

# Välkommen till Anders Bodin Fastigheter!



ANDERS  
BODIN  
FASTIGHETER

# Ett långsiktigt fastighetsföretag.

Anders Bodin Fastigheter är ett familjeföretag i tredje generationen, som äger och förvaltar fastigheter i Stockholms innerstad och i Alvik.

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



# Trivsel och säkerhet.

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.

## 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 lägen-

heten och fastigheten. Om fel uppstår med en större skada som följd, och du inte anmält det, kan du bli ersättningsskyldig.

## Elabonnemang

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

## Garage

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

## Matning av fåglar

För en trivsam 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 fastigheten.

---

## 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.

## Grillning

Nej, pga brandrisk, och då grillos kan störa dina grannar, är det inte tillåtet att grilla på balkong, uteplats eller på gården.

## TV och bredband

För information och felanmälan – kontakta den tjänsteoperatör du valt.

## 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 husdjursförbud i tvättstugan. Samt, viktigast av allt – prata med varandra om problem uppstår.

## 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.

## Hyrans betalning

Hyrans ska betalas i förskott senast den sista vardagen före varje månads början.

## 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 mer 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 ingen bostadskö, utan det är Bostadsförmedlingen i Stockholm som förmedlar våra bostäder.

# 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 mm. 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 ersättningsskyldig 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 mm. Kontakta alltid oss om du är osäker på vad du får göra. Här följer några regler och tips.



## 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 rengöringsmedel. Torka genast torrt. Linoleum – rengör med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel, 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 istället självhäftande krokar.

## Disk- och 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 säkring och jordfelsbrytare

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



# 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 inomhusmiljö.

## 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 inte 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.

Täpp aldrig igen ventilationsdon eller utluftsventiler. Kontakta oss om du upplever drag i lägenheten.

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 element igen.

# Brandskydda dig och andra.

Brand är bland det värsta som kan inträffa i en tätt bebodd 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