

# Mitt Kvarter

Information från din hyresvärd | Fålhagen och Rosendal | maj 2021

Reportage:

”**Förvaltare**  
är **24** timmar  
om dygnet”



*Vi skapar rum  
för fler på  
Lidingö*



**Härliga  
sommar**

När en propp  
sätter stopp



**skandia:  
fastigheter**

# ”Förvaltare är 24 timmar om dygnet”

Jens Lindh Burman berättar om sitt kall:



*Jens har alltid varit intresserad av djur och familjemedlemmarna har, förutom de mänskliga, varit allt från ödlor och sköldpadda till en gris. I höstas välkomnade Jens och hans fru två papegojor till familjen.*

## 06:30

En dag ser aldrig ut som man har planerat, det kan man vara säker på. Det är det, och hyresgästerna, som är grejen med jobbet som förvaltare. Jens väckarklocka ringer

tidigt. Det är mycket som ska göras och när han öppnar telefonen redan innan frukost ser han ett par akuta ärenden som behöver åtgärdas direkt under förmiddagen.

## 07:30

Det är Jens ”kontorsvecka”. Under pandemin har gruppen delat upp sig i två, och man turas om att jobba hemma respektive på kontoret eller ute i fastigheterna. Idag åker han direkt till Nacka, eftersom en hyresgäst informerat om ett stopp i avloppet, som snabbt behöver åtgärdas och en entreprenör är redan på väg.

## 08:45

Entreprenören har lokaliserat problemet och utsikterna för en lösning ser mycket bra ut. När Jens ändå är i området tittar han till det pågående markprojektet, som han har igång sedan en tid. Träden hade blivit för stora, buskarna risiga och det var dags för ett omtag. Att vara förvaltare är för Jens ungefär som att ta hand om ett eget hus. Allt ska fungera och det ska vara trivsamt. Istället för den egna familjen är det hyresgäster som ger återkoppling på hur han (och kollegorna) sköter fastigheterna.

## 10:15

Jens diskuterar med några hyresgäster han träffar på, som har ett par ytterligare idéer kring utemiljön. Det är självklart extra nyttigt att lyssna och vara lyhörd inför dem som bor i området och som nyttjar miljöerna.

## 10:40

Ytterligare hyresgäster kommer förbi och undrar lite kring hur reglerna är för rökning, eftersom de störs av en rökande granne. Jens berättar att det i dagsläget inte går att förbjuda rökning i hemmen, men att han samtidigt verkligen förstår att det kan vara tråkigt att bli utsatt för det. Allra bäst är det ju om de som röker kan göra det utomhus, en bit ifrån huset, så att de som har öppna fönster och balkongdörrar inte får in oönskad rök i sina lägenheter.

## 11:25

Jens åker till kontoret och ser fram emot den medhavda lunchen, som han ska äta tillsammans med (men på avstånd från) några kollegor som också är på kontoret idag. I lådan ligger grillat från gårdagens middag. Grillar gör han året runt. Annars är en matlådefavorit kyckling i currysås med ris.

## 12:15

Nu väntar en mängd jobb framför datorn. Bland annat ska ovk-dokumentation färdigställas, för att myndighetskraven ska uppfyllas. Han ska också rapportera in siffror för det senaste kvartalet – budgeten måste gå ihop och presenteras. Därefter ska Jens gå igenom ett antal projekt som drivs i fastigheterna och som han har beställansvar för. Bland annat pågår några hyresgästpassningar av kontors- och butikslokaler som ligger i bottenplan i bostadsfastigheter.

## 14:30

Resultaten från nöjd-kund-undersökningen Aktiv Bo har inkommit. Den är en viktig del av det kontinuerliga arbetet med förbättringar. Idag går Jens igenom kommentarerna från hyresgästerna och här kan man hitta otroligt många bra tips och synpunkter. Han sammanfattar kommentarerna och funderar över i vilken ordning åtgärder ska prioriteras och hur, eftersom alla önskemål tyvärr inte går att uppfylla.



*Jens och Stefan Hagström, från PM Larm, ser över det nyinstallerade elektroniska passersystemet i en fastighet. Antalet inbrott i det aktuella huset har i och med det nya systemet gått ner till noll, och projektet är betygssatt som en succé av hyresgästerna.*



*Den senaste investeringen Jens gjorde till köket är en sous vide. Fisk och vilt når helt andra höjder än vanligtvis, när de tillagas till perfektion med hjälp av hushållets nya redskap.*

#### TIPS TILL HYRESGÄSTEN

- *Våga prata med grannarna. Knacka på, lär känna varandra och respektera varandra. I hus där grannarna har bra kontakt tar man hand om varandra och huset på ett bättre sätt.*
- *Använd felanmälanfunktionen på hemsidan om du vill ha hjälp med saker. Då får man extremt snabb återkoppling och hjälp. Att mejla mig som är förvaltare är långsammare och kan till och med vara farligt, om en åtgärd är brådskande.*

#### 16:15

Dagens sista nöt att knäcka är ett störningsärende, som vuxit sig lite större än det borde. Anledningen till det är att hyresgästerna i det här fallet valt att inte prata med varandra utan går istället till hyresvärden och i några fall även till polisen. Jens tror att schismen hade kunnat lösas betydligt enklare om man hade knackat på hos varandra och diskuterat problemet i lugn och ro. Men nu är det som det är och Jens med kollega försöker lösa problemet genom möten med hyresgästerna var för sig och sedan ett gemensamt. Under det gångna året med pandemin har störningsärendena varit fler än vanligt. Troligen eftersom fler är hemma dagtid och arbetar och märker då av sina grannar i större utsträckning. Den vanligaste orsaken till störningar är när någon valt att sätta sina egna intressen framför husets. Några exempel på sådant är att förvara personliga saker i trapphuset, parkera sin bil på gården alternativt spela hög musik som stör grannarna.

#### 17:10

Efter en lång dag (de blir ofta det) åker Jens hemåt igen och ser fram emot en matlagningskväll med frun, ett snack med de relativt nya familjemedlemmarna papegojorna och kanske ett parti Catan.

***”Det krävs att man har förståelse för både teknik och hur saker fungerar men också för människor. Den kombinationen är mysig – det är härligt att få jobba med bådadera”***

#### 19:20

En fräsch tallrik med torsk som tillagats med hjälp av nya favoritredskapet sous vide, vårprimörer och en holländaise på brynt smör serveras i det numera två personer stora hushållet (ungdomarna är utflugna).

#### 20:30

En långpromenad ökar på dagens annars måttligt tagna antal steg.

#### 21:40

Ett parti Catan får avsluta dagen. Strategiska brädspel är en av Jens passioner, och enligt vår förvaltare är det ett spel han gärna tipsar om eftersom det faktiskt är roligt att spela oavsett om man vinner eller ej.



# I ditt område

## Tack för att ni hjälper oss att bli bättre!

Vi är mycket tacksamma för alla svar vi fick in i vår kundundersökning. Undersökningen skickas varje år ut till cirka hälften av våra slumpmässigt utvalda hyresgäster. Nu arbetar vi vidare för att se vad som behöver förbättras i just ditt område.

## Målning på gång

Vi fräschar upp och kommer att måla om i trapphuset.

## Värdefull arbetslivserfarenhet för våra ungdomar

I vanlig ordning kommer vi att erbjuda sommarjobb till ungdomar som bor i våra områden. Tillsammans med våra fastighetsskötare kommer ett tiotal ungdomar att få utföra arbeten såsom målning och annat underhåll.

## Så här gör du vid störningar i ditt boende

Vid mindre störningar, prata gärna själv med din granne. Om det inte hjälper kan du ta hjälp av din förvaltningsadministratör. Vid större störningar och vid misstanke om brott ska du alltid kontakta polisen. Rapportera även ärendet till din förvaltningsadministratör.

## Behöver du hjälp? Kontakta vår felanmälan

Om du har en fråga eller problem med något i din bostad, kontakta vår felanmälan/kundservice så hjälper de dig. Enklast gör du det via [skandiafastigheter.se/felanmalan](https://skandiafastigheter.se/felanmalan).



# Härliga sommarm



Äntligen står sommaren för dörren. Alltid så välkommen och kanske särskilt i år efter många månader av inomhusvistelse och social distansering i och med pandemin. För att det ska vara tryggt och trivsamt för alla att vistas utomhus på balkonger, uteplatser och gårdar har vi samlat några saker som är bra att tänka på.

## Härligt häng på balkong, uteplats och gård

Sol, värme och ljusa kvällar innebär att vi spenderar mer tid ute. Tänk på att vistas på din balkong, uteplats eller innergård på ett sådant sätt att det inte kan störa dina grannar. Blommor livar upp, se till att hänga balkonglådor på insidan av balkongräcket och vattna dem försiktigt så att vattnet inte rinner ner till grannen. Skaka inte mattor från balkongen och se till så att ditt skräp inte hamnar hos någon annan. Grillning får bara ske om det finns en avsedd plats för det på gården, det är förbjudet att grilla på balkong och uteplats. Vare sig det är umgänge fysiskt eller digitalt – se till så att grannarna inte hör allt ni pratar om. Och om du har en fyrbent vän hemma, gå iväg en bit ifrån husen vid rastning.

## Möjlighet till cykeltur

Vi hoppas att du som har cykel får många fina cykelturer under sommaren. Har du en cykel som inte används? Ställ den i ditt förråd för att ge plats åt alla aktiva cyklister att parkera sina cyklar i cykelrum och cykelställ.

## Visa hänsyn vid rökning

Rökning är förbjuden vid lekplatser och allmänna entréer. På övriga platser gäller det att visa hänsyn, till exempel utanför porten eller på din balkong. Många tycker inte bara att det luktar illa när någon röker, utan är också känsliga för röken. Fimpar måste plockas upp, inte bara för att det ska se trevligt ut utan också för att de är giftiga. Om ett barn stoppar en fimp i munnen kan det orsaka allvarlig förgiftning.

Tack för att ni alla bidrar till en trevlig sommar och en trygg och trivsamt utemiljö!



# När en Propp sätter Stopp

De flesta vet säkert att man i toaletten bara får spola ner det som hör hemma där – det vill säga avföring och toalettpapper. Allt annat kan orsaka stopp, både i ledningar och på reningsverken. Vad du kanske inte vet är att mat och fett från matlagning också kan orsaka stora problem. Matlagning är ju en del av vardagen, och rester behöver tas omhand på rätt sätt.

Fett som spolas ner i vasken kan orsaka stopp såväl i fastighetens rör som i kommunens avloppsledningar. När fett kommer ut i ledningarna sjunker temperaturen, fett stelnar och sätter sig på avloppsrörens väggar. Till sist kan det orsaka stopp, vilket kan leda till både översvämningar och skador på ledningarna. Fettet kan istället hållas i en plastflaska och lämnas in på en återvinningscentral där det kan återvinnas och användas som råvara vid tillverkning av exempelvis tvål, tvättmedel, gummi och plast. I de fall fettåtervinning inte finns i kommunen återvinnas fett som brännbart för att bli ny energi vid framställning av biogas och biodiesel.

En av våra hyresgäster som erfarit vad som kan inträffa om det blir stopp i avloppet är Maria Sundström, som bor i Solna. Efter att ha varit bortrest under julhelgen ringde hennes telefon frenetiskt när hon på kvällen var på väg hem på ett flyg. Grannarna som bor under hennes lägenhet försökte få tag på henne då det hade börjat rinna ner vatten från deras tak. De hade också ringt till fastighetsjouren. Maria kom mitt i natten hem till en översvämmad lägenhet där avloppsvatten hade forsats upp ur toaletten och fyllt nästan alla utrymmen i den 100 kvadratmeter stora lägenheten, på golven och en bit upp på väggarna.

- Det var ingen rolig syn att komma hem till, berättar Maria. Jourbemanningen hade tagit sig in och fått bort stoppet i ledningen och det forsande vattnet. De skulle nu börja dammsuga upp vattnet, och för min del fanns det just då inget mer att göra än att ringa en taxi och åka hem till en vän. Dagen efter kunde jag hämta några saker i lägenheten, men ingen visste då hur lång tid det skulle ta innan jag skulle kunna flytta hem igen.

Att Maria drabbades av översvämningen berodde på att det blivit stopp i avloppets huvudstam, som är lokaliserad precis under hennes lägenhet. Vid spolningen upptäcktes att det bland annat var mycket fett i ledningarna. Även lägenheten under, och några källarförråd, fick vattenskadorna och behövde evakueras. Efter avfuktning av ytorna renoverades ytorna, och efter två månader var det möjligt att flytta hem igen.

- Som tur var gick arbetet snabbare än förväntat då det inte gått mer än ett dygn från översvämningen till dess att vattnet pumpats bort. Det var underbart att få flytta hem igen, även om det var kaos med alla saker nedpackade i lådor. Vissa saker blev ju också förstörda, så jag har behövt skaffa en del nytt, säger Maria.

Under evakueringstiden bodde Maria hos en vän, på hotell och i en övernattninglägenhet innan försäkringsbolaget via hemförsäkringen hjälpte till med en lägenhet i närheten av bostaden. Under tiden fick hon lägga mycket tid på kontakt med försäkringsbolag, hantverkare och oss på Skandia Fastigheter.

- Jag vill verkligen lyfta fram hur viktigt det är att inte spola ner saker i avloppet som inte hör hemma där, poängterar Maria. Är det något problem – tveka inte att kontakta felanmälan, eller jouren om det är akut. Det här vill jag aldrig vara med om igen. Och en annan minst lika viktig sak är att se till att ha en hemförsäkring. Utan den vet jag inte hur jag skulle ha klarat mig.

I tillägg till att vi utvecklar nya hus och områden ser vi ständigt över utveckling av våra befintliga fastigheter för att kunna skapa boende för fler. Nu senast har vi omvandlat en tidigare lokal och garage för att istället inrymma fyra nya lägenheter, i området Bergsätra på Lidingö i Stockholm.

# Vi skapar rum för fler



Här, i det lummiga området i sydöstra delen av Lidingö, äger Skandia Fastigheter sedan tidigare 114 lägenheter. Nu kompletteras de med fyra stycken tvåor på 55 kvadratmeter vardera. Med utsikt och närhet till havet är det här verkligen en plats att trivas på.

- De nya lägenheterna har känslan av radhus. Med egen ingång och terrass utanför dörren skapas en lite mer privat känsla, men med gemenskapen i huset precis bredvid, säger Jens Lindh Burman, förvaltare på Skandia Fastigheter.

Från idé till färdiga nya lägenheter är det många steg och instanser som ska gås igenom, vilket kan ta flera år. Med detaljplanen som grund, som beskriver förutsättningarna för området, utreds vilka möjligheter som finns. Underlag som krävs för bygglov tas därefter fram och ansökan skickas till kommunen. Efter eventuella kompletteringar och ändringar fås sedan ett godkänt bygglov samt startbesked, vilket ger klartecken för oss att börja planera arbetet tillsammans med entreprenörer.

- Här på Lidingö handlar det om gamla arbetarbostäder från AGA-fabriken, som huserade i området under en stor del av 1900-talet, berättar Jens vidare. Vi har därför haft extra mycket kontakt med kommunen för att säkerställa att vi bevarar historiska detaljer i huset.

Besiktningar sker under byggets gång, och när allt är färdigt och lägenheterna slutbesiktigats ansöker vi om slutbesked från kommunen. När det mottagits är det dags för nya hyresgäster att flytta in. Just nu pågår färdigställande av lägenheterna på Lidingö och till hösten välkomnas de nya hyresgästerna. I vanlig ordning förmedlas bostäderna via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

- Det är alltid roligt när vi färdigställer både större och mindre projekt, för att kunna erbjuda boende för fler, menar Jens. Att bygga nya lägenheter mitt bland befintliga är en utmaning då byggande alltid innebär en del bullriga arbeten. I och med pandemin har också fler än vanligt arbetat hemifrån. Vi följer de regelverk som finns, och gör allt i vår makt för att arbetena inte ska störa befintliga hyresgäster och grannar mer än nödvändigt. Nu ser vi fram emot att välkomna de nya hyresgästerna!

## För att undvika stopp i avloppet – tänk på att:

### I toaletten:

- Bara avföring och toalettpapper får spolas ner i toaletten.

### Vid matlagning:

- Använd inte mer matfett än du behöver.
- Torka ur stekpannan med hushållspapper innan du diskar den. Lägg hushållspappret i hushållssoporna, eller i kärlet för insamling av matavfall om du har ett sådant (oblekt hushållspapper).
- Håll upp fett som blir över efter matlagning i en genomskinlig ren plastflaska, efter att det svalnat. För livsmedel som är inlagda i olja, till exempel tonfisk och oliver, kan du sila matfettet direkt ner i flaskan. För att underlätta uppsamlingen finns en så kallad fett-tratt/miljötratt att köpa, och som du i vissa kommuner kan hämta ut gratis. När flaskan är full lämnar du in den på en återvinningscentral för fettåtervinning. Du kan också kasta den i hushållssoporna om du inte har möjlighet att besöka en återvinningscentral.
- Se också till att inga andra typer av matrester, eller annat, spolas ner i vasken.

Källa: Sundbyberg Avfall & Vatten, Uppsala Vatten

# Kontakta oss



#### Felanmälan

[www.skandiafastigheter.se/felanmalan](http://www.skandiafastigheter.se/felanmalan) Vardagar 07.00–19.00  
kan du även ringa 08-573 656 00.



#### Förvaltare

Underhållsfrågor, lägenhetsbesiktningar, uthyrning lokaler



#### Förvaltningsadministratör

Uthyrning bostäder och p-platser, uppsägningar, lägenhetsbyten



#### Teknisk förvaltare

Installationer, driftoptimering, tekniska utredningar



#### Marknadsområdeschef

Övergripande ansvar för bostäder Stockholm/Uppsala



#### Telefon växel:

08-573 655 00



#### Skandia Fastigheter AB

Box 7063  
103 86 Stockholm



#### Besöksadress:

Jakobsbergsgatan 22



#### Fastighetsskötsel

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning

skandia:  
fastigheter