och fortsatta studier.

Programmet omfattar ett tiotal ungdomar som går i nionde klass. De matchas med varsin mentor, som de under våren träffar vid några tillfällen. Kanske kan det leda till praktik eller sommarjobb när mentorsprogrammet slutförs i juni.

Förhoppningen är att mentorsprogrammet framöver ska kunna bli en löpande verksamhet på Mötesplatsen med nya ungdomar som antas som adepter varje år. Vi återkommer med information när det finns en ny möjlighet att anmäla intresse.



PÅ MÖTESPLATSEN T8AN

FÖS-grupp

FÖS, Föräldraskap i Sverige, är utbildningsträffar för dig som är förälder och själv är född i ett annat land. Här får du utveckling och stöd i ditt föräldraskap. Föräldrastödsprogrammet omfattar fem tillfällen och genomförs i samarbete med Järfälla kommun och Socialförvaltningen. Läs mer om FÖS på nästa sida!

Föranmälan till www.jarfalla.se/fos

Tjejkvällar

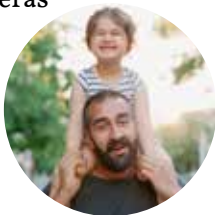
Tillsammans med Kallhälls 4H gård anordnar vi tjejkvällar då vi pysslar, gör T-shirts med batik samt smycken och egna hudvårdsprodukter. Vi vänder oss till dig som identifierar dig som tjej och är 13–25 år. Ingen för-anmälan, bara kom och var med!

För dagar och tider se jarfallahus.se/T8an



Aktivitetscafé

Tillsammans med Järfälla kommun kommer vi att anordna Aktivitetscafé för pappor och deras barn. Låter det intressant? Prata med områdesutvecklarna Simon och Gabriel. Start när vi fått kontakt med pappor som vill delta.



Onsdagar kl 17.00-19.00.

Multistudion – Kreativa huben

Just nu bygger vi upp en kreativ hub på T8an. Här får du som kommer till Mötesplatsen möjlighet att utveckla din kreativa ådra genom film, foto, musik och podd.

Alla Järfällahus hyresgäster kommer att kunna använda den kreativa huben under våra öppettider på Mötesplatsen. Det kommer att finnas plats för cirka tio personer i taget. I den särskilda musikstudion ryms två personer åt gången. Huben kommer att vara gratis att använda, och all användning kommer att ske i samråd med Järfällahus områdesutvecklare Simon och Gabriel.

Vi återkommer med information om när Kreativa huben öppnar.





Aisha Ahmed och Maryan Yusuf Osman rekommenderar alla utrikesfödda mammor och pappor att ta del av FÖS, föräldraskap i Sverige.

Trygga föräldrar med FÖS

Föräldraskap i Sverige (FÖS) är gruppen för dig som bor i Järfälla och är född i ett annat land. Här träffas 10-15 utrikesfödda mammor och pappor och pratar om att vara förälder i Sverige.

Maryan Yusuf Osman har nyligen deltagit i en FÖS-grupp. Hon är ensamstående mamma till fem barn och kom till Sverige från Somalia för fem år sedan. Hon menar att FÖS gjort henne tryggare och säkrare som förälder.

- DET VAR SÅ roligt att träffa andra föräldrar och prata om våra olika erfarenheter. Skönt också att komma ifrån en stund mellan jobbet, barnen och hemarbetet, säger Maryan som jobbar i äldreomsorgen.

VI TRÄFFAR MARYAN i Huset på höjden tillsammans med Aisha Ahmed, som var ledare för Maryans FÖS-grupp. Aisha jobbar som mellanstadie lärare och leder FÖS-grupper på sin fritid. Hon är själv mamma till fyra barn.

AISHA BERÄTTAR att innehållet i FÖS är baserat på FN:s barnkonvention, föräldrars rättigheter och skyldigheter i Sverige, hur förskolan, skolan, vården och socialtjänsten fungerar, jämställdhet, svensk lagstiftning med mera.

- DET FINNS ETT jättestort behov hos utrikesfödda föräldrar att lära sig mer om vad som gäller i Sverige, säger Aisha. Det förekommer så många rykten och felaktiga uppfattningar, exempelvis om socialtjänsten.

- JA, FÖRUT TRODDE jag att jag inte får uppfostra och säga till mina barn för då kommer socialen och tar dem. Nu har jag lärt mig att både barn och föräldrar har rättigheter i Sverige, säger Maryan.

Om FÖS-grupperna

FÖS-grupperna består av 10-15 deltagare. De är på lätt svenska tillsammans med somaliska, arabiska, engelska eller urdu. Om det behövs finns det tolk.

Gruppen träffas fem gånger, cirka 2,5 timmar per gång. Det bjuds alltid på fika och det kostar inget att vara med.

En grupp har startat på Mötesplatsen T8an. Läs mer om kommande FÖS-grupper i Järfälla på www.jarfalla.se/fos

Mera kunskap om våld i nära relation

Aldrig ensam är en satsning mot våld i nära relationer. Järfällahus samarbetar med Socialförvaltningen, Lokalpolisen och Kvinnojouren i Järfälla för att öka kunskapen om vad man kan göra om man är utsatt eller misstänker att någon i ens närhet behöver hjälp. Första steg var utbildning av Järfällahus personal. Våra fastighetsskötare

fick lära sig hur de kan agera och vart de kan vända sig när de ser tecken på att någon lever under hot, våld eller kontroll. Vi satte också upp information i trapphusen.

Nu börjar steg två. Då fördjupar vi kunskapen hos vår personal med ytterligare utbildning. Vi kommer också att erbjuda våra hyresgäster mera kunskap om ämnet med start i Lilla Ulvsättra.



Socialtjänsten 08-580 285 00
(rådgivning, tonval 2)

Relationsvåldsmottagning
08-580 245 50 (endast stödsamtal)

Socialjouren Nordväst 010-444 05 00
(akut situation kväll/helg)

Områdesträffar under våren 2023

I april drar vi igång vårens områdesträffar. Nytt för i år är att även Barkarby C får en egen områdesträff.

Områdesträffarna är ett sätt för dig som boende i våra områden att träffa oss som jobbar på Järfällahus. Över en fika pratar vi om

vad som är aktuellt, vad som kan bli bättre i området, var det känns tryggt eller otryggt att gå och vad som är på gång i framtiden. Vi återkopplar också kring svaren i vår hyresgäst-enkät

och berättar hur vi använder de synpunkter som kommit fram i enkäten.

Barkarby C
Torsdag 20 april
kl 17.00 - 19.00



Termovägen
Torsdag 4 maj
kl 17.00 - 19.00



Söderhöjden
Torsdag 11 maj
kl 17.00 - 19.00



**Hammaren,
Hammargården,
Städet, Släggan**
Onsdag 24 maj
kl 17.00 - 19.00



Sångvägen
Torsdag 27 april
kl 17.00 - 19.00



**Engelbrekt,
Magnusvägen 1**
Onsdag 8 juni
kl 17.00 - 19.00



**D-området,
Riddaren**
Onsdag 31 maj
kl 17.00 - 19.00



För en säkrare vardag i ditt hus

NY RONDERING GER RESULTAT

Färre saker som står och skräpar på fel ställe. Färre blockerade utrymningsvägar. Mindre klotter. Och ökad nöjdhet i vår årliga enkätundersökning. Det är resultaten av våra nya rutiner för rondering i hus och områden.

Det började förra hösten. Järfällahus hade bestämt sig för att arbeta fokuserat med trygghetsfrågor och att vår personal skulle bli mer synliga i områdena. Fastighetsskötarna ronderade redan sedan många år regelbundet i våra fastigheter för att se till så att allt fungerar, kontrollera entreprenörers arbete, upptäcka skadegörelse och liknande. Nu såg man behov av nya, enhetliga och strukturerade rutiner. Fastighetsskötare behövde rondera på samma sätt i alla områden och vara ute samtidigt överallt.

EN INSPIRATIONSKÄLLA var Hyresbostäder i Norrköping, där hyresgästernas nöjdhet ökat tack vare liknande insatser.

Tillsammans med säkerhetsansvarig Niklas Åhs och trygghetschef Ninos Gawrieh genomförde fastighetsskötarna ett antal workshops för att arbeta fram ett gemensamt upplägg.

– På workshopen startade vi från grunden med att bygga upp en basal förvaltning enligt principen renare, helare och snyggare bostadsområden, säger Niklas.

FASTIGHETSSKÖTARNA fick skriva ner hur de brukade jobba för att sedan skriva hur de ville rondera i framtiden. Tillsammans arbetade man fram checklistor med ett antal kontrollpunkter att systematiskt rondera efter. Vårt långsiktiga trygghetsarbete fanns med i bilden hela tiden.

– Vi utgick från teorin Broken

Windows, säger Ninos. Den går ut på att reagera snabbt när något förstörs, så att vi förhindrar en fortsatt händelseutveckling. Teorin visar på att skadegörelse utförs mer sällan om man hela tiden är där och underhåller eller reparerar det som är trasigt.

DE NYA rutinerna kompletterar vårt systematiska brandskyddsarbete, SBA. Enligt lag har fastighetsägaren ansvar för att vidta de åtgärder som krävs för att förebygga brand samt förhindra och/eller begränsa skador till följd av en brand. En viktig del av det är att hålla utrymningsvägarna fria. De nya rutinerna gjorde att vi kunde upprätthålla det förebyggande säkerhetsarbetet med större systematik och ökad kontroll.

JÄRFÄLLAHUS gick även ut med information till alla hyresgäster om hur viktigt det är att inte blockera utrymningsvägar eller ställa brännbara saker i trapphusen. För brandkår och ambulanspersonal

är minuter eller till och med sekunder viktiga för att rädda liv. Då får inget stå i vägen och försena en räddningsaktion.

RESPONSEN BLEV POSITIV.

Många hyresgäster hörde av sig och berättade att de inte känt till att de inte får ställa ut skor, barn-

” Vi jobbar hela tiden med att flytta på saker som blockerar utrymningsvägarna.



Vad händer om jag lämnar mina saker på fel ställe?

- Står saker utanför din dörr ber vi dig flytta dem.
- Barnvagnar och cyklar på fel ställe flyttar vi till barnvagnsrum respektive cykelrum. Saknar du nyckel till utrymmena, kontakta Boservice på jhab@jarfallahus.se eller 08-580 836 00.
- Du får aldrig lämna privata saker i trapphus, källargång eller andra allmänna utrymmen. Inte ens soppåse, dörmatta eller skor. Sakerna kan stå i vägen för räddningstjänsten vid en nödsituation. Vid en brand blir sakerna bränsle och får elden att växa.



vagnar, kasserade möbler och liknande i trapphuset. Och de bar bort saker som stod på fel ställe.

– Det var stora mängder skräp som behövde tas bort i början, säger Fredrik, fastighetsskötare. Efter en tid hade det lugnat ner sig. Men arbetet fortsätter. Vi jobbar hela tiden med att flytta på saker som blockerar utrymningsvägarna.

MED FRIARE och prydligare allmänna ytor i husen ökade också trivseln.

– Våra skärpta och fasta kontroller har gett resultat, säger Lars Jonasson, förvaltningschef på Järfällahus. Det har blivit stor skillnad i trapphusen och mycket trivsammare.

TACK VARE NYA rutiner framtagna av och för medarbetarna har trivseln, tryggheten och säkerheten höjts i våra hus. Nu fortsätter arbetet med att kvalitetssäkra och utveckla rutinerna. Nästa steg är att digitalisera processen, både för att göra arbetet ännu mer effektivt och att få ett statistiskt underlag från ronderingarna.

Vi bygger om Nordea-lokalen

Just nu bygger Järfällahus om Nordeas gamla lokal på Vasaplatsen 15 till bland annat fritidsgård.

Kommunen vill använda denna centralt belägna lokal i Jakobsberg för kommunal verksamhet. Bland annat planerar man att ha fritidsgård där. Det är nuvarande fritidsgården Valvet i Posthuset samt nedlagda Tallbohovskolans fritidsgård som är tänkta

att få nya lokaler i Jakobsbergs centrum.

Även verksamhet för andra målgrupper, såsom seniorer eller personer med funktionsvariation, planeras i lokalen. På så sätt kan den användas vid många olika tider på dygnet.

Totalt handlar det om 622 kvadratmeter som nu anpassas till ny användning. Målet är att verksamheten ska kunna öppna innan sommaren.



Det gamla bankvalvet blir kvar som ett rum, vilket passar bra för ungdomsgården Valvet. Vissa före detta kontorsrum ska slås ihop till större rum och en ny vägg ska avdela den stora lokalen.

INGEN FARA PÅ TAKEN

*Annika är vår eldsjäl
för arbetsmiljön*



Annika brinner för arbetsmiljön på Järfällahus. Hon kontrollerar regelbundet alla allmänna utrymmen i våra hus, platser såsom elcentraler och tak och även utemiljön runt omkring. – Det som är bra för Järfällahus personal är också bra för hyresgästerna, säger hon. Ingen ska behöva göra sig illa i våra fastigheter.

Det är morgon på Tallbohov. Annika Håkansson träffar fastighetsskötaren Lehel och hans kollegor på deras områdeskontor. Idag är det dags för arbetsmiljörondering på en del av Snapphanavägen. En kopp kaffe och en pratstund om hur arbetet ska läggas upp, sedan ger de sig ut för att rondera.

LEHEL GÅR UPP och ned i trappuppgångarna för att titta efter tänkbara problem i miljön. Annika vandrar genom de långa källargångarna och kontrollerar förråd, cykelrum, elcentraler och tvättstugor. Alla fel noteras. Här finns en trasig ledstång. Där saknas en glödlampa. Även klotter och skadegörelse tas med i protokollet, liksom skräp och sopor som står i vägen.

DE FLESTA YTOR är ganska prydliga, men man hittar också ett utrymme där någon brutit sig in med kofot och lämnat skräp, kläder och tomma cigarettaskar efter sig. Här behöver städas och dörren måste lagas.

– Arbetsmiljöronderingen är ett komplement till den vanliga ronderingen i husen, säger Annika. Ju mindre fel jag hittar, desto effektivare har fastighetsskötarna varit med sina ronderingar. Inne i husen handlar det ofta om att det ska finnas fungerande belysning och att ingenting ska vara trasigt så att man kan göra sig illa på det. Men just nu jobbar jag också mycket med säkerheten på taken.

JÄRFÄLLAHUS MEDARBETARE och entreprenörer måste då och

då gå ut på våra tak, och där är det särskilt viktigt med en säker miljö. Sedan Annika började rondera för ett drygt år sedan har hon fokuserat på att modernisera just taksäkerheten.

HON ARBETAR OCKSÅ med att förbättra säkerheten vid ensamarbete. Bättre möjligheter att använda personlarmen på ett praktiskt sätt och uppdaterade rutiner för att veta vem som befinner sig var står på attgöra-listan.

ANNIKA OCH LEHEL arbetar sig målmedvetet genom husen. Sedan tittar de på utomhusmiljön. Finns trasiga kantstenar eller rötter som kan utgöra en snubbelrisk? Alla anmärkningar skrivs ned.

När arbetsmiljöronderingen är klar, upprättar Annika ett protokoll. Det lämnas till områdesledaren och fastighetsskötarna. Där står vad som behöver åtgärdas genast och vad som behöver fixas på sikt.

ANNIKA BÖRJADE arbeta med arbetsmiljön för ett och ett halvt år sedan, samtidigt som hon blev en del av gruppen som jobbar med lokaler. Innan dess var hon fastighets-skötare i femton år. Det gör att hon känner både kollegorna och husen väl. Viljan att förbättra arbetsmiljön har funnits hela tiden och gjort att hon engagerat sig som huvudskyddsombud.

– Jag tycker det är kul att jobba för en bättre arbetsmiljö, säger hon. Man kan nog säga att jag är en eldsjäl!

” Arbetsmiljöronderingen är ett komplement till den vanliga ronderingen i husen.



DÄRFÖR UPPHANDLING

För att hyrespengarna ska användas på rätt sätt

Hur väljer Järfällahus vilka företag som ska sköta trappstädning, markskötsel och annat i våra fastigheter?

Det gör vi genom att upphandla enligt LOU, Lagen om offentlig upphandling. Vår upphandlingsavdelning ser till att lagen följs och att pengarna du betalar i hyra används så effektivt som möjligt.



” Vi ska göra en god affär genom att använda marknaden och den befintliga konkurrensen.

V arje gång Järfällahus ska köpa in varor, tjänster eller entreprenader över vissa summor, är vi enligt lag tvungna att göra en offentlig upphandling. Reglerna för

offentlig upphandling bygger på EU-direktiv och svensk lagstiftning.

– Det handlar om att fri konkurrens ska gälla, säger Elias Abdo, bolagsjurist på Järfällahus. Vi ska göra en god affär genom att använda marknaden och den befintliga konkurrensen.

LAGEN OM OFFENTLIG upphandling gäller Järfällahus eftersom vi är ett allmännyttigt bostadsbolag, ägt av Järfälla kommun. Det gör att vi omfattas av myndighetskrav i form av regler för upphandling.

EN UPPHANDLING är en process i flera steg. Först arbetar vi fram ett förfrågningsunderlag där vi beskriver i detalj vad som ska upphandlas och vilka krav vi ställer på vår blivande leverantör eller entreprenör. Upphandlingen annonseras ut via det digitala upphandlingsverktyget TendSign. Sedan är det öppet för alla företag – både i Sverige, EU och EES - att lämna anbud.

Hyresöverenskommelsen tar höjd för kris

I Hyresförhandlingarna mellan Järfällahus och Hyresgästföreningen kom vi överens om en generell snitthöjning motsvarande 3,5 procent. Hyreshöjningen varierar från 1,8 till 3,7 procent, beroende på kallhyra och varmhya. Överenskommelsen är ettårig och gäller från 1 januari 2023.

VI HAR ÄVEN kommit överens med Hyresgästföreningen om ett kristillägg motsvarande 110 kronor per lägenhet och månad. Det betalar du under hela 2023. Tillägget är till för att vi ska

kunna hantera nuvarande prisrusning och ökade energikostnader. Kristillägget gäller inte de som bor i lägenheter med kallhyra och i nyproduktionen Riddaren.

HYRESHÖJNINGEN GÄLLER från 1 januari och debiteras retroaktivt. Marshyran blev alltså högre, eftersom den inkluderar höjningen för januari och februari.

OM DU HAR BEHOV av att dela upp den retroaktiva höjningen är du välkommen att höra av dig

på tel 08-580 836 00. Ofta finns möjlighet till en avbetalningsplan.



NÄR ANBUDSTIDEN är slut, går vi noggrant igenom alla inkomna anbud. Det företag vars anbud uppfyller kraven i förfrågningsunderlaget och är det mest fördelaktiga vinner.

JÄRFÄLLAHUS arbetar hela tiden med att förfina och förbättra våra förfrågningsunderlag.

Bland annat

har vi skärpt miljökraven i alla våra upphandlingar. Det kan handla om vilka kemikalier som får användas och vilket drivmedel entreprenörens fordon får ha.

DET ÄR OCKSÅ viktigt att avtalens längd är genomtänkta.

– När det gäller städning och markskötsel satsar vi på lite längre avtal, säger Elias. Det handlar om komplexa avtal som det tar tid för leverantören att sätta sig in i. Vi har många

olika ytor som entreprenörens medarbetare ska lära känna och utarbeta rutiner för.

NYFIKEN PÅ VILKA varor, tjänster

eller entreprenader Järfällahus upphandlar just nu? Det kan du se på vår webbplats jarfallahus.se. Längst ned finns länken Upphandling. Klicka på den för att se pågående och kommande upphandlingar samt instruktioner för dig som vill lämna ett anbud.

” Vi har miljökrav i alla våra upphandlingar.

Ordlista för upphandling

Upphandling	Arbetet med att välja ut vilket företag vi ska teckna avtal med för att köpa varor, tjänster eller entreprenader.
Anbud	Ett företags erbjudande om att ingå avtal för att kunna sälja varor, tjänster eller entreprenader.
LOU	Lagen om offentlig upphandling
TendSign	Digitalt upphandlingsverktyg. På tendsign.se publicerar vi våra upphandlingar och här skickas anbuden in.

KORT och gott

MATA INTE FÅGLARNA

Det är inte tillåtet att lägga ut mat på marken i våra områden. Orsaken är att det drar till sig råttor och möss, och dessutom fåglar som väsnas och skräpar ned.

Järfällahus arbetar tillsammans med kommunen för att bekämpa skadedjur. Och åtgärderna fungerar. Vår entreprenör Nomor har sett en minskning med 35 procent gällande deras ärenden i Järfälla sedan 2020.

Men än finns många



råttor kvar, och om de ska kunna lockas till Nomors fällor får det inte finnas annan mat på marken. Så tack för att du är med och bekämpar råttorna genom att inte mata djuren!

Mer än 50 ton kläder insamlade under förra året



5 393 kg

skänkta textilier samlades in i den här lådan vid Magnusvägen 6A.

Via biståndsorganisationen Human Bridge samlas kläder och andra textilier in i 22 insamlingslådor i våra områden. Under förra året samlade vi in hela 50 645 kg!

Den låda där mest kläder samlades in står vid Magnusvägen 6A i Jakobsberg. Här lämnades 5 393 kg kläder, alltså nästan fem och ett halvt ton. I lådan vid Frihetsvägen 50 skänktes 3 761 kg kläder, och i lådan vid Snapphanevägen 74 skänktes 3 034 kg kläder. Tack, alla ni som låter era textilier få nytt liv till förmån för behövande!

Vad kan jag lämna i lådorna?

Kläder, lakan, handdukar, filtar, handväskor, bälten, accessoarer, hela skor (hopknutna i par).

Du kan **inte** lämna mattor, madrasser, trasiga skor, regnkläder, skinnkläder, kuddar, täcken, små tygrester eller material som är blött eller smutsigt.

Vad händer med det jag skänker?

En del går till behövande i Afrika och Östeuropa. En del säljs av den ideella föreningen Lindra Second Hand, vars överskott går till hjälpsatser. En del återvinns.

NYTÄNK FÖR STÄDNING

Har du sett att det blivit renare och snyggare i ditt hus på sista tiden? Ett nytt städavtal är tecknat och vi inför steg för steg ett nytt, modernt system för att mäta och kontrollera städningen av allmänna ytor.

Det kallas INSTA 800 och är ett system för beskrivning och kvalitetsmätning av städning. Syftet är ökad kontroll över resultatet av lokalvården. Vi definierar i detalj hur ofta utrymmena ska städas och exakt hur rent det ska vara efteråt. Det är klart beskrivet vad som ska göras i varje utrymme, från sopning av golv och fläckborttagning på väggar till putsning av glas i entré och dammsugning av hissdörrspår. Varje utrymme tilldelas en kvalitetsnivå mellan 0 och 5. Till exempel behöver en tvättstuga

vara ren på en annan nivå än ett cykelrum.

DESSUTOM KÖPER VI till extra städmoment på många ställen. Städningen blir därmed anpassad för behoven i varje enskilt utrymme, ibland med fokus på olika städmoment under olika årstider.

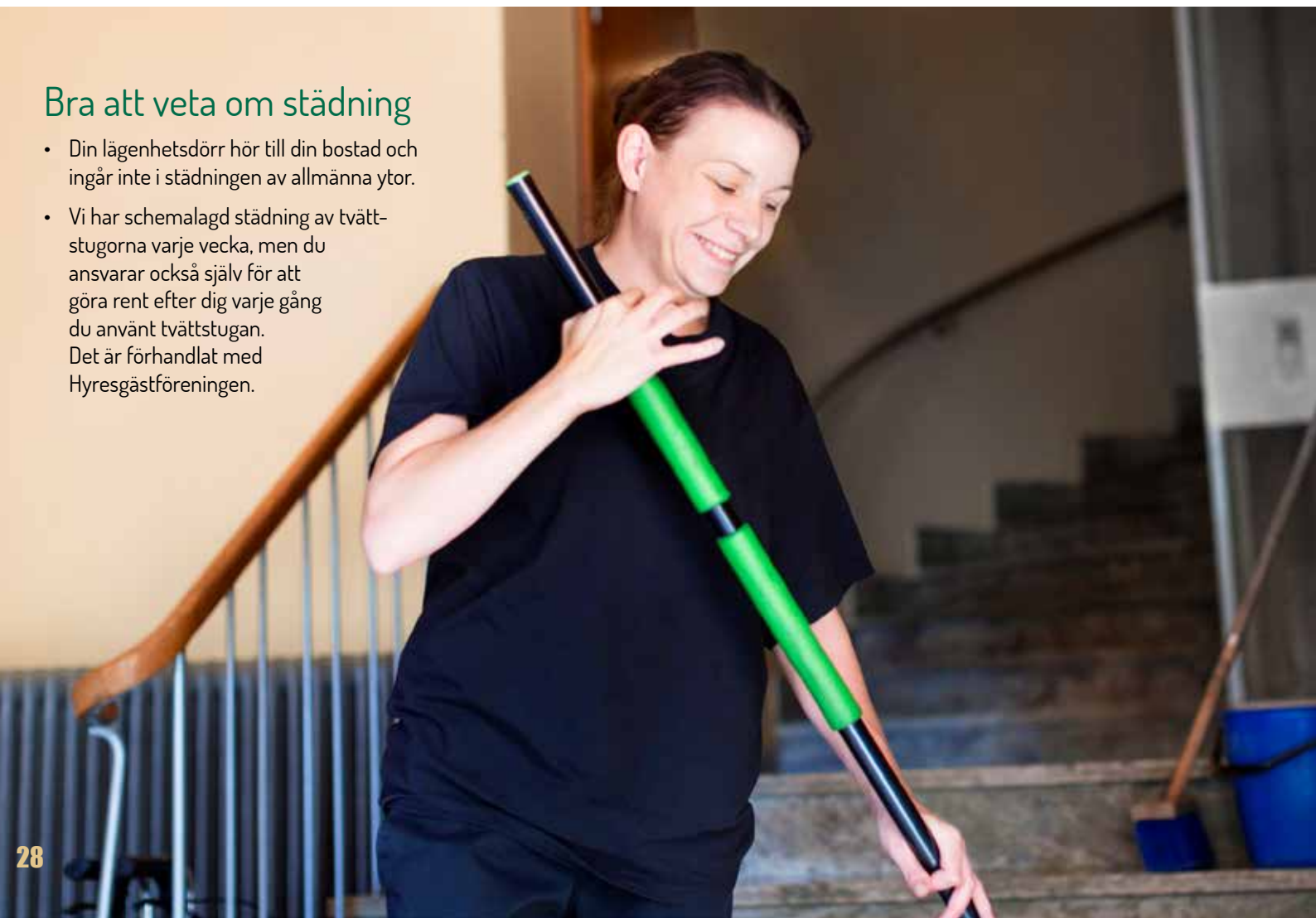
TYDLIGHETEN ÄR EN av de stora fördelarna med det nya arbets sättet. Vi får samsyn med vår entreprenör och risken för missförstånd eller olika bedömningar minimeras.

– Det blir glasklart vad som är tillräckligt städlat på varje ställe, säger Elias Abdo som är chef för upphandlingsenheten och den som arbetat fram det nya städavtalet. Är det inte ordentligt städlat, så kan vi påvisa det och städfirman kan justera sina rutiner.

UTBILDNING OCH certifiering pågår för både Järfällahus och vår entreprenör Belles Golv & Städ för att vi ska kunna arbeta effektivt efter den nya standarden. Från Järfällahus sida gör vi redan regelbundna stickprovsv

Bra att veta om städning

- Din lägenhetsdörr hör till din bostad och ingår inte i städningen av allmänna ytor.
- Vi har schemalagd städning av tvättstugorna varje vecka, men du ansvarar också själv för att göra rent efter dig varje gång du använt tvättstugan. Det är förhandlat med Hyresgästföreningen.



EN I VÅRA HUS

” Städning engagerar och berör oss alla. Och det är viktigt att vi får tjänsten utförd på rätt sätt. Därför välkomnar vi återkoppling från våra hyresgäster.

kontroller runt om i våra hus. Hittar vi avvikelser, kontaktar vi lokalvårdsföretaget direkt. Fastighetsskötarna rapporterar löpande kring städningen till Mikael, vår besiktningsman.

– Det nya städavtalet innebär ett långsiktigt nytänk, säger han. Det kan ta ett eller två år innan vi arbetar efter den nya standarden fullt ut, men vi är på god väg. I vissa fall behöver vi renovera utrymmen för att ha en bra utgångspunkt och göra städningen helt mätbar.

DET KAN TILL EXEMPEL leda till att en del trapphus målas om. Det gör vi för att skapa ett bra startläge utan fläckar på väggar och tak, så att vi direkt kan påpeka om sådant syns trots att en lokalvårdare varit på plats.

– Bra lokalvård är inte bara städning, säger Mikael. Det är också underhåll av ytorna för att ge dem en längre livslängd.

OM DU SOM hyresgäst upplever att det är dåligt städad i trapphus, källargångar, tvättstugor och liknande, är du välkommen att göra en felanmälan. Det gör du enklast via Mina sidor, annars på tel 08-580 836 00.

– Städning engagerar och berör oss alla eftersom det kommer så nära vår vardag, säger Elias. Det är viktigt att vi får tjänsten utförd på rätt sätt. Därför välkomnar vi återkoppling från våra hyresgäster. För även om vi gör kontroller ofta, så kan vi inte vara överallt hela tiden. Vi förbättrar resultatet av städningen, steg för steg, tillsammans med dig som bor i våra områden.

Nytt i städavtalet

- Detaljerad definition av hur varje utrymme ska se ut efter städning.
- Tätare kontroller av utförd städning.
- Möjlighet att finjustera vilken frekvens och kvalitet på städningen vi köper för varje utrymme.
- Skärpta miljökrav gällande kemikalieanvändning.
- Även ytor upp till fyra meters höjd inkluderas nu i den schemalagda städningen.

KORT och gott

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSSKATT

Myndigheterna har fastställt nya fastighetstaxeringsvärden. Det gör att våra lokalhyresgäster får nya skattebelopp på sina hyresavier. För en del innebär det en höjning av fastighetsskatten, för andra en sänkning. Bakgrunden är att Järfällahus betalar fastighetsskatt som berör byggnad och mark, där lokalhyresgästerna enligt hyreslagen betalar sin andel. Ersättningen regleras i hyresavtalet. Du som hyr lokal av oss har fått mer detaljerad information via brev.

NY FÖRVALTNING

Järfällahus kommer att ändra organisationen på vår förvaltningsavdelning under våren. Istället för två förvaltare kommer vi att ha fyra områdesledare, som ansvarar för varsin del av vårt bostadsbestånd. Områdesledarna kommer att finnas på plats på områdeskontoren och leda fastighetsskötarnas viktiga arbete. Vi återkommer med mer information när förändringen genomförs.

100 PROCENT LED

Under året fortsätter vi arbetet med att byta ut all belysning i våra områden till energibesparande LED, både ute på gårdarna och inne i husens allmänna utrymmen.



MARKSKÖTSEL MED MILJÖANSVAR

Att ta hand om utomhusmiljön i våra områden kostar runt sju miljoner kronor per år. Det är pengar som vi arbetar på att använda allt mera effektivt och miljövänligt. Markavtalet är ett av våra största avtal, och förbättringar görs ständigt.

Det handlar om markskötsel, snöröjning och halkbekämpning. Allt från gräsklippning och sandsopning till tömning av papperskorgar och uppsättning av julgranar ingår i avtalet. För ungefär ett och ett halvt år sedan vann JE Mark upphandlingen och tecknade ett sjuårigt avtal med oss.

BLAND NYHETERNA i det nya avtalet finns mer detaljerade överenskommelser om vad som ska utföras vid olika tider under hela året. Det innebär att vi inte

längre behövde avropa lika många arbetsuppgifter, utan det finns ett färdigt årsschema för entreprenören att följa.

VI HAR OCKSÅ arbetat fram exakta definitioner av varje arbetsuppgift och gjort flera av dem behovsstyrda. Till exempel ska gräset klippas när det nått 8 cm och snöröjning ska ske vid 4 cm snödjup mellan 15 oktober och 30 april.

AVTALSANSVARIG ÄR Mikael, besiktningsman på Järfällahus. Han har involverat alla våra fastighetsskötare och hjälpt dem att sätta sig in i avtalet.

– Det är fastighetsskötarna som rör sig mest ute i områdena och har koll, säger Mikael. Om de ser något som inte är gjort enligt planen, återkopplar de direkt till entreprenören. Nästa steg är att jag själv tar kontakt och hör efter vad som hänt och hur vi kan se till att jobbet blir gjort.

MARKAVTALET INKLUDERAR hårda miljökrav. Bland annat ska

en del av handredskapen vara batteridrivna och vissa fordon måste drivas fossilfritt.

– Det är en merkostnad för Järfällahus att upphandla klimatsmart, säger Mikael. Men det är det värt. Vi vill ta vårt ansvar för miljön. Dessutom har vi både kommunala och rikstäckande krav på oss att agera för hållbarhet genom våra entreprenörer.

VAD HÄNDER OM en entreprenör inte sköter sig?

– Det mesta går att lösa genom dialog, säger Mikael. Våra entreprenörer är angelägna om att det ska fungera. Men det har hänt tidigare att vi tagit ut vite för jobb som inte utförts ordentligt, och då har det blivit dyrt för entreprenören. Vi vill vara en aktiv beställare som kontrollerar att det som står i avtalet blir gjort.

OM DU SOM HYRESGÄST har synpunkter på markskötseln, gör en felanmälan. Beröm är också värdefull återkoppling. Välkommen att höra av dig!

” Vi vill vara en aktiv beställare som kontrollerar att det som står i avtalet blir gjort.



START PÅ SÅNGVÄGEN

Det händer i vårt stora projekt Hållbar renovering

Inventeringen är klar i alla hus som ingår i Hållbar renovering. Efter sommaren börjar arbetena på Sångvägens låghus. Här kommer en lägesrapport gällande vårt stora renoveringsprojekt.

Vi har nu inventerat renoveringsbehoven i de hus som ingår i vårt stora projekt Hållbar renovering. Det har tagit lång tid, men det var nödvändigt för att kunna gå vidare på ett bra sätt. Nu har vi en ungefärlig uppfattning om de åtgärder som kommer att behövas, och vi kan fortsätta till nästa steg mot modernare, fräschare bostäder.

SÅNGVÄGEN ÄR först ut i kedjan av renoveringar. Järfällahus styrelse har sedan tidigare gett klartecken till åtgärder i låghuset, och där pågår nu projekteringen. Vi räknar med att arbetena ska komma igång där i september 2023.

I JANUARI 2023 fattade Järfällahus styrelse inriktningsbeslut om att även höghusen på Sångvägen ska börja projekteras. Själva arbetena startar först efter att låghusen är klara.

UNDER VÅREN kommer vi troligen att få styrelsens inriktningsbeslut också för Snapphanevägen 1-20 och 24-74.

ANDRA PRIORITERADE adresser är Tomasvägen och Vasavägen på Söderhöjden. I dagsläget

finns dock inga fastställda datum för när projekteringen börjar i dessa fastigheter.

DE BOENDE SKA vara inkluderade under hela renoveringsprocessen. Därför startar nu samrådsgrupperna på Sångvägen under ledning av Hyresgästföreningen i Järfälla. Grupperna består av boende och är sammansatta med mångfald i åtanke. Målet är att olika åldrar, familjestorlekar m m ska finnas representerade för att vi ska få en så bred bild som möjligt av vad hyresgästerna önskar och prioriterar.

VI KOMMER OCKSÅ att arrangera hyresgästmöten under våren i alla berörda områden. Då informerar vi om projektet utifrån läge och planering på varje plats. Dessa möten är öppna för alla som bor i området. Håll utkik efter inbjudan!

VI HAR NYLIGEN påbörjat en upphandling av ny entreprenör för hela Hållbar renovering. Just nu driver vi projektet framåt med befintlig personal, men så småningom kommer alltså en entreprenör att bli vår samarbetspartner.



Projektleidarna Sunny Shariatmadari och Csaba Bergström på Sångvägen.

TIO TALANDE SIFFROR

- TIO ENKLA SÄTT ATT SPARA ENERGI

EARTH HOUR

Lörd 25 mars 20.30-21.30

Stort event på Riddarplatsen i Jakobsberg.

Delta hemma genom att släcka och stänga av elektronik under denna timme.

1 000 kronor

eller mer kan belysningen i en vanlig lägenhet kosta varje år. Släck lampan när du lämnar rummet. Det sliter inte på lampan, och det drar ingen extra energi att tända den igen.



75 liter vatten

går åt om du diskar en kvart under rinnande vatten. Spara massor av vatten genom att istället använda balja eller diskpropp.



10 procent

av all hushållsel i Sverige går till hemelektronik som står i standby. Du kan alltså spara 10 % genom att stänga av dina apparater med strömbrytaren eller genom att dra ur kontakten när du inte använder dem.



20 procent

ökar energiförbrukningen om spisplattan är 1 cm större än kast-rullen. Så använd rätt platta till rätt kastrull eller stekpanna.



15 000 kronor

per år kan du spara om du stänger av datorer, spelkonsoler och andra elektriska apparater genom att bryta strömmen. När du bara använder fjärrkontrollen blir de inte helt avstängda utan fortsätter att dra energi.



100 kWh

kan du spara på ett år genom att koka maten med locket på kastrullen. Det är en energibesparing på 30 % jämfört med att inte ha locket på.



5-10 liter vatten

kan du spara varje minut om du stänger av kranen när du borstar tänderna.



5-10 procent

ökar energiförbrukningen för varje grad onödig kyla i frysen och kylskåpet. Vi rekommenderar +5 grader i kylen och -18 grader i frysen.



1 000 liter vatten

kan gå åt helt i onödan på bara ett dygn om en toalett står och läcker. Så felanmäl alltid läckande toaletter.



90 procent

av energin kan du spara när du byter en halogenlampa mot en LED-lampa.



Siffrorna

i exemplen är genomsnittliga och framtagna av Sveriges allmännytt. Hemma hos just dig kan besparingen bli mindre eller större.

Att bara använda den el och det vatten du behöver är bra för din plånbok, för klimatet, för Järfällahus och för hela Sverige.

