

# FORS FASTIGHETER



Hyresgästinformation och ordningsregler

A - Ö

### **Adressändra din post**

När du flyttar måste du ändra din postadress. Tänk på att anmäla ny adress i god tid för att din post ska komma rätt. Adressändring gör du på telefon 0771- 97 98 99 eller via [Adressändring](#). Ditt lägenhetsnummer för mantalsskrivningen finns på porttavlan i anslutning till ditt namn samt på kontraktet.

### **Airbnb/Semesterlånbyte**

Vi tillåter inte andrahandsupplåtelse som är att betrakta som semester- eller hotellboende. Det har ingen betydelse om man tar ut en hyra, avgift eller om man inte tar betalt alls. Läs mer om vad som gäller för [Andrahandsuthyrning](#).

### **Andrahandsuthyrning**

För att hyra ut din lägenhet i andra hand så måste du ha tillstånd från oss. Läs mer om [Andrahandsuthyrning](#).

### **Autogiro**

Autogiro innebär att hyran betalas automatiskt genom att vi drar hyresbeloppet direkt från ditt bankkonto på förfallodagen. Du måste själv se till att pengar finns på kontot senast den 27:e varje månad.

Avisering sker via e-postfaktura då mailadress finns, annars skickas pappersavisering en gång per kvartal.

Läs mer om [Autogiro](#)

### **Barnsäkerhet**

Som hyresgäst ansvarar du för att lägenheten är barnsäkrad. En lägenhet går att barnsäkra med enkla medel.

Se t ex till att spisen har tippskydd, fler tips kan du få här på

[Din Säkerhet](#)

### **Barnvagnar**

Barnvagnar får enligt en dom i Kammarrätten inte ställas i trapphus eller port. Vår rekommendation är att man anpassar vagnen efter husets beskaffenhet. Finns det hiss ska vagnen tas upp i lägenheten. Den kan alltid ställas på gård och i de fall det är möjligt i källaren. Kontakta oss gärna för att diskutera förutsättningarna i huset du bor i. Ställs barnvagnen hindrande kan det vara skäl för uppsägning av kontraktet för framkallande av fara.

Se film om anlagd brand i barnvagn vilket tyvärr inte är ovanligt: [MSB](#)

### **Brand**

Ring SOS Alarm på nummer 112 om det börjar brinna.

## **Brandsäkerhet**

Cyklar, grovsopor, dörrmattor, tidningspåsar, vagnar och liknande får inte ställas i port, trapphus, på vädringsbalkonger, i vinds- eller källargångar. Brandförsvaret kräver fria utrymningsvägar och inga brandfarliga föremål i allmänna utrymmen.

Utförlig brandskyddsinformation kan du läsa om på [Din säkerhet](#)

[Skydda dig och dina grannar mot brand](#)

[Brandskydd – Checklista för hyresgästen](#)

## **Brandvarnare**

Alla lägenheter är utrustade med brandvarnare. Det är hyresgästens ansvar att kontrollera och byta batteri. Om brandvarnaren går sönder ska ni skyndsamt ringa oss så byter vi till en ny. Vi rekommenderar att du som hyresgäst har en brandsläckare och en brandfilt i lägenheten.

## **Byte**

Om du vill byta din lägenhet behöver du vårt och den andra hyresvärdens godkännande.

Läs mer om byte av bostad under länken [Lägenhetsbyte](#)

## **Cyklar**

Cyklar som används regelbundet ställs i eller vid markerade cykelställ eller i källaren om markerad plats finns. Cyklar får inte bäras upp till lägenheten, dels skadas väggarna i trapphuset dels skadas golven i lägenheten. Luta inte cykeln mot fasaden och var rädd om snickerier och målade ytor när du tar cykeln genom port och källardörr. Cyklar får inte långtidsparkeras i cykelställen utan ska då förvaras i eget utrymme. Vi gör regelbundet utrensning bland kvarglömda/övergivna cyklar och rekommenderar att ni märker er cykel.

## **Dimmers**

Hyresgästen ansvarar för service, utbyte och skötsel av installerade dimmers. Vissa typer av dimmers innehåller säkringar som kan behöva bytas. Vissa lågenergilampor går inte att kombinera med dimmers.

## **Däck**

Däck får inte förvaras i fastigheten, inte ens i eget låst förråd, då de utgör en stor fara vid en ev brand.

## **El**

Du som hyresgäst tecknar själv abonnemang för hushållsel hos valfri leverantör.

## **E-postfaktura**

E-postfaktura (ej att förväxla med bankernas e-faktura) kommer till mailkorgen och läggs in manuellt för betalning. Kontakta oss direkt för anmälan om e-postfaktura. Tips! I kombination med autogiro blir det en enkel lösning för betalning av hyran.

### **Entréer**

Du får inte ställa föremål, barnvagnar eller cyklar framför entréer och trapphus då det är utrymningsvägar. Se alltid till att stänga porten efter dig så inte obehöriga kan smita in. Vintertid finns borste och sand lättillgängligt för alla i närheten av port/gård. Använd gärna dessa om vi inte hunnit skotta för att undvika skador.

### **Fastighetsskötare**

Fastighetsskötarna ansvarar för fastighetens drift och skötsel.

### **Fast inredning**

Det är inte tillåtet att utan skriftligt tillstånd ändra fast inredning i lägenheten. Det är inte tillåtet att själv bygga om kök eller badrum eller byta ut vitvaror som tillhör fastigheten.

### **Felanmälan**

Läs mer under länken om [Felanmälan](#).

### **Fest / Störande Ljud**

Mellan klockan 22.00 och 08.00 får du inte spela högt eller väsnas i lägenhet eller trapphus. Ska du ha fest kan det vara bra att informera dina grannar om det i god tid innan. Glöm inte heller att det är du som hyresgäst som ansvarar för dina gästers uppträdande. Blir du själv störd bör du först ta kontakt med din granne. Är det en väldigt stökig fest bör polisen tillkallas. Ring 114 14 eller 112.

### **Flyttstädning**

Lägenheten ska vara väl städad och tömd vid avflyttning. Glöm inte balkongen, förrådet och cykelförrådet. Fråga oss gärna efter en broschyr om flyttstädning. I de flesta fall besiktigar vi bostaden för att godkänna städningen och för att se att inga skador på bostaden har uppstått.

### **Fläkt**

Kolfilter ska bytas och fettfilter rengöras regelbundet. Du ansvarar själv som hyresgäst för att detta görs. Det ska alltid göras innan man flyttar från sin lägenhet. Reservdelar och tillbehör finns att köpa i vitvaruhandeln, även på nätet.

### **Folkbokföring**

För att ändra folkbokföring ska du kontakta [Skatteverket](#).

Ditt lägenhetsnummer för mantalsskrivningen finns på porttavlan i anslutning till ditt namn samt på kontraktet.

### **Förråd**

Till de flesta lägenheter finns i regel ett förråd antingen på vinden eller i källaren, vilket framgår av hyreskontraktet. Sätt alltid ett ordentligt lås på ditt förråd, även om du inte använder det, och förvara inga värdesaker där. Brandfarliga ämnen får inte förvaras i utrymmet.

## **Gas**

Har du gasspis så tecknar du som hyresgäst själv abonnemang för gas hos Stockholm Gas på tel 0771-41 01 00. Vid kraftig gaslukt ring Gasjouren 020-44 11 00, vid akut fara 112.

Det är inte tillåtet att byta ut sin gasspis enligt erbjudande från Stockholm Gas.

## **Golvbrunn i badrum**

Golvbrunn i badrummet under badkar eller i anslutning till duschhörna/kabin bör rensas ett flertal gånger per år från hår och annan smuts. Detta utförs av hyresgästen. Stopp ska omgående anmälas till fastighetsskötaren.

## **Grill**

Grillning på balkongen är ej tillåtet. Grillning på gård är tillåtet om man inte stör grannar och är noga med att städa undan samt se till att hantera kol/eld på ett ansvarsfullt sätt. Lämnar man sin grill på gården är det tillåtet för andra att använda den under förutsättning att den handhas med aktsamhet.

## **Grovsopor**

Du ansvarar själv för borttransport av dina grovsopor från fastigheten. Du ansvarar också för att grovsoporna förvaras (t ex i eget vinds- eller källarutrymme) tills bortforsling sker. Grovsoporna får aldrig ställas på gården, i trapphuset, porten eller andra gemensamma utrymmen i huset, annat än när vi särskilt meddelat om hämtning – inte ens under kortare tid, se [Skydda dig och dina grannar mot brand](#).

Kan du inte själv åka till en sopstation går det att beställa grovsophämtning av en av stadens entreprenörer.

Det går också bra att lämna miljöfarligt avfall och små-el till den mobila miljöstationen, läs mer om [Mobila miljöstationen](#).

## **Hemförsäkring**

Vid inbrott, vattenskada etc. är det värdefullt att ha en gällande ansvarsförsäkring. Den ger dig ekonomisk ersättning om du drabbas, det gäller även vid skadeståndsmål mm. Information om försäkringens innehåll och villkor får du från ditt försäkringsbolag.

## **Hiss**

Fel på hissen ska rapporteras direkt till hissfirman, se telefonnummer i hissen eller på anslagstavlan. Kontrollera först om stoppet orsakats av att till exempel en grind är öppen. Om du inte har möjlighet att själv gå i trappor, be en granne om hjälp att kontrollera om grindarna är stängda. Tänk på att alltid sända ner hissen från våningsplanet – en enkel kontroll att den fungerar. Vid fel på hissen påbörjas reparation normalt nästkommande vardag. Jourutryckning görs enbart om någon sitter fast inne i hissen.

## **Husdjur**

Håll ditt djur under uppsikt. Som hund- och kattägare måste du ta stort ansvar och visa hänsyn. Med tanke på allergiska och rädda personer får du inte låta djuren vistas i gemensamma utrymmen inne eller ute utan att de är kopplade och i sällskap av husse/matte. I tvättstugan får inga husdjur vistas. Tvättstugan måste lämnas väl rengjord och fri från djurhår som fastnat på ex kläder efter avslutat tvätt pass av hänsyn till de som inte har husdjur och för att inte störa maskinernas funktion. Hund-, kattfilter o dyl får inte tvättas i tvättstugan. Tänk på att akvarier kan orsaka stora skador om de börjar läcka. Du kan bli skadeståndsskyldig om ett akvarium läcker eller dina husdjur har skadat lägenheten. Man kan även bli skadeståndsskyldig om djur skadar ytskikt i lägenheten. Det är självklart inte tilltet att rasta sina djur på innegård eller förmark. Man får inte spola ned kattsand i toaletten eftersom att det omvandlas till en betongliknande massa som fastnar och orsakar svåra stopp

## **Hyran**

Enligt ditt hyresavtal ska hyran betalas i förskott och vara oss tillhanda senast den sista vardagen varje månad. Det är viktigt att du alltid betalar hyran i tid annars riskerar du att mista ditt kontrakt. Om du har tappat bort din hyresavi ska du kontakta oss. Ange ditt namn och adress samt vilken månad som avses. Du kan ansöka om att betala din hyra genom [Autogiro](#).

## **Inflyttning**

Du har rätt till lägenheten klockan 12.00 på inflyttningsdagen. Inträffar inflyttningsdagen på en helg eller helgdag gäller första vardagen i månaden.

## **Innerdörrar**

Plockar du bort innerdörrar i lägenheten måste de förvaras varsamt så att de utan skada kan återställas. De ska förvaras i ditt förråd och märkas med blyerts var de hör hemma.

## **Internet/TV**

I Stockholm finns anslutning till IP-Only, Com Hem och Telia Fiber. I Vaxholm finns anslutning till boxer. Hyresgästen tecknar eget abonnemang och får själva bekosta extra uttag eller lägenhetsnät.

Se mer under länken [TV/Bredband](#).

## **Jour**

Se under länken [Felanmälan](#).

## **Kontaktuppgifter**

Meddela oss så fort du byter telefonnummer eller mailadress så att vi vid behov kan få kontakt med dig både dag- och kvällstid. Meddela oss alltid vid längre tids bortavaro om vem som har nycklar.

### **Kontraktet**

Ditt exemplar av hyreskontraktet är en värdehandling, var rädd om det och förvara det på ett säkert ställe.

### **Lås**

Låser du dig ute är det bra att ha en utplacerad extranöckel. Meddela gärna oss vem din kontaktperson är om något oförutsett sker om du exempelvis är bortrest. Hyresvärderna ansvarar för att dörren är försett med ett välfungerande lås.

### **Lägenhetsnummer**

Det fyrsiffriga lägenhetsnumret Skatteverket eftersöker finns anslaget i trapphuset i anknytning till namntavlan.

### **Markiser**

Det är inte tillåtet att sätta upp markiser utan skriftlig tillåtelse från oss. Markiser kräver i de flesta fall bygglov

### **Mattor/filtar**

Skakning eller piskning av mattor eller sängkläder får inte ske från fönster eller balkong. Mattor får inte tvättas i husets tvättmaskiner eftersom de inte är avsedda för grovtvätt.

### **Målning och tapetsering**

Vi målar och tapetserar med skäliga tidsmellanrum efter inkomna önskemål från hyresgäst. Detta hindrar dock inte att du på egen bekostnad målar och tapetserar din lägenhet om det sker på fackmannamässigt sätt. Tänk på att välja färger och tapeter som inte är extrema. Då kan du bli skyldig att återställa lägenheten när du flyttar.

### **Namnskylt**

Namnskylt ska sitta på avsedd plats, se övriga dörrar i huset. Eventuella andra skyltar tejpas på namnskylten eller brevlådan. Det är inte tillåtet att tejpa eller spika på ytterdörrarnas målade eller lackade ytor. Det är inte heller tillåtet att sätta större eller flera metallskyltar på dörren.

### **Persienner**

Persienner är hyresgästens egendom. Underhåll och reparation sköter du därför själv.

### **Respektera dina grannar**

Använd ditt sunda förnuft. Låt din musik, radio och TV vara underhållning för dig och inte dina grannar. Har man nedsatt hörsel är det lämpligt att skaffa hörlurar i stället för att skruva upp volymen. Mellan klockan 22.00 och 06.00 får du inte spela alltför högt. Ska du ha fest kan det var

bra att informera dina grannar om det i god tid innan. Glöm inte heller att det är du som hyresgäst som ansvarar för dina gästers uppträdande. Upprepade störningar kan leda till uppsägning.

### **Rökning**

Rökförbud gäller i husets allmänna utrymmen, vilket även inkluderar vädringsbalkonger. Rökning är även förbjuden/undanbedes i lägenheterna eftersom röken stör grannar och förstör ytskikt. Man kan bli ekonomiskt ansvarig för att återställa en nikotinskadad lägenhet. Fimpar får inte slängas ut genom fönster/balkonger, lämnas på gården eller utanför porten. Rökning är tillåten på gården under förutsättning att man alltid tar fimparna med sig därifrån.

### **Skadedjur och ohyra**

Om du upptäcker ohyra eller skadedjur är du enligt hyreslagen skyldig att anmäla det. Vi har avtal med Anticimex som du kontaktar om du får problem med skadedjur. Du uppger ditt namn och fastighetens beteckning, se anslag i trapphuset. Du når Anticimex på 08-517 634 00.

Här kan du identifiera skadedjur samt få information vad du kan göra själv.

[Anticimex](#)

### **Sophantering**

Avfall som släpps ner i sopnedkast ska vara inlagt i hopknuten påse för att inte orsaka stopp. Hushållsavfallet som läggs i sopkärl ska vara hopknutet och väl emballerat så att avfallet inte kan spridas. Lättruttande, vätskehaltig eller illaluktande avfall ska vara inneslutet i förpackning som tål väta. Finns det matinsamling ska påsar för ändamålet användas och matavfallet ska vara avrunnet. Tänk på att sophämtarna ska kunna transportera bort avfallet utan att skada sig. Mindre föremål som kan ge upphov till skär- eller sticksador, t ex krossat glas, glasburkar, spik eller nålar ska läggas i styvt skyddshölje innan föremålen läggs i påse eller paket. Frätande ämne eller ämne som kan förorsaka antändning får inte läggas i hushållssoporna, inte heller avfall som är att betrakta som farligt avfall, grovsopor eller ska sorteras som återvinning får ej lämnas bland hushållsavfall. I sopnedkastet får inte läggas föremål av sådan tyngd eller beskaffenhet i övrigt att skada eller annan olägenhet kan uppstå.

Där det inte finns möjlighet att källsortera något i huset så hänvisar vi till de allmänna miljöstationerna.

Läs mer på Stockholm Vattens guide [sopsortering A-Ö](#)

Se även [Sophantering](#)

### **Stadsmissionens Nattjour**

Fors Fastigheter stödjer Stockholm Stadsmissions viktiga verksamhet Nattjouren. Genom



samarbetet med Stockholms Stadsmission, har du som boende i något av våra hus i innerstaden möjlighet att kontakta Nattjouren om du i, eller nära fastigheten finner en människa som av olika skäl inte kan ta hand om sig själv eller som behöver hjälp. Observera att Nattjouren inte ersätter polis och ambulans.

Telefon till Nattjouren 020-78 78 60

Mån, ons-sön kl 15.30-02.00 samt tisdag kl 17.30-02.00

Läs mer här: [Stadsmissionen Nattjouren](#)

### **Stopp i avlopp**

Stopp i avlopp ska snarast rapporteras till fastighetsskötaren. I normala fall kan man själv rensa t ex golvbrunnar från hårstrån. Rensning får endast ske för hand eller med avloppsrensare (s.k. sugpropp). Vattenlås och större stopp rensas av fastighetsskötaren. Kemiska medel som t ex kaustiksoda är förbjudet att använda eftersom de skadar rören. Kattsand får inte spolas ner i avloppet.

### **Städning vid avflytt**

Följ råden i [Städtips vid flytt](#)

### **Störning/Störningsjour**

Mellan klockan 22.00 och 06.00 får du inte spela högt eller väsnas i lägenhet eller trapphus. För störningsärenden kontaktar du oss under kontorstid. Vi rekommenderar att man först tar kontakt med grannen för att se om det går att lösa i samförstånd. Vid allvarliga störningar, som återkommande fester eller hot tillkalla polis eller kontakta oss på våra journummer. Uppehåller sig hemlösa eller påverkade personer i fastigheten ska man kontakta polis eller Stadsmissionens Nattjour.

### **Tidningar**

Tidningar läggs i avsedd behållare som finns i eller i direkt anslutning till fastigheten.

### **Trapphus**

Det är förbjudet att förvara barnvagnar, pulkor, cyklar etc. i trapphuset och entréer. Skälen till detta är i första hand att trapphuset är utrymningsväg vid brand och att ambulanspersonal ska kunna ta sig fram. Ytterligare skäl till att låta trapphuset vara fritt från föremål är att trappstädningen som sker varje vecka ska kunna utföras på ett effektivt sätt. Dörrmattor placeras innanför tamburdörren, inte i trapphuset där det försvårar städningen och är brandfarliga.

### **Tvättstugan**

Läs igenom de instruktioner som finns anslagna i tvättstugan. Respektera bokade tvätttider och avsluta tvättpassen i tid. Det är obligatoriskt att städa tvättstugan innan man avslutar sitt tvättpass. Samtliga maskiner ska vara tillgängliga vid ett tvättpass början, dvs man har inte rätt att dra över tiden med sin egen tvätt på någon annans tid. Tvättstugan ska vara ren och tom för nästa

hyresgäst. Observera att endast flytande tvättmedel är tillåtet och att tomma tvättmedelsförpackningar ska tas med och sorteras i stadens FTI-kärl.

I tvättstugan finns det uppsatt en skylt med gällande regler vid användandet av tvättstugan. Det är viktigt att dessa följs. Tyvärr uppstår ofta driftstopp och skador på maskinerna för att hårda föremål (t ex bh-byglar, mynt) fastnar. Ta för vana att gå igenom plaggen innan de läggs i maskinen. Observera att bygel-bh, husdjursbäddar och mattor inte får tvättas i maskinerna. För inloggning i Aptus Tvättbokning se här.

### **Uppsägning**

Uppsägningstiden är tre månader och börjar vid månadskiftet efter det att vi har fått in uppsägningen. Du måste alltid säga upp ditt hyreskontrakt skriftligt. Blankett finns under länken [Uppsägning av hyreskontrakt](#).

Ange namn, adress, lägenhetsnummer samt datum för avflyttning samt datum och namnunderskrift. Du får en bekräftelse på att vi har mottagit din uppsägning.

### **Vatten**

Vatten ingår i hyran. Lämna aldrig en rinnande kran och felanmäl alltid en droppande kran för miljöns skull, på ett dygn kan det droppa flera liter. Diskmaskiner ska alltid lämnas med stängd kran när de inte används.

### **Vattenskador**

Meddela oss så fort du misstänker att ett läckage uppstått. Det kan till exempel vara fukt under diskbänken, fukt i tak från vind eller lägenhet ovanför, droppande kranar eller rinnande toaletter. Var alltid aktsam när du diskar för hand så att inte bänkar och köksluckor skadas av vatten. Du kan bli ersättningsskyldig för oaktsamma vattenskador.

### **Ventilation**

Huset har självdrag vilket regleras med ventiler för tilluft i fönster och frånluft i imkanaler. Tilluften kommer även via ex dörr- och fönsterspringor. Det är viktigt att luften får cirkulera för ett hälsosamt inomhusklimat. Imkanaler går i skorstenar och frånluftsventiler sitter normalt högst upp vid taket lite längre in i rummet. Ventilen går att reglera för att luftflödet ska bli optimalt för årstiden. Det är frånluften som styr flödet på den cirkulerande luften.

När det är varmt ute cirkulerar luften långsamt, när det är kallt så snabbt att det ibland kan kyla ner lägenheten ett par grader. Vid kall väderlek behöver man enbart ha en liten öppning för att luften ska kunna passera. Man kan stänga några av ventilerna helt för att få upp värmen, men alltid ha de i kök och badrum öppna. Det är viktigt att man öppnar upp frånluftsventilerna så snart det blir varmare utomhus.

Spjäll till öppna spisar suger ut stora mängder uppvärmd luft och ska hållas stängda när de inte eldas i.

I kök och badrum ska frånluftssventiler alltid vara öppna, springan ska regleras vid behov. Tilluftsventiler bör vara stängda i kök, för att undvika att matos dras in i resten av lägenheten. I badrum kan man stänga tilluftsventiler (när sådan finns) om man känner att det är kalldrag ifrån den och om badrumsdörren har ventilationshål eller lämnas på glänt. Man bör alltid låta dörren stå lite på glänt så rummet lätt fuktas ur efter dusch.

Om man stänger tilluften men inte frånluften så kompenseras luftflödet genom att luft tas från andra lägenheter och trapphus vilket gör att man kan få in matos, röklukt med mera till sig. Reglera således alltid frånluften först.

När du vädrar – vädra ordentligt och snabbt. Stäng av radiatorn under det fönster som du öppnar annars arbetar det på full effekt helt i onödan. Sätt på radiatorn igen när fönstret stängs.

### **Värme**

Uppvärmning ingår i hyran om inte annat står i kontraktet. Du kan sänka värmen med hjälp av vreden på elementet. Se till att elementets termostat är frilagd för att ge värmen fritt spelrum. Sänk värmen om det är för varmt, istället för att vädra. Stäng alltid av radiatorn om du öppnar fönstret över när det är kallt ute.

### **Öppen spis/kakelugn**

Du får endast använda torr björkved när du eldar. Tänk på att öppna spjället och börja med en liten eld så att skorstenspipan värms upp, då minskar risken för att det ryker in. Du får inte elda papper, kartong eller liknande. Se till att det finns bra lufttillförsel när du eldar. Elda inte när det är dimma eller inversion, det vill säga när luften lägger sig som ett lock över området där du bor. Du måste alltid se till att elden inte kan sprida sig in i rummet genom att ha ett gnistgaller. Lämna aldrig elden om du går ut eller går och lägger dig. Låt askan svalna minst 48 timmar innan den tas bort och slängs. Tänk på att ha spjället stängt när du inte eldar och det är kallt ute. Den uppvärmda luften i lägenheten försvinner fort upp i skorstenen om den är fullt öppen vinterhalvåret och lägenhetens inomhustemperatur kommer sjunka markant.