

---

# Välkommen till Anders Bodin Fastigheter!

---



ANDERS  
BODIN  
FASTIGHETER

# Ditt golv. Någon annans tak.

*1933 skrev Nils Ferlin: "Man dansar däruppe – klarvaket är huset fast klockan är tolv. Då slår det mig plötsligt att taket, mitt tak, är en annans golv."*

Det var tydligen en spontan tanke, eftersom dikten heter Infall, men innebörden säger en del om hur det är att bo i lägenhet. Vägg i vägg och tak mot golv delar man hus med andra, men i sitt alldeles eget boende. För att alla ska trivas finns det vissa oskrivna regler som alla bör respektera, men det finns även skrivna regler som

underlättar och hjälper alla att göra boendet, trivseln och säkerheten bättre.

Anders Bodin Fastigheter har byggt hus i drygt 80 år, och de erfarenheter vi har samlat på oss under åren försöker vi använda när vi förvaltar våra hus, eller bygger nya. Erfarenheten visar också, att det är först när du och dina grannar trivs som husen verkligen kommer till sin rätt. Därför följer här några skrivna regler, inklusive en del oskrivna, som vi tycker att du som hyresgäst ska tänka på, för trivselns skull.



---

## *Ta hänsyn till dina grannar*

Du bor i ett flerfamiljshus med grannar runt omkring dig. Visa hänsyn och respekt.

## *Det är aldrig tillåtet att störa sina grannar*

Börja alltid med att prata med din granne! De allra flesta är helt enkelt inte medvetna om att de upplevs som störande och brukar snabbt bättra sig efter ett vänligt samtal. Tänk på att inte bara musik utan även tvättmaskiner, diskmaskiner, spring av barnfötter, skall från hundar m m kan upplevas som störande.

En allmän tumregel är att det ska vara tyst i huset/gården från kl 22.00. Som hyresgäst är man ansvarig för alla som tillhör ens hushåll - till dessa räknas även besökande till lägenheten. Om du ska ha fest, visa hänsyn och informera dina närmsta grannar i förväg. Observera att lapp i porten inte fritar från skyldigheten att visa hänsyn till grannar oavsett veckodag och tidpunkt. Kontakta oss om problem med störningar är återkommande och kontakter med grannen inte hjälper.

## *Vårda lägenheten väl*

Som hyresgäst är du skyldig att vårda din lägenhet väl.

- Du är skyldig att anmäla uppkomst av skadedjur, skador eller brister som uppstår i lägenheten och fastigheten. Om fel uppstår med en större skada som följd, och du inte anmält det, kan du bli ersättningsskyldig.
- Underhållsåtgärder i lägenheten så som exempelvis målning, tapetsering, utbyte av vitvaror etc, sker med skäliga tidsintervaller.

## *Elabonnemang*

Glöm inte att teckna elabonnemang för den nya lägenheten när du flyttar in, samt säga upp när du flyttar.

## *Hemförsäkring*

Glöm inte att teckna hemförsäkring när du flyttar in i den nya lägenheten.

## *Trapphus*

Barnvagnar, cyklar eller andra lösa föremål får inte under några omständigheter förvaras i trapphuset. De ska förvaras på avsedd plats i cykelrum/barnvagnsrum alternativt inne i lägenheten, detta på grund av brandrisk samt för att städning ska kunna utföras. Men även för att det utgör en skaderisk bland annat för personer med nedsatt syn samt barn.

## *Garage*

Av brandskyddsskäl får garaget ej användas för annat ändamål än biluppställning.

---

## *Matning av fåglar*

För en trivsamt miljö, mata inte fåglar på balkongen eller i bostadsområdet då detta kan medföra olägenheter i form av skadedjur och nedsmutsning.

## *Rökning*

Det är inte tillåtet att röka i fastighetens allmänna utrymmen. Visa respekt för kringboende vid rökning på balkong/uteplats då röklukt kan transporteras in i lägenheter via luftintag.

## *Sophantering*

Sopnedkast och kärl för hushållsavfall är endast avsedda för hushållsavfall. Övriga sopor lämnas och sorteras enligt anslag i respektive miljörum. Där miljörum ej finns ska övriga sopor och grovsopor lämnas i stadens återvinningsstationer.

## *Balkonger*

För att förhindra skador på personer eller egendom, placera blomlådor och dylikt på insidan av balkongräcket. Mattor och dylikt får ej skakas på balkongen.

## *Parabol*

Montering av parabol i fasad eller utanför/vid balkongräcke är inte tillåtet. Vid frågor, kontakta oss gärna.

## *Grillning*

Att grilla är oemotståndligt gott. Men på grund av brandrisk, och då grillo kan störa dina grannar, är det inte tillåtet att grilla på balkong, uteplats eller på gården.

## *Kabel-TV, Internet, IP-telefoni*

Som hyresgäst i fastigheten Loka Brunn 1 har du möjlighet att teckna abonnemang för kabel-tv, internet och IP-telefoni via Open Net, [www.stockholm.opennet.se](http://www.stockholm.opennet.se). Utkvitterad digital-box tillhör lägenheten.

Som hyresgäst i vårt övriga fastighetsbestånd har du samma möjlighet men då hos Com Hem. Abonnemang tecknas direkt med Com Hem. För mer information om utbud, priser och villkor kontakta Com Hem: [www.comhem.se](http://www.comhem.se).

## *Nycklar/Passerbricka*

Dina nycklar och passerbrickor är värdeföremål och av avgörande betydelse för säkerheten i fastigheten. Förvara nycklarna och brickorna på betryggande sätt, en förlorad nyckel kan medföra kostsamma ändringar av låssystemet. Om passerbrickan kommer bort, kontakta oss omgående så spärrar vi den. När du flyttar ska samtliga utkvitterade nycklar och passerbrickor till lägenheten och fastigheten återlämnas, även de som du eventuellt själv låtit tillverka i efterhand.

---

### *Tvättstugor*

För allas trevnad, lämna tvättstugan i ett gott och avstädat skick. Respektera tvätttider och ordningsregler enligt särskilda anslag i respektive tvättstuga. Självklart är det rök och husdjurs förbud i tvättstugan. Samt, viktigast av allt – prata med varandra om problem uppstår.

### *Rastning av husdjur*

Det är inte tillåtet att rasta ditt husdjur eller släppa ut ditt husdjur utan uppsyn på gården. Barnens sandlåda samt gårdens övriga ytor är ingen rastplats.

### *Skadedjur*

Vid ohyra eller skadedjur i lägenheten kontakta omgående felanmälan hos Anders Bodin Fastigheter eller Anticimex. För att förhindra spridning av ohyra är det viktigt att omgående vidta åtgärd. Är du osäker eller behöver fråga om råd kontakta gärna oss eller Anticimex [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se).

### *Hyrans betalning*

Hyran ska betalas i förskott senast den sista vardagen före varje månads början. Du kan enkelt och smidigt betala hyran via autogiro. Genom att lämna ett särskilt medgivande dras hyran från av dig angivet konto för betalning på förfallodagen. Gå in på vår hemsida eller kontakta oss för ytterligare information och blanketter.

### *Hyra ut i andra hand*

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand måste du först få skriftligt tillstånd från Anders Bodin Fastigheter. Tidsbegränsat tillstånd, max 1 år i taget, kan lämnas om det finns godtagbara skäl. Som godtagbara skäl räknas exempelvis studier på annan ort, vistelse på sjukhus, tillfälligt arbete på annan ort. Gå in på vår hemsida eller kontakta oss för ytterligare information och ansökningsblanketter.

### *Lägenhetsbyte*

Önskar du genomföra ett lägenhetsbyte måste du först inhämta skriftligt tillstånd från Anders Bodin Fastigheter. Tillstånd till byte lämnas om du som hyresgäst har beaktansvärda skäl för byte och att inga andra särskilda skäl talar mot bytet. Gå in på vår hemsida eller kontakta oss för ytterligare information och ansökningsblanketter.

### *Förmedling av lägenheter*

Vi har en internkö för våra befintliga hyresgäster. För mer information, gå in på vår hemsida eller kontakta oss för ytterligare information. All övrig förmedling går via Stockholms Stads Bostadsförmedling, [www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se)



# Din smak. Vår lägenhet.

Som hyresvärd är vi ansvariga för underhållet i fastigheten och din lägenhet. I enlighet med hyreslagen utför vi underhållsåtgärder så som exempelvis målning, tapetsering, utbyte av vitvaror m m med skäliga tidsintervaller.

Som hyresgäst är du skyldig att väl vårda och sköta din lägenhet. Fel och brister som beror på normalt slitage och ålder ansvarar vi som hyresvärd för men du måste betala för eventuellt överslitage eller skadegörelse.

Eventuella skador eller brister måste du omgående anmäla så att de inte förvärras. Du kan bli ersättningskyldig om du inte anmält ett fel eller brist som leder till större skada.

Som hyresgäst har du möjlighet att måla om och tapetsera i lägenheten. Du får däremot exempelvis inte

ändra lägenhetens planlösning eller renovera ytskikt i våtutrymmen. Inte heller ta bort eller byta ut dörrar, vitvaror, köksinredning eller övrig utrustning och inredning som hör till lägenheten.

Om du ska måla eller tapetsera måste arbetet i alla delar utföras fackmannamässigt och med färger, mönster etc som inte är extrema utan som kan godtas av hyresgäster i allmänhet. Du kan bli ersättningsskyldig om arbeten utförts felaktigt samt skyldig att ersätta och återställa när du flyttar från din lägenhet.

Tänk på att lägenheten ska vara i samma standard som när du flyttade in, det innebär bl a att målade väggar ska vara målade, tapetserade ska vara tapetserade m m. Kontakta alltid oss om du är osäker på vad du får göra. Här följer några regler och tips.



*En del tycker om blommigt,  
andra blomstrar med bara  
vitt. Stäm gärna av med  
oss innan.*

---

## *Tapetsering*

Vid tapetsering, använd bra tapetverktyg och rätt klister. För att slippa skuggor vid skarvarna bör du börja uppsättningen vid ett fönster.

## *Hänga tavlor*

Väggarna i din lägenhet kan vara av olika material. Använd rätt typ av hjälpmedel för varje väggtyp när du ska sätta upp dina tavlor.

## *Golv*

Skydda dina golv genom att sätta på möbeltassar på möblerna. Om du ska flytta tunga möbler som du inte orkar bära bör du lägga en matta eller filt under möbeln och skjuta den försiktigt till sin nya plats.

## *Rengöring av golv*

Beroende på golvtyp så bör rengöring ske vid behov, och på lämpligt sätt. Lackad parkett – rengör med en hårt urvriden trasa och ett mildt rengörningsmedel. Torka genast torrt.

Linoleum – rengör med ljummet vatten och ett mildt rengörningsmedel, torka torrt.

Polish används sparsamt, och bara om golvet börjar bli slitet.

## *Kakel*

Tänk på att aldrig göra hål i kakelplattor. Kaklet kan lätt spricka och tätskiktet kan skadas och fukt kan vandra in bakom, vilket kan leda till fukt- och mögelskador. Använd självhäftande krokar.

## *Vitvaror: disk/tvättmaskin*

Där det är förberett för installationer av tvättmaskin eller diskmaskin är det extra viktigt att tänka på några saker.

- Installationen måste utföras av en fackman.
- Du är själv ansvarig för egen installation och skyldig att lägga droppskydd under diskmaskinen.
- Ha alltid avstängningskranen för vattnet avstängd när maskinerna inte används. Tveka inte att kontakta oss vid frågor.

---

## *El*

När du skaffar nya elapparater, framför allt inköpta utomlands, är det viktigt att de är godkända för vårt svenska elsystem. I våtrum och kök måste apparaterna anslutas till jordade uttag.

### *Kolla säkringen och jordfelsbrytare*

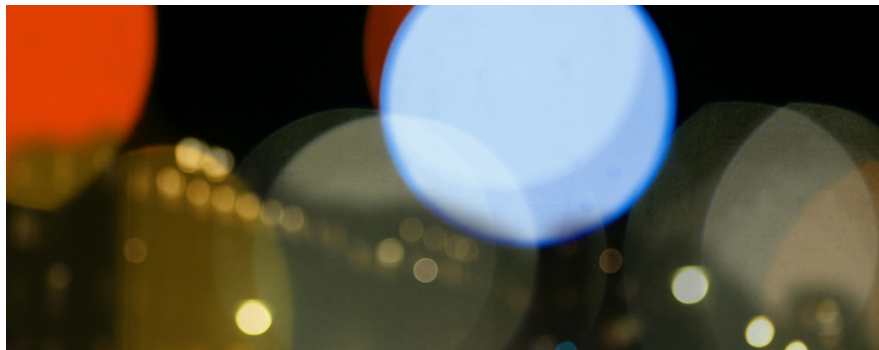
Om en lampa eller elapparat slutat fungera, kontrollera alltid säkringarna och jordfelsbrytare först.





---

*Varmt och kallt är olika  
mått på temperatur.  
Och trivsel.*



# Ventilation, avlopp och värme.

Vi får ibland frågor som rör ventilation och värme i lägenheten. Hur olika värme- och ventilationssystem fungerar kan skilja sig mellan olika hus beroende på byggnadsår och konstruktion. Som hyresgäst kan du ofta med enkla åtgärder påverka din inommiljö.

## *Ventilation*

Rätt inställd ventilation i din lägenhet ger bra inomhusklimat. Felaktigt inställd ventilation kan bland annat orsaka onödigt drag i lägenheten. Tänk på att aldrig täppa igen ventiler då detta orsakar obalans i ventilationen. Kontakta oss gärna om du har frågor kring ventilationen i din lägenhet.

## *Avlopp*

För att undvika avloppsstopp, tänk på att regelbundet rengöra golvbrunnen i badrummet. Spola ej ner fett i

avloppen, torka ur stekpannan och dylikt innan avsköljning. Anmäl begynnande avloppsstopp i tid så att stoppet inte behöver åtgärdas akut på kvällar och helger.

## *Värme*

Normal inomhustemperatur kan upplevas olika, det som upplevs varmt för vissa kan upplevas kallt för andra. Om exempelvis elementen är kalla upplever en del att det är kallt, även om det är normal inomhustemperatur i lägenheten. Att elementen är kalla och man ändå har normal inomhustemperatur är ett tecken på att termostaten fungerar.

---

## *När sätts värmen på i husen?*

Detta sker i dag med automatik, när det blir kallare ute går värmen på. Ju kallare det är ute, desto varmare vatten går ut till elementen.

## *Varför är elementet kallt ibland?*

På elementet sitter en termostatventil som känner av temperaturen i lägenheten. När termostaten känner av att det är normal inomhustemperatur i rummet stängs vattenflödet till elementet av. Det är därför man ibland kan känna att elementet är kallt trots att det är minusgrader ute. När sedan temperaturen sjunker under normal inomhustemperatur så öppnar termostaten igen. På så sätt hålls en jämn temperatur inne.

## *Heta tips*

- *Täpp aldrig igen ventilationsdon eller utluftsventiler. Om du upplever drag i lägenheten kontakta oss.*
- *Möblera rätt. Möbler som ställs för nära element hindrar värmen från att sprida sig i rummet.*
- *Täck aldrig för elementets termostat med t ex gardiner. Det påverkar termostatsens funktion som då stänger av när temperaturen bakom gardinen når normal inomhustemperatur.*
- *Undvik att använda elementskydd.*
- *Vädra din lägenhet genom att först stänga av dina element. Öppna sedan ett eller flera fönster under en kortare tid. Några minuter brukar räcka. Stäng fönstren och vrid på dina element igen.*



---

# Brandskydda dig och andra.

Brand är bland det värsta som kan inträffa i en tätbebyggd fastighet. Men genom ett förebyggande gemensamt agerande och eftertanke kan man undvika det. Om olyckan är framme så finns det vissa enkla regler som man bör följa. För din egen, och andras, skull.

## *Brandvarnare*

Alla lägenheter är utrustade med minst en brandvarnare. Kontrollera med jämna mellanrum att den fungerar och byt batterier vid behov. Felanmäl om den inte fungerar. Inte bara din egen och din familjs säkerhet vilar på den utan även dina grannars. Komplettera gärna med fler egna brandvarnare.

## *Blockera inte trapphuset*

Framkomligheten får inte hindras. Trapphuset är din väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner. Även ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram.

## *Håll vind, källare och garage låsta*

Låsta dörrar minskar risken för anlagda bränder.

## *Ställ inget brännbart i trapphuset*

Trapphuset är en viktig utrymningsväg. En brand där kan få svåra konsekvenser. Därför måste det hållas rent från brännbart material som barnvagnar, tidningar och kartonger etc.

## *Begränsa branden. Stäng in den.*

Brinner det i din lägenhet – ta dig ut och stäng lägenhetsdörren efter dig. Då begränsas branden och spridningen av den giftiga röken ut i trapphuset bromsas.

## *Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus*

Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna i din lägenhet! Larma 112. Räddningstjänsten hjälper dig ut på ett säkert sätt.



ANDERS BODIN FASTIGHETER AB är ett familjeföretag i tredje generationen, som bygger och förvaltar egna fastigheter i Stockholm. När man som vi tar ett långsiktigt ansvar lär man sig förstå värdet av att göra saker rätt från början. Därför lägger vi stor vikt vid kvalitet och flexibilitet och att ge en nära och personlig service till våra hyresgäster.

Vi är aldrig långt borta, att komma i kontakt med rätt person hos oss ska vara enkelt. Våra fastigheter ska vara en plats där människor trivs och där företag kan utvecklas. När du blir hyresgäst hos oss ser vi det som början på en lång relation. Nöjda hyresgäster är grunden för vårt företag.

*Postadress:*

Anders Bodin Fastigheter AB  
Box 15227  
167 15 Bromma

*Besöksadress:*

Gustavlundsvägen 12  
Alvik

*Tel:*

08-445 96 50

*Fax:*

08-445 96 51

*E-post:*

[office@andersbodin.se](mailto:office@andersbodin.se)

*Hemsida:*

[www.andersbodin.se](http://www.andersbodin.se)

**ANDERS  
BODIN  
FASTIGHETER**