

Stigsdotter

Fastigheter AB



Välkommen till Stigsdotter Fastigheter AB

Innehåll

Parkering	4
Motorvärmare & Elbilsladdare	4
Förråd	4
Epost-faktura	4
Autogiro	4
Hemförsäkring	4
El	4
IMD	4
Internet & TV	4
Gemensamma Utrymmen	5
Cykelrum	5
Tvättstuga	5
Miljöhus	5
Felanmälan	5
Fastighetsjour	5
Vatten & Avlopp	6
Uppvärmning	6
Ventilation	6
Frånluftsvärmepump	7
Vitvaror	7
Parkettgolv	8
Linoleumgolv	8
Balkong	8
Brand & Brandvarnare	8
Eget montage & installation	8
Skadedjur	8
Ljud & Störning	9
Rökning	9
Uppsägning av hyreskontrakt	9
Inflyttning & Utflyttning	9
Nycklar & lås	9
Andrahandsuthyrning	10
Hyresgästföreningen	10

■ Parkering

I de flesta fastigheter kan vi erbjuda parkering eller garage. Kontakta hyresvärden om du är intresserad av att ställa dig i kö.

■ Motorvärmare & Elbilsaddare

Om du är intresserad av laddbox, vänligen kontakta din hyresvärd.

Ett uttag för motorvärmare får aldrig användas till elbilsaddning pga brandrisk.

■ Förråd

Till alla lägenheter hör ett standard lägenhetsförråd. Vi kan även erbjuda extra förråd om du är intresserad av det. Tänk på att inte förvara stöldbegärlig egendom i ditt förråd. Det får heller inte finnas miljö- eller brandfarliga ämnen i förråden. Blockera inte gångarna utanför förråden med saker, då det måste vara fri passage vid utrymning.

■ Epost-faktura

Nu kan du själv ändra dina hyresavier till e-post-faktura på Mina Sidor. Ett enkelt, säkert och miljövänligt alternativ. Med e-post faktura får du tillgång till din faktura samma dag som hyran aviseras. Tänk på att även ändra parkering och förråd.

■ Autogiro

Blankett för autogiro finns på hemsidan under fliken Blanketter. Hyresavin skickas fortfarande ut varje månad för information.

■ Hemförsäkring

Tänk på att teckna hemförsäkring för din bostad från första dagen som du hyr lägenheten. Skulle olyckan vara framme så kan ansvaret hamna på dig som hyresgäst och då är det tryggt med en försäkring.

■ El

Du väljer själv vilken elleverantör du köper el från om det finns ett abonnemang kopplat till lägenheten. Om det är IMD kan du inte välja abonnemang utan debiteras av hyresvärden på din hyresavi.

Som hyresgäst ansvarar du för byte av förbrukningsdelar som batterier, lampor, lysrör, och säkringar. Undersök och byt själv innan du gör felanmälan.

■ IMD

IMD står för Individuell Mätning och Debitering och betyder att du debiteras för den vatten och El som du förbrukar. Har din lägenhet IMD framgår det av ditt hyreskontrakt.

■ Internet & TV

Internet och TV ser lite olika ut beroende vilken fastighet du bor i. Därför finns information kring just din fastighet i entrén till ditt trapphus.

Karlskoga med egen entré: Bredband via Tele2 ADSL. TV finns via coax-uttaget i väggen. Felanmälan och support sker direkt till Tele2 tel. 90 222.



■ Gemensamma Utrymmen

Vi utför rutinmässiga ronder med olika säsongsbelagda arbeten i våra gemensamhetsutrymmen för att skapa ett rent, funktionellt och välkomnande intryck. Skulle något trots det inte fungera önskar vi att du hör av dig till din hyresvärd.

Inget material får placeras i trapphus, källarkorridorer, vind och cykelrum som inte ska vara där. Dessa varor plockas bort omedelbart på ägarens bekostnad. Det gör vi för att skapa en säker utrymning vid en eventuell brand.

Stigsdotter Fastigheter ansvarar ej för förlust av stulna ägodelar men det är viktigt att göra polisanmälan och informera hyresvärderna så vi kan arbeta för en trygg boendemiljö.

■ Cykelrum

Cyklar, barnvagnar och dyl som står i cykelrummet en längre tid utan att användas kommer märkas upp och med tiden plockas bort. Detta för att kunna ge plats åt cyklar som används.

■ Tvättstuga

Tvättstugan är ett gemensamt utrymme som alla måste samsas om. Här kan du på ett naturligt sätt skapa goda relationer med dina grannar. Men tvättstugan är också en plats där konflikter kan uppstå. Vi ber dig därför att noga följa våra trivselregler som finns i tvättstugan.

Du som hyresgäst ansvarar för att städa efter dig. Det ska finnas städ utrustning att tillgå som tillhandahålls av hyresvärderna. Om den börjar bli gammal, trasig eller något saknas, hör av dig till hyresvärderna som kan ta fram nya redskap.

■ Miljöhus

I miljöhusen finns det behållare för hushållssopor. Dessa ska sorteras i respektive behållare för brännbart, papp, plast, metall etc. Alla blir gladare av att komma in i ett soprum där det inte ligger skräp på golvet. Om något hamnar på golvet går de lätt att plocka upp det och lägga i rätt behållare.

Det är bara hushållssopor som ska läggas i miljöhuset. Förpackningar från t ex TV eller möbler är skrymmande lämnas därför på närmaste återvinningscentral.

Vid in- och utflyttning blir det ofta mer sopor. Vänligen transportera dessa till närmaste återvinningsstation eller återvinningscentral för att inte överbelasta miljöhuset.

Möbler, kläder, elektronik och större artiklar, klassas som grovsopor. Dessa föremål lämnas på återvinningscentralen.



Örebro
Återvinningscentral



Karlskoga
Återvinningscentral



Kumla
Återvinningscentral

Vid misskötsel av miljöhuset kan du som hyresgäst bli debiterad för hanteringskostnader.

■ Felanmälan

Felanmälan utförs enklast via Mina Sidor och kan då följas upp. Det går även att skicka in felanmälan via mail till info@stigsdotter-fastigheter.se men var då noga med att uppgge era kontaktuppgifter och om vi har tillåtelse att beträda lägenheten.

■ Fastighetsjour

Vid akuta situationer utanför kontorets öppettider kontaktas Fastighetsjouren.

CSG fastighetsjour, tel nr 019-26 40 50

■ Vatten & Avlopp

Vattenlås och brunnar ska rengöras för att det inte ska bli stopp. Om det blivit stopp så rengörs dessa först innan reklamation skickas in till hyresvärden. Om det fortfarande är stopp i avloppet kommer hyresvärden lösa stoppet längre ner i ledningen.

Var noggrann när du skruvar isär och ihop kopplingar till vattenlåset då det annars lätt blir läckage i en koppling. I vissa vattenlås sitter det ett luftlås av silikon. Dessa kan lätt komma på sniskan och avloppslukt kan förekomma.

När brunnen är rengjord trycks den tillbaka ordentligt för att undvika avloppslukt.

Örebro kommun har sms-tjänst vid problem med vattenläckage eller tillfälliga avstängningar. Gå in på orebro.se/smsvatten och registrera dina uppgifter för att få tillgång till driftstopp i ditt område.

■ Uppvärmning

Inomhustemperatur

Vi strävar efter en inomhustemperatur på 21°C i lägenheterna. Denna temperatur mäts inne i rummet. Om temperaturen sjunker under 20°C flera dagar i rad ska du göra en felanmälan.

Temperaturen beror även på hur mycket det blåser, antal människor i lägenheten, hur ofta man är hemma och många andra faktorer. Ju äldre huset är så läcker det även energi genom köldbryggor, sprickor och dåligt isolerade ytor. Dessa faktorer kan påverka upplevelsen även om rummets temperatur är korrekt.

Vid kallare väderlek och temperaturskiftningar kan värmesystemet behöva tid på sig att justera in sig. Det kan upp till ett dygn för systemet att justera in rumstemperaturen.

Radiatorer

Uppvärmning via radiatorer är den vanligaste värmekällan. Värmevatten släpps fram i radiatoren när temperaturen runt termostaten är under 23°C. Täcks termostater av gardiner, säng, soffa, bord eller dylikt, cirkulerar inte luften runt termostaten och då stryps radiatorns värmeförsel. Detta är ett vanligt skäl till att inomhustemperaturen inte når upp till 21°C.

På hösten när det börjar bli kallt har värmesystemet stått still under sommarhalvåret. Då finns risken att det bildats luft i radiatorerna eller stift till termostaten fastnat. Då kommer det inte fram något värmevatten och du behöver då kontakta din hyresvärd.

Om du väljer att lufta dina radiatorer själv. Tänk då på att meddela hyresvärden så de har möjlighet att öka på trycket i värmeslingan.

Golvvärme

Golvvärme betyder inte att golvet ska vara varmt utan att värmeöverföring kommer från golvet för att ge en behaglig komfort. Om golvet är kallt beror det oftast på att temperaturen i rummet är uppnådd och då krävs ingen uppvärmning.

■ Ventilation

Fungerande ventilation är viktigt för både huset och människan. Vi genomför OVK och rengöring av kanaler med jämna mellanrum. Här nedan följer anvisningar vad du som hyresgäst kan göra för vård.

Frånluftdon

Frånluftdon finns i kök, tvätt, badrum och förråd. Dessa rengörs en gång om året för att bibehålla god luftflöde samt minimera installationsljud. Dra dem rakt ut och rengör med ljummet vatten. Ventilationskanalen dammsugs rent från damm så gott det går att komma åt.

OBS! Förväxla inte donen! Ta ner och rengör ett don i taget innan nästa tas ner.

Tilluftsventiler

Tilluftsventiler sitter i väggar, tak eller fönster i sovrum och vardagsrum. Runt dem bildas lätt dammpartiklar på ytor kring ventilen. Damma dessa ytor med dammvippa eller dammsug löst sittande partiklar.

Tilluftsventiler kan vid kallt väder stängas för att minska kalldrag, men ska sedan hållas öppna för god ventilation.

Köksfläkt

Filter till köksfläkt rengörs en ggr/månad med diskmedel och varmt vatten. Metallfilter kan tvättas i diskmaskin.

Köksfläkt - Swegon R3 (FTX)

På köksfläkten sitter en QR-kod som leder till instruktionsvideo för hur panelen till ventilationen fungerar. Därefter väljer ni Instruktionsvideo Spiskåpa.



Vi rekommenderar att alltid ha ventilationsläge – HEMMA påslaget.

BORTA - Används vid långvarig frånvaro.

HEMMA - Standard

FORCERING - Används vid dålig luft pga mycket folk eller dålig luft. Slås av automatiskt tillbaka till HEMMA efter 60 min.

I spisfläkten/FTX aggregatet sitter det ett filter som ska bytas en gång om året. Ni blir meddelade innan detta sker.

■ Frånluftsvärmepump

Frånluftvärmepumpen är husets värmekälla och ventilationsaggregat. Frånluftvärmepumpen återvinner energin i frånluften som tas från kök, tvätt och badrum och genererar nytt värmevatten och varmvatten.

IVT 490

Filter ska rengöras regelbundet när värmepannan larmar om det.

För mer info, tex inställning av temperatur, tillf. höjning varmvatten samt underhåll, se film på QR-kod:



Nibe F370

Filter ska rengöras regelbundet när värmepannan larmar om det. Se QR-kod för instruktioner:



■ Vitvaror

Manualer till vitvarorna ska sparas i köket och följa med lägenheten. Om dessa inte finns på plats går det att söka på internet med vitvarans produktnummer som oftast är placerad på insidan av produktens lucka.

Önskas hållsskydd kontaktas fastighetsskötare.



■ Parkettgolv

Vid daglig rengöring används torra metoder så som dammsugning eller torr-mopp. Fukttorka golvet endast vid behov. Använd då ljummet vatten med mildt golvrengöringsmedel samt en väl utdragen mopp eller trasa.

OBS! Använd mycket lite vatten vid rengöring av parkettgolv. Golvet ska kunna torka inom 1 minut.

Använd inte såpa som rengöringsmedel på parkettgolv då det bildar en fetthinna som försvårar framtida rengöring.

Möbeltassar på era möbler är bra för att minska på slitaget.

■ Linoleumgolv

Linoleum är ett miljösamt och hållbart material. Golvet ska underhållas på samma sätt som parkettgolv. Fläckar kan tas bort genom att fukta en bit stålull och gnugga bort dem.

■ Balkong

Njut av din balkong, men tänk på:

- Att hänga dina blomlådor på insidan av räcket, annars finns det risk för att dessa ramlar ner på förbi-passerande.
- Skaka inte mattor från balkongen, då din granne riskerar få in dammet i sin lägenhet.
- Grilla eller elda är förenat med brandrisk och är inte tillåtet. El-grill kan dock vara ett alternativ men tänk på dina grannar så de inte får in rök eller matos in i lägenhet.
- Det är inte tillåtet att kasta fimpar eller annat från balkongen.

■ Brand & Brandvarnare

Vid brand ring 112. Använd aldrig hiss vid utrymning.

Brandvarnare finns monterad i varje lägenhet och lokal. Skötsel sker av hyresgäst som ska hålla brandvarnaren ren, funktionsprova samt byta batterier. Om brandvarnaren inte fungerar trots batteribytet gör du en felanmälan så kommer vi och byter den.

Enligt Brandskyddsföreningen är de vanligaste anledningarna till brand i hemmet att glömma mat på spisen eller levande ljus, rökning i sängen samt elektriska fel från vitvaror och TV.

För att minska risken för brand rekommenderas att:

- Rensa spisfläktens filter från fett med jämna mellanrum.
- Se till att hålla levande ljus under uppsikt.
- Lösa sladdar och kablar kontrolleras regelbundet så att de inte har skador.
- Undvik täcka eller bygga in teknisk utrustning.
- Rengör bakom tv, vitvaror och tvättmaskin.
- Använd inte disk- och tvättmaskin då du inte är hemma.
- Tändare och tändstickor förvaras utom räckhåll för barn.

■ Eget montage & installation

Installation av lås, antenner, diskmaskin, tvättmaskin, balkongskydd m m är inte tillåtet utan skriftligt godkännande av hyresvärden. Alla installationer måste ske fackmannamässigt och skall anmälas till oss för besiktning. Observera att du är ansvarig för eventuella skador som uppstår inklusive följskador som t ex vattenskador.

■ Skadedjur

Om du skulle upptäcka skadedjur i din lägenhet ska du höra av dig till Länsförsäkringar Skadedjur Service för råd eller sanering. Skadedjur Service nås på nr 021-17 73 00. Försäkrings nummer måste uppges och är för Örebro/Karlskoga 2406614, samt för Kumla 2589375.

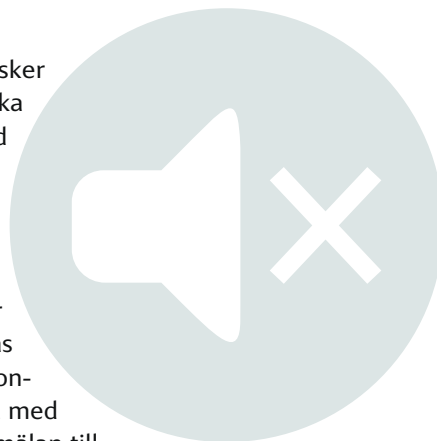
Vänligen meddela även kontoret så har vi möjlighet att motverka spridning.

■ Ljud & Störning

I alla flerbostadshus transporteras ljudet mellan lägenheterna. Det sker med luftljud eller stomljud och olika frekvensband transporterar ljud olika bra beroende vilket material huset är uppbyggt av. Därför kan olika ljud upplevas olika störande beroende om huset är byggt i trä eller betong. Generellt sätt har äldre hus en sämre ljuddämpande förmåga än nya hus, och tunga konstruktion är mer ljudabsorberande än lätta.

Visa hänsyn till dina grannar genom att minska ljudlig aktivitet. Särskild hänsyn visas mellan 22.00 och 06.00. Om ni önskar ha fest i lägenheten är det bra att förvarna sina grannar. Höga ljud som stör boende kan betraktas som störning och störningar kan i sin tur leda till uppsägning av hyreskontraktet. Upplever du allvarlig störning rekommenderar vi att alltid börja med att prata med din granne. Om det inte hjälper ska du skicka en felanmälan till hyresvärden som i efterhand skickar en rättelseanmodan.

Vid enstaka tillfället finns det självklart möjlighet att ha fest, men det är då självfallet att meddela dina grannar i förväg. Även om det är gjort så är det ändå lämpligt att avsluta ljudliga aktiviteter när klockan närmar sig 00:00.



■ Rökning

Vi ser helst att du inte röker i lägenheten, även om det inte är förbjudet. Röklukt i lägenheten kommer med all säkerhet spridas vidare till andra lägenheter och trapphus. Av denna anledning så kommer dina grannar alltid ta del av din rökning även om det inte är avsiktligt. Även på balkongen sprids röklukten till grannar via fönstrens spaltventiler.

Om du röker i lägenheten ska fönster och dörrar hållas stängda för att ventilationen ska fungera korrekt och ventiler ut röklukten. Sätt även på köksfläkt för att förbättra avluftningen.

Tänk på att rökning kan leda till att lägenheten behöver saneras vid utflytt som bekostas av hyresgästen.

■ Uppsägning av hyreskontrakt

Tänk på att säga upp din lägenhet i tid. Det är normalt tre månades uppsägning på lägenheter och det räknas fr o m nästkommande månadsskifte. Vill du ha tidigare utflytt går det bra om överenskommelse träffas med nästkommande hyresgäst.

Uppsägningsblankett finns på Mina Sidor. Om det är flera som står på kontraktet ska samtliga skriva under för att uppsägning ska gälla.

Säger du upp din lägenhet sägs även dina övriga hyreskontrakt upp automatiskt om inte annat är överenskommet.

■ Inflyttning & Utflyttning

Det finns informationsblankett om utflyttning under fliken Blanketter på www.stigsdotter-fastigheter.se Här hittar du allt du behöver tänka på när du flyttar från din lägenhet.

När du precis flyttat in eller ska flytta ut blir det väldigt mycket extra sopor i form av papper och kartong. Speciellt när det är flera som flyttar samtidigt. Det finns då risk att sopbehållarna blir överfulla och skapar problem för dina grannar. Vänligen lämna därför dessa sopor på närmaste återvinningsstation.

■ Nycklar & lås

Vid borttappad nyckel måste låset bytas senast i samband med uppsägning av lägenheten. Lås bytet bekostas av hyresgästen och ligger runt 3500kr för ett standardutförande.

Om du önskar fler nycklar än du fått vid inflyttning går det bra att höra av sig till hyresvärden och beställa dessa. Nyckelkopiering sker endast via hyresvärden och kostnad för en extra är ca 300kr.

Låsöppning kan endast beställas av hyresgäst som är skriven på kontraktet och en avgift tas ut på plats. Du måste kunna uppvisa legitimation innan låsöppning varpå det inte är möjligt att gå in i lägenheten för att hämta legitimation. Vi rekommenderar därför att ha en extra nyckel på annat ställe än bara i lägenheten.

■ Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning måste godkännas av hyresvärden. Det är viktigt att vi får in kontaktuppgifter på hyresgästen som ska bo i andrahand, hur lång tid uthyrningen är planerad samt skälet till andrahandsuthyrningen. Den som står på det ursprungliga hyreskontraktet bär det fulla ansvaret om något skulle hända eller om hyror inte betalas i tid. Andrahandsuthyrning godkänns endast om särskilda skäl finns.

■ Hyresgästföreningen

För lägenhet som är kopplad till Hyresgästföreningen förhandlas hyran och standard på lägenheterna mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen.

Våra fastigheter som är kopplade till hyresgästföreningen är:

Örebro: Hagmarksgatan 17-25, Oskarsvägen 36 samt Ekersgatan 33

Kumla: Köpmangatan 38-52

Hyresgästförening kan nås på tel 0771-443 443



Hagmarksgatan 25, 702 16 Örebro | Telefon 019-10 78 00
E-post: info@stigsdotter-fastigheter.se | www.stigsdotter-fastigheter.se