



Aktiebolaget Hörnstenen



Välkommen!

Hoppas du kommer att trivas.

I denna broschyr hittar du viktig information som rör ditt boende hos oss. Om du undrar över något är du välkommen att kontakta oss enligt kontaktinformationen på baksidan av denna broschyr.

AB Hörnstenen

Vi är ett familjeägt fastighetsbolag med verksamhet i Stockholm och Skåne. Företaget är medlem i Fastighetsägarna Sverige.

I denna broschyr finns generell information som gäller samtliga Hörnstenens lägenheter. På ett separat blad som bifogas i denna broschyr får du mer specifika upplysningar som rör just ditt boende hos oss. Bl.a. berättar vi där om tvättstugorna och felanmälan.

I din port finns anslag om hur du kommer i kontakt med oss och expeditionens öppettider.

Det finns även en del information och funktioner på vår hemsida www.hornstenen.se. Har du tillgång till dator så titta gärna in och registrera dig på "Mina Sidor".



Adressändring, el & telefon

När du flyttar, tänk på att anmäla adressändring. Enklast gör du det genom att ringa 020-97 98 99 (vardagar 08-19). Ringer du från utlandet eller från mobiltelefon är numret 0771-97 98 99. Har du tillgång till Internet kan du anmäla adressändring på www.adressandring.se. Beställ också telefon och Internetuppkoppling i tid. Vid avflyttning skall du komma ihåg att anmäla din nya adress till elleverantören. Vi anmäler dig till nätagaren vid inflyttning om du vill, du får sedan själv bestämma vilken elleverantör du vill ha. Om du inte byter elleverantör så kommer nätagaren fortsättningsvis leverera el till din lägenhet.

Hemförsäkring

Du kan bli ruinerad om du inte har hemförsäkring. Hyreskontraktet kräver att du har en Hemförsäkring. Passa på att se över ditt totala försäkringsskydd. Du måste själv försäkra din egendom, det ingår inte i våra fastighetsförsäkringar.

Hörnstenen svarar inte heller för ett alternativt boende om en fastighet måste utrymmas och repareras pga. en brand eller annan försäkringsskada. Hörnstenen har utrustat din lägenhet med en brandvarnare,

det är din skyldighet att kontrollera dess funktion varje år och vid behov byta ut batteriet i denna.

Hyran

Hyran betalas i förskott och ska vara Hörnstenen tillhanda senast den sista vardagen i månaden före den månad som avses. Om hyran inte betalas, eller betalas för sent vid upprepade tillfällen har vi rätt att säga upp hyreskontraktet. Därför är det viktigt att du tar kontakt med oss i god tid om du får problem att betala hyran. Då kan vi tillsammans komma fram till en bra lösning. Ett bekvämt sätt att betala hyra är via autogiro. Är du intresserad av den möjligheten är du välkommen att kontakta oss för mer information.

Vårda lägenheten

Som hyresgäst ansvarar du för att lägenheten hålls i ett gott skick. Håll spis och ugn rena så att fett och smuts inte bränner fast. Frys samt äldre typer av kylskåp skall frostas av med jämna mellanrum. Det är viktigt att isen får smälta av sig själv. Använd inte kniv eller något annat vasst föremål för att hacka bort den, då kan skador uppstå. Vill du koppla in tvätt- eller diskmaskin måste du först kontakta Hörnstenen för godkännande. Dessa jobb skall alltid utföras av en fackman. En felaktig installation kan lätt leda till en ordentlig vattenskada, som du själv blir ersättningsskyldig för.

Du är också ansvarig för att rensa de vattenlås som finns under diskbänk, handfat och i golvbrunnen med jämna mellanrum. **Det är absolut förbjudet att använda Kaustiksoda eller liknande kemikalier för att rensa avloppen.** Ventilationsdonen rengör du lämpligast med dammsugare eller en damtrasa 4 gånger om året. Fettfiltret i spiskåpan skall rengöras 1 gång i veckan.

När det gäller el byter du lampor och säkringar själv. Elinstallationer och reparationer får bara utföras av fackman och skall anmälas till oss.



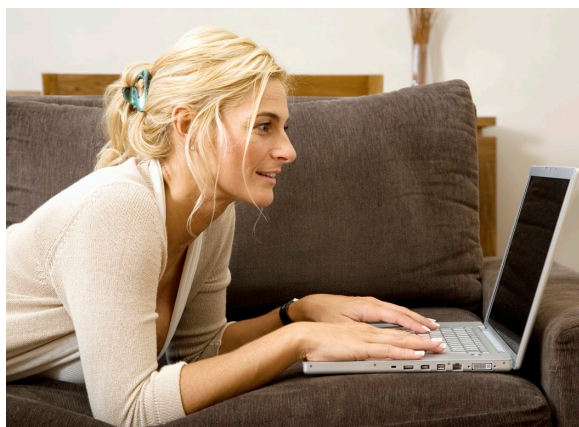
Måla om & tapetsera

Vilka rättigheter och skyldigheter en hyresgäst har vad gäller att göra ändringar i lägenheten regleras i hyreslagen. Som hyresgäst har du rätt att måla och tapetsera själv, på egen bekostnad. Det är dock nödvändigt att det görs på ett snyggt och fackmannamässigt sätt. Vi ber dig att inte välja extrema färger och mönster. Du kan då bli skyldig att återställa lägenheten i ursprungligt skick vad gäller färgval m.m. Ditt renoveringsarbete får inte sänka lägenhetens burksvärde. Innan inflyttning och avflyttning besiktigas lägenheten för att säkerställa dess skick.

Vill du göra större ändringar som omfattar borttagning/utbyte av skåp eller annan inredning är det viktigt att du pratar med Hörnstenen först. För att få göra ändringar som ändrar lägenhetens standard fodras att du undertecknar en förbindelse att vid avflyttning stå för de eventuella kostnader som krävs för att återställa lägenheten i ursprungligt skick. Uppsättning av saker i badrummen som innebär punktering av fuktspärr och kakel är absolut förbjudet.

I behov av ytterligare utrymme

I samband med en flytt upptäcker man ibland att man inte har plats för alla sina ägodelar. De vinds- och källarförråd som tillhör lägenheten skall även användas till t.ex. dörrar som du valt att inte ha på plats i din lägenhet eller badkaret, om du endast vill ha dusch och plats för tvättmaskin. I en del av våra fastigheter finns möjlighet att hyra ytterligare förråd, annars har idag lagerföretag olika förråd att hyra ut.



TV, parabolantenner & Internetanslutning

I de flesta fastigheter finns kabel-tv levererad av ComHem. Via kabel-tv-nätet har du också möjlighet till snabb Internetanslutning. Vill du ansluta dig eller felanmäla något, kontakta ComHem 0771-55 00 00.

Montage av Parabolantenn kräver tillstånd av Hörnstenen. Parabolantenner kan vara livsfarliga om de monteras fel och ramlar ner. De är också stora och kan skymma grannens balkong. Vill du sätta upp en parabolantenn, kontakta oss och be om tillstånd och instruktioner. Du är skyldig att återställa fasad, balkong och fönster efter eventuella skador.

Ovälkomna gäster

Problem med skadedjur är ganska ovanliga här i Sverige. Likväl kan det dyka upp oönskade kryp såsom myror, mjölbaggar m.m. Hörnstenen har avtal med Anticimex, kontakta dem snarast möjligt på tel. 08 517 634 00, om du upptäcker skadedjur i lägenheten. Ju snabbare de kan sanera desto mindre är risken att småkrypen sprids i fastigheten.

Husdjur

Hundar och katter är kära husdjur för många. För andra, med exempelvis allergiska problem, kan de utgöra ett allvarligt hot mot hälsan. Vi ber därför dig som har husdjur att respektera att de inte får springa lösa samt att se till att de inte stör andra hyresgäster eller förorenar. Husdjur får inte följa med till tvättstugan.

Service

Vid fel i din lägenhet kan du göra en anmälan på vår hemsida www.hornstenen.se till mailen info@hornstenen.se eller ringa kontoret på 08 667 03 75 kl. 10-11. Vi har egna fastighetstekniker som avhjälpas de flesta fel under dagtid.

Har ni möjlighet att lämna dörren i serviceläge vid felanmälan är det uppskattat.

Vid akuta fel utanför kontorstid så som:

Totalstopp i avlopp, både kök och bad

Totalt el-eller värmeavbrott

Fritt vattenflöde ur kran

Lägenheten saknar fungerande toalettstol

Kontakta DRS Fastighetsjour 08-18 70 00

Om du kallar på hjälp via DRS vid icke akuta fel kan du få betala detta själv.

exempel:

- Om lyset inte fungerar på t.ex. toaletten, men det finns lyse i övriga lägenheten så är detta inte ett problem för DRS, vi ordnar det nästföljande vardag.
- Om det är stopp i handfatet men inte i köket så får du tillfälligt tvätta dig köket. Detta är inte ett problem för DRS, vi ordnar det nästföljande vardag.
- Om du blir utlåst från fastigheten pga att du glömde eller tappade nyckel/ tagg blir du ersättningsskyldig. För att komma in kan du vänta tills någon annan kommer eller ringa din granne för att släppa in dig.

Hissen

Uppstår det något fel på hissen skall du anmäla detta till konoret på angivna kontaktuppgifter. Hissen repareras vanligtvis nästföljande vardag.

Om du själv eller någon annan **fastnar** i hissen ringer du hissjouren, numret står i hissen och på infotavla i ditt trapphus.

Lås & nycklar

Har du låst dig ute? Hörnstenen anlitar Karla Låsservice, de har ofta koll på vilka system vi använder och det blir oftast billigare för dig, tel. 08 660 77 22. Men du använder vilken låssmed du vill. Du betalar direkt till dem om du behöver utnyttja deras tjänster.

Behöver du fler nycklar än de du fick när du flyttade in kontaktar du Hörnstenen som kan beställa nya mot en kostnad om 250kr/st som du betalar via kommande hyresavi. Ny bricka

för porten beställs också via Hörnstenen för 150kr/st.

Du är ansvarig för att återlämna alla nycklar som du fick när du flyttade in i lägenheten. Saknas någon nyckel måste låset bytas ut på hyresgästens bekostnad. Ett cylinderbyte kostar ca 4 000kr och blir således en dyr affär.

Värme och Ventilation

Värmesystemet skall hålla ca: 18-21 grader i din lägenhet. Radiatorerna är termostatsstyrda så att värmeförseln stryps när din rumstemperatur överstiger 23 grader. Går temperaturen under 20 grader blir radiatoren varm igen. Tycker du att det blir för varmt kan du själv vrida ner termostaten.

Termostaten sätts ur spel om radiatoren är instängd bakom gardiner, möbler eller elementskydd. Då blir det extra varmt runt radiatoren och den tror då att hela rummet är lika varmt. Se därför till att värmen kan cirkulera fritt.

Låt radiatorns vred stå öppet under sommarperioden, det minskar risken för att det blir problem när värmen släpps på till hösten igen.

Ventilationssystemen ser lite olika ut i våra fastigheter men en generell regel är att det måste komma in luft utifrån för att ventilationssystemet skall fungera inomhus.

Luften kommer antingen in genom ventilationsspringor vid fönstren eller via ventiler i lägenheten. Det är **viktigt** att dessa står öppna. Luften sugas sedan ut genom frånluftsventiler i kök (köksfläkt) och badrum.

Ungefär en gång per månad bör du dammsuga alla ventiler samt göra rent köksfläkten. Annars blir de igensatta av smuts och då fungerar inte ventilationen. Drag i lägenheterna beror oftast på att det tillförs för lite luft till lägenheten. Prata med din fastighetsskötare så visar han gärna hur ventilationen fungerar.

Ljud från grannarna

I flerfamiljshus är det oundvikligt att man ibland hör sina grannar. Däremot skall man inte behöva stå ut med återkommande störningar. Ibland vet man inte om att man hörs, prata gärna med din granne innan du rapporterar en störning så kan problemet förhoppningsvis lösas i en positiv anda.

Skall du ha fest så tala om det för grannarna i god tid, då har de förmodligen lättare att acceptera en tillfällig förhöjd ljudnivå.

Generellt gäller att det ska vara tyst i husen efter kl.22.00. Behöver du borra eller spika i väggarna så gör det före kl. 20.00.

Trivselregler

- Spela gärna musik, men inte på en ljudnivå så att det hörs in till grannarna.

- Behöver du spika och borra i väggarna så gör det på andra tider än mellan 20.00 och 08.00.

- Håll dina personliga ägodelar borta från trapphus, entré och källargångar. Du försvårar för städare och kan hindra Ambulans/Brandkår. Saker som inte skall finnas i trapphuset kommer att avlägsnas snarast.

- Se till att dina husdjur inte orsakar skador eller förorenar på lekplatser, trädgårdsytor eller i huset. De får heller inte springa lösa inom bostadsområdet eller orsaka störande ljud.

- Att grilla är ett trevligt sätt att laga mat på sommaren men det osar och medför en brandrisk. Därför får du inte grilla på balkong, altan eller utomhus i närheten av huset.

- Många är allergiska mot tobaksrök. Rökning är därför förbjuden i fastighetens allmänna utrymmen. Ta också hand om dina fimpas, de får inte kastas på gårdarna eller från balkongen.

- Mycket irritation uppstår i samband med tvättstugorna. Respektera de regler som Hörnstenen anslagit för dessa. Klagomål skall meddelas till Hörnstenen och inte via lappar i tvättstugorna.

Trivselregler gäller för samtliga medlemmar i hushållet men också för vänner och tillfälliga besökare till våra hyresgäster.

Inbrott och skadegörelse skall alltid polisanmälas.

Underlätta umgänget med grannarna

I tvättstugan och på balkongerna på sommarhalvåret kommer vi närmare våra grannar än vanligt. Här kan irritation uppstå.

Var noga med de ordningsregler som finns i tvättstugorna. Om alla plockar undan och städar efter sig blir tvättstugan en trevligare plats. Felanmäl trasiga maskiner och annan utrustning som inte fungerar omgående för att minimera den tid som tvättstugan inte kan nyttjas.

Blomlådor på balkongerna skall hängas på insidan av räcket av säkerhetsskäl. När du vattnar så gör det försiktigt, annars kan det rinna ner på grannens balkong. Fåglar får INTE matas på balkongerna. Förutom att fåglarna skräpar ner faller också fågelmat ner på marken. Detta är mycket uppskattat av råttor och andra skadedjur som vi helst vill hålla på avstånd från bostadshusen.

Skaka inte mattor över balkongräcket. Grannen under kan få ditt damm i kaffet men även om balkongen under är tom så skräpar det ner.

Sopor

Information om hantering av sopor finns i separat blad för din fastighet, "Info om fastigheten".

Avflyttning

Vill du flytta från lägenheten gäller tre månaders uppsägningstid från det månadsskifte som kommer närmast efter uppsägningdagen. Observera att du inte får säga upp ditt el-abonnemang tidigare än till det datum som gäller för lägenhetsuppsägningen även om du flyttar därifrån tidigare. Under uppsägningstiden är du skyldig att visa lägenheten för de spekulanter som hänvisas av oss.

Innan avflyttning skall lägenheten besiktigas av Hörnstenen. Vid besiktningen upprättas ett protokoll där eventuella skador i lägenheten noteras. Har du orsakat skador i lägenheten blir du betalningsskyldig för dessa.

Lägenheten skall vara välstädad och tömd på alla av dig monterade saker. Alla hyllor spegelväggar, gardinstänger, skåp, lampor m.m. skall demonteras och skador efter dessa skall åtgärdas. Även lägenhetsförrådet skall tömmas och städas innan besiktning. Om städningen eller avflytten inte kan godkännas ordnar Hörnstenen detta och debiterar dig denna kostnad.

Det är viktigt att **alla** nycklar återlämnas vid flytten. Detta gäller även nycklar till sjutillhållarlås och tvättstugecylinder. Om inte samtliga utkvitterade nycklar återlämnas måste låsen bytas och du får stå för denna kostnad. Även eventuella nyckelkopior som du låtit göra själv måste återlämnas.

Kontaktinfo

AB Hörnstenen

Besöksadress:

Sandhamnsgatan 29, Stockholm

Telefon:

08 667 03 75

Internet:

info@hornstenen.se

www.hornstenen.se

