

Kommunstyrelsen

Inhyrning av 48 bostäder på Kvarnholmsvägen i Finnboda

Beslut

Kommunstyrelsen ingår hyresavtal med HSB Ekonomisk Förening avseende inhyrning av 48 bostadslägenheter på Kvarnholmsvägen i Finnboda.

Detta beslut fattas av Erik Lundin med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Skäl för beslutet

För att tillgodose kommunens behov av bostäder för sociala ändamål har hyresavtal tecknats med HSB Ekonomisk Förening avseende 48 bostadslägenheter, 2 rum och kokvrå, 38 kvm, på Kvarnholmsvägen i Finnboda. Avtalstiden löper fr o m 1 juni 2017 t o m den 30 maj 2020. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med 1 år i taget. Varmhyra uppgår till 3.831.120 kronor per år. Särskild indexklausul tillämpas för den första avtalsperioden, vid eventuell förlängning räknas hyran upp med 1% per år.



Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Bilaga

Hyresavtal



HYRESKONTRAKT FÖR BLOCKUTHYRNING

Sid 1 (2)

Nr: 99-1000-412-1-9001-1

Undertecknande har denna dag träffat följande blockhyresavtal
som dock för sin giltighet kräver hyresnämndens godkännande:

Kryssi i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: HSB Stockholm ek. för.	Personnr/orgnr: 702000-9333
	Adress: Fleminggatan 41, 11232 Stockholm	Telefon:
Hyresgäst	Namn: Nacka kommun, Kommunstyrelsen genom lokalenheten	Personnr/orgnr: 212000-0167
	Aviseringsadress: Granitvägen 13-17, 13140 Nacka	Telefon:
Lägenhetens användning, skick, storlek, antal och adresser	Hyresgästen ges rätt att för bostadsändamål i andra hand upplåta de bostadslägenheter som närmare angetts i bifogade förteckning. Lägenheterna hyrs ut i befintligt skick. Andrahandsupplåtelse får ske till <input type="checkbox"/> Anställda <input type="checkbox"/> bostäder för sociala ändamål	
Till lägenheten hör	<input type="checkbox"/> Vindsutrymme nr _____ <input type="checkbox"/> Källarutrymme nr _____ <input type="checkbox"/> _____	
Hyrestid	Från och med: 2017-06-01	Till och med: 2020-05-30
Uppsägning	Uppsägning av detta hyresavtal ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång I annat fall är kontraktet förlängt med <u>1</u> år för varje gång.	
Hyra	Kronor <u>3 831 120</u> per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg	
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul	Bilaga: 2,3
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogad klausul	Bilaga:
VA-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogad klausul	Bilaga:
El till lägenheterna	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang <input type="checkbox"/> andrahandshyresgästerna har egna abonnemang	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
Sophämtning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: BankGiro nr: 129-2369
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
Reservnycklar	Hyresgästen <input type="checkbox"/> medger <input checked="" type="checkbox"/> medger inte hyresvärden rätt att inneha reservnyckel till lägenheten	
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av lägenheterna. Åtaqandet omfattar således såväl ytskikt som till lägenheterna hörande inredning. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästens underhållsskyldighet framgår av särskild bilaga	



HYRESKONTRAKT FÖR BLOCKUTHYRNING

Sid 2 (2)

Nr: 99-1000-412-1-9001-1

Allmänna villkor	<p>Hyresgästen har inte rätt att få nedsättning av hyran för tid, under vilken hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheterna eller fastigheten. Arbetet ska dock utföras utan onödigt tidsutdräkt.</p> <p>I enlighet med hyreslagen ska hyresgästen väl vårda lägenheterna och vad som hör till dessa samt vid lägenheternas användning se till att göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig</p> <p>att inte utan särskilt tillstånd sätta upp anslag, skyltar, markiser, utomhusantennar eller annat liknande på fastigheten samt att vid reparation av fastigheten på egen bekostnad ta ner och i förekommande fall sätta upp dem igen; meddelanden kan dock sättas upp på anslagstavla som är avsedd för sådana.</p> <p>att på egen bekostnad låta forsla bort för sopnedkast eller soptunna olämpligt avfall om inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande</p> <p>att hålla till lägenheterna hörande balkonger eller altaner fria från snö och is</p> <p>att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen</p> <p>att hålla lägenheterna tillgängliga för sotning och rensning av kanaler</p> <p>att vid avflyttning lämna lägenheterna väl rengjorda samt att då till hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, även om de har anskaffats av hyresgästen.</p> <p>Hyresgästens åtagande enligt ovan innebär också en skyldighet att verka för att andrahandshyresgästerna i förekommande fall i sin tur agerar i enlighet med åtagandet.</p> <p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om hans eller hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp eller på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller har kunnat förutse.</p>										
Särskilda bestämmelser	<p>Parterna är under hyrestiden bundna av de avtalade villkoren. Hyresgästen har sålunda inte rätt att säga upp avtalet i förtid enligt 5 § hyreslagen.</p> <p>Hyresgästen har inte heller rätt att med återopande av reglerna i 54 § och 55 d § hyreslagen under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.</p> <p>Hyresgästen utför och bekostar de åtgärder som krävs för att lägenheterna vid tillträdet eller senare ska uppfylla de föreskrifter som gäller för aktuell verksamhet.</p> <p>Lägenhetsförteckning, bilaga 1 Indexklausul, bilaga 2 Särskilda bestämmelser, bilaga 3 Avstående besittningsskydd, bilaga 4 Ordningsregler, bilaga 5 Tomtkarta, bilaga 6</p>										
Underskrift	<p>Detta hyresavtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare hyresavtal mellan parterna upphör att gälla fr.o.m. dagen för detta avtals ikraftträdande.</p> <table border="1"><tr><td>Ort/datum: Stockholm 2017-05-07</td><td>Ort/datum: Stockholm 2017-05-10</td></tr><tr><td>Hyresvärdens namn: HSB Stockholm ek. för.</td><td>Hyresgästens namn: Nacka Kommun</td></tr><tr><td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): </td><td>Namnteckning (firmatecknare/ombud): </td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td></tr><tr><td>Namnförtydligande: Anette Blatrand Terbjörn Decker</td><td>Namnförtydligande: Erik Lundin</td></tr></table>	Ort/datum: Stockholm 2017-05-07	Ort/datum: Stockholm 2017-05-10	Hyresvärdens namn: HSB Stockholm ek. för.	Hyresgästens namn: Nacka Kommun	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: Anette Blatrand Terbjörn Decker	Namnförtydligande: Erik Lundin
Ort/datum: Stockholm 2017-05-07	Ort/datum: Stockholm 2017-05-10										
Hyresvärdens namn: HSB Stockholm ek. för.	Hyresgästens namn: Nacka Kommun										
Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 										
<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt										
Namnförtydligande: Anette Blatrand Terbjörn Decker	Namnförtydligande: Erik Lundin										



INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 99-1000-412-1-9001-1	Fastighetsbeteckning: Sicklaön 37:22
Hyresvärd	Namn: HSB Stockholm ek. för.	Personnr/orgnr: 702000-9333
Hyresgäst	Namn: Nacka kommun, Kommunstyrelsen genom lokalenheten	Personnr/orgnr: 212000-0167
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>3 831 120</u> ska <u>100</u> % eller <u>3 831 120</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2017</u> . Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föränlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2017- <u>05-09</u>	Ort/datum: Stockholm 2017- <u>05-10</u>
	Hyresvärd: HSB Stockholm ek. för.	Hyresgäst: Nacka Kommun
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): 
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <u>Anette</u> och <u>Torbjörn Docke</u>	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <u>Erik Lundin</u>	

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet:



Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



TILLÄGG

Särskilda bestämmelser

Sid 1 (1)

Bilaga nr: 3

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 99-1000-412-1-9001-1	Fastighetsbeteckning: Sicklaön 37:22		
Hyresvärd	Namn: HSB Stockholm ek. för.	Personnr/Orgnr: 702000-9333		
Hyresgäst(er)	Namn: Nacka kommun, Kommunstyrelsen genom lokalenheten	Personnr/Orgnr: 212000-0167		
	Namn:	Personnr/Orgnr:		
Tillägg	<p>1. Förråd och sopanläggning: Till blockförhyrningen hör utöver lägenheterna i lägenhetsförteckningen i Bilaga 1 även förrådsbyggnaden samt sopanläggningen som framgår av Bilaga 6, Tomtkarta</p> <p>2. Bakgrund till hyra: Hyresnivån motsvarar en normhyra om 1608 kr/kvm/år.</p> <p>3. Indexuppräknig: För 2017-06-01 - 2020-05-30 tillämpas indexklausulen i Bilaga 2. Om avtalet förlängs efter avtalstiden är parterna överens om att hyran årligen och per 1 januari varje år räknas upp med 1 %. Hyran här avser hyresnivån avseende föregående år.</p> <p>4. Upplåtelse av hyresavtal: Hyresgästens andrahandshyresgäster får inte upplåta hyresavtalet i tredjehand.</p> <p>5. Gränsdragning: För de fall följande finns i lägenheten ansvarar hyresvärden ej för: tillhållarlås i tamburdörr, persienner och markiser eller diskmaskin.</p> <p>6. Ordningsregler: Hyresgästen åtar sig ansvaret att andrahandshyresgäster följer de ordningsregler som är bifogade i Bilaga 5.</p> <p>7. Kontaktperson Parterna svarar för att utse en kontaktperson för förespråkare för hyresgästen – vilken fn är Ewa Hellströmer.</p> <p>8. Underhåll: Föreligger behov av ytskiktsreivering i form av underhåll alternativet reparation av ytskikt ska hyresgästen svara för det.</p>			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2017-05-09	Ort/datum: Stockholm 2017-05-10		
	Hyresvärdens namn: HSB Stockholm ek. för.	Hyresgästens namn: Nacka Kommun		
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Anette Hellströmer	Torbjörn Doctee	Namnförtydligande: Erik Lundin	

**ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE
FRÅN BESITNINGSSKYDD – LOKAL
ANSÖKAN TILL HYRESNÄMND**Nr: 99-1000-412-1-9001-1

Hyresvärd/Uthyrare		TEXTA	Hyresgäst(-er)	TEXTA
Namn: HSB Stockholm ek. för.		Namn: Nacka kommun, Kommunstyrelsen genom lokalenheten		
Gatuadress: Fleminggatan 41		Gatuadress: Granitvägen 13-17		
Postnr: 112 32	Ort: Stockholm	Postnr: 131 40	Ort: Nacka	
Telefon dagtid:		Telefon dagtid:		
Telefon mobil:		Telefon mobil:		
Lokalens adress	Gata: Kvarnholmsv. 11, 13, 15, 17, 19, 21	Ort: Nacka	Fastighetsbeteckning: Sicklaön 37:22	
Hyresavtalet (kopia på hyresavtalet bör ges in)	Dag då hyresavtalet undertecknades: 2017-			
	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet börjar/började): 2017-06-01			
Överenskom- melsens inne- håll	Vi kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen (-erna) inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av <input checked="" type="checkbox"/> att lokalen ligger i ett hus som skall rivas eller undergå större ombyggnad <input type="checkbox"/> annan orsak (utom när hyresnämndens godkännande <u>inte</u> behövs, se sid. 2) Byggnaderna som lägenheterna är belägna i avses att rivas. HSB Stockholm avser att exploatera tomten med bostäder - planprocess pågår. Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds. Av denna överenskommelse följer bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.			
Ansökan	Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse.			
Datum: 2017-05-09	Uthyrare (namnteckning): <i>Mette Elstrand</i>	Datum: 2017-05-10	Hyresgäst(er) (namnteckning): <i>Erik</i>	
Hyresnämndens beslut: <i>Anette Elstrand</i>				
		Observera att hyresnämndens godkännande <u>inte</u> innebär att nämnden har godkänt villkoren i hyresavtalet.		



INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD - LOKAL

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

1. Besittningsskydd, vad innebär det?

En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivas eller byggas om kan hyresvärden, istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttning.

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkännande om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående antingen p.g.a. att hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

3. Var finns blanketter och mer information?

Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.



ORDNINGSREGLER

En hyresgäst har i enlighet med gällande hyreslagstiftning långtgående rättigheter men även vissa skyldigheter som direkt påverkar boendet.

Det handlar bl a om att visa sådan hänsyn till grannarna att dessa inte blir störda. Man måste alltid sköta sitt boende så att man "iakttar sundhet, ordning och gott skick" – det är lagens formulering. Som hyresgäst skall man också se till att övriga hushållsmedlemmar, gäster m fl följer de ordningsregler som finns.

Om Störningsjouren tillkallats till adressen och kunnat konstatera störningar, debiteras den störande hyresgästen för utryckningskostnaden.

För att uppfylla hänsynstagande till grannarna förbinder sig hyresgästen att följa nedanstående ordningsregler. Bestämmelserna är inte fullständiga. Det innebär att även sådant som inte nämns här kan medföra att man stör sina grannar på ett otillåtet sätt eller på annat sätt missköter sitt boende.

Hyresgästen förbinder sig att

- inte störa omkringboende. Störningar kan exempelvis bestå av höga röster och hög musik, störande vattenspolning samt att spika och borra på kvällstid/natttid.
- genast anmäla fel eller brister som uppstår i lägenheten.
- inte placera föremål i entré, trapphus, vinds- eller källargångar.
- inte sätta upp egna namnlappar på lägenhetsdörr/brevlåda samt på namntavla i entré. Namntillägg ska beställas hos HSB Stockholm ServiceCenter.
- ha tillsyn över eventuella husdjur så att dessa inte skadar eller förorenar lägenheten, lekplatser, trädgårdsytor eller andra utrymmen i huset. Husdjur får heller inte springa lösa eller orsaka störande ljud.
- snarast anmäla förekomst av skadedjur (som skadedjur räknas tex råttor, kackerlackor, vägglöss) i lägenheten eller fastigheten. Vid skadedjursanering måste hyresgästen genomföra de åtgärder som anvisas och bidra till att våra entreprenörer kan bekämpa skadedjuren utan dröjsmål. Vid osäkerhet om vad som är att betrakta som skadedjur – gör alltid en anmälan!
- inte utan särskilt tillstånd från HSB Stockholm sätta upp parabol, antenner, skyltar och markiser eller dyligt. Blomlådor eller dyligt får inte fästas på utsidan av balkong- eller altanränne då det kan innebära risk för skador för andra personer eller deras egendom.
- inte använda balkongen som ett extra rum eller förrådsförvaring, då det föreligger risk för ökad brandspridning om brand uppstår.
- inte grilla på balkong, altan eller i närheten av huset.
- inte göra hål (t ex för att montera krok) i badrumsväggarna och i kökskaklet.
- inte röka i fastighetens allmänna utrymmen.
- inte spela boll inne på gårdar eller i närheten av fastigheten.
- inte mata fåglar eller andra djur från eller intill fastigheten.

Om du åsidosätter dina åtaganden enligt ovan kan du bli ersättningskyldig.

HSB STOCKHOLM
Hyresfastigheter

Reviderad 2016-05-04



SKYLDIGHETER FÖR HUND- OCH KATTÄGARE

SÅ HÄR SÄGER LAGEN OM HÅLLANDE AV DJUR:

DJURSKYDDSLAGEN: §2

Djur skall behandlas väl och skyddas mot onödigt lidande och sjukdom.

LOKALA ORDNINGSSKRIFTER FÖR STOCKHOLM: §21

När en hund eller katt inte hålls kopplad skall den ha Halsband på sig med ägarens namn, adress och telefonnummer. Hunden eller katten får istället vara ID-märkt på annat sätt som möjliggör kontakt med ägaren.

HÄLSOSKYDDSLAGEN: §11, 1.A STYCKET

Husdjur och andra djur som hålls i fångenskap skall förvaras och skötas så att sanitär olägenhet inte uppstår.

LAG OM TILLSYN ÖVER HÄNSYN HUNDAR OCH KATTER: §1

Hundar och katter ska hållas under sådan tillsyn som med hänsyn till deras natur och övriga omständigheter behövs för att förebygga att de orsakar skador eller avsevärda olägenheter.

LAG OM TILLSYN ÖVER HÄNSYN HUNDAR OCH KATTER: §7

En katt som med skäl kan antas vara övergiven eller förvildad får dödas av jakträttshavaren eller av någon som företräder denne. Inom tätbebyggt område krävs dock tillstånd av polismyndigheten.



FÖR ALLAS TREVNAD

- Håll din hund kopplad i bostadsområdet
- Plocka alltid upp avföring efter din hund
- Visa hänsyn till dem som är hundrädda och allergiker.
- Låt inte katten springa lös utan tillsyn
- Låt sällskapskatten vara en innekatt
- Om din katt inte ska användas i avel: Låt kastrera den.

KONTAKT

För frågor kontakta servicecenter på telefon 010-442 11 00 eller på servicenter@stockholm.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor

Handwritten signature



BOSTÄDER

BRAND OCH UTRYMNING

Denna information är upprättad i januari 2012 av Brandkonstruk AB, på uppdrag av HSB Stockholm Hyresfastigheter. Brandskyddsinformationen ska utgöra en del i HSBs systematiska brandskyddsarbete och är framtagen utifrån Lag (SFS 2003:778) om skydd mot olyckor.

Varje år omkommer ca 120 personer i Sverige i bränder och de flesta av dödsfallen sker i samband med bränder i bostäder. Med enkla åtgärder kan man förhindra en brand och minska en brands konsekvenser. Normalt växer en brand långsamt de första minuterna och sedan går ofta brandförloppet mycket fort. Bara på några minuter kan ett rum vara rökfyllt och övertänt. Normalt kan inte räddningstjänsten vara på plats så snabbt för att påbörja en insats.

Observera att både fastighetsägare och nyttjanderättsinnehavare (hyresrättsinnehavare, verksamhetsutövare m m) är skyldiga enligt Lag (SFS 2003:778) om skydd mot olyckor att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). SBA innebär bl a att i skäligen omfattning hålla utrustning för livräddning och släckning vid brand och vidta övriga åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra och begränsa skador till följd av brand.

UTRYMNING

Trapphuset utgör en primära utrymningsväg. I utrymningsväg får det inte finnas blockerande eller brännbart material t ex barnvagnar, möbler, soppåsar eller tidningspapper. Gå aldrig ut i ett trapphus eller utrymningsväg som är rökfyllt!

Om det brinner hos någon annan än i din egen bostad och trapphuset är rökfyllt ska du stanna kvar i din bostad. Larma 112 om det inte är gjort. Räddningstjänsten kommer att hjälpa dig ut.

Alternativ utrymningsväg från en bostad utgörs av räddningstjänstens stegutrustning som når bostaden via fönster eller balkong.

Använd inte hissar vid brand.

BRANDVARNARE

Varje bostad ska ha minst en brandvarnare och om bostaden består av två våningsplan eller fler ska det finnas en brandvarnare på varje våningsplan. Önskar du fler brandvarnare får du förse lägenheten med det på egen hand. Kontrollera att din/dina brandvarnare i bostaden fungerar. Gör en kontroll minst en gång per år (gärna oftare) och rengör den samtidigt, t ex vid första advent.

BRANDCELLSGRÄNSER

En bostadslägenhet utgör en egen brandcell som ska motstå en brand i 60 minuter, dvs uppfylla brandteknisk klass EI 60.

BRANDFARLIGA VAROR - VÄTSKA OCH GAS

I en bostadslägenhet får det endast finnas brandfarliga

varor för hushållets behov. I varje bostad (omfattar även inglasad balkong) får det maximalt förvaras:

- Gasolflaska om högst 5 liter.
- Brandfarlig vätska om högst 10 liter.

På ej inglasad balkong får det maximalt förvaras:

- Gasolflaska om högst 26 liter (P11-flaska).
- Brandfarlig vätska om högst 25 liter.

Exempel på brandfarliga varor är gasol, acetylen, T-röd, bensin etc.

ANLAGD BRAND

En vanlig orsak till brand i flerbostadshus är anlagd brand. I förråds-, vinds- och källarutrymmen samt i soprum och trapphus är ofta risken för anlagd brand större än i andra utrymmen.

Genom att hålla gångar i vinds- och källarutrymmen samt trapphus fria från brännbart material samt att hålla dörrar till t ex förrådsutrymmen stängda och låsta minskar risken för anlagda bränder.

var god vård

KONTAKTA OSS GÄRNA FÖR MER INFORMATION!

HSB Stockholm, 010-442 11 00
servicecenter.stockholm@hsb.se www.hsb.se/stockholm



HSB - där möjligheterna bor

Handwritten signature

forts

ATT TÄNKA PÅ

- Försä din bostad med en handbrandsläckare, t ex en pulversläckare på minst sex kilo med effektivitetsklass 43A233BC.
- Rök inte i sängen eller där du riskerar att somna.
- Lämna inte levande ljus obevakade.
- Se till att dina elektriska apparater som diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare inte är igång när du sover eller går hemifrån.
- Rengör dina elektriska apparater kontinuerligt.
- Byt ut trasiga elinstallationer, elsladdar och elektriska apparater.
- Om det börjar brinna i en kastrull – flytta den från plattan och kväv branden med ett lock. Använd aldrig vatten om det brinner i olja.
- Tänk igenom vilka brandrisker du/ni har hemma.
- Tänk igenom hur din bostad ser ut och var ni sover, så att ni snabbt kan påbörja en utrymning i händelse av brand.

OM DET BÖRJAR BRINNA:**1. RÄDDA**

Det första och viktigaste steget är att du räddar dig själv och andra människor som är i fara. Stäng dörrar efter dig, det fördröjer både brandens förlopp och den farliga rökens spridning.

2. VARNA

Varna andra i närheten, så att de kan sätta sig i säkerhet.

3. LARMA

När alla är i säkerhet ska du larma räddningstjänsten genom att ringa SOS Alarm på telefonnummer 112. Där ska du så snabbt som möjligt ge information om vad som hänt.

4. SLÄCK

Om det rör sig om en brand, och när allt ovan är gjort, kan du själv försöka släcka elden. Dock är det mycket viktigt att du gör det på ett säkert sätt och ser till att inte riskera din egen hälsa. Om du inte kan släcka, stäng in elden! Det fördröjer brandförloppet.



Vägglus



Kackerlackor



Bilder från Anticimex

INFORMATION OM SKADEDJUR

Skadedjur är inte välkomna!
Ibland kommer skadedjur in i lägenheter.
Skadedjur är djur som vi inte vill ha inomhus.
Det ska inte finnas några skadedjur i ditt hem.
Kackerlackor, vägglöss och råttor är exempel på skadedjur.
Djuren kan komma med matvaror från affären eller
finnas i resväskan från en utlandsresa.
De kan också komma in i lägenheten med gamla möbler.
Ibland kan skadedjuren redan finnas i huset.

Om du ser skadedjur i din lägenhet ska du ringa direkt till
fastighetens saneringsföretag: Anticimex telefon 08-517 634 00.
De gör rent och tar bort skadedjuren från lägenheten,
utan kostnad för dig som hyresgäst.
Meddela också fastighetsägaren om du ser skadedjur.

Berätta gärna för grannar och vänner vad
de ska göra om de ser skadedjur inomhus.

Anticimex 08-517 634 00
HSB, Servicecenter 010-442 11 00

Vänliga hälsningar

HSB Stockholm



HSB - där möjligheterna bor



SICKLAÖN 37:22



Skala 1 : 1000
Källa Utdrag ur digital kartdatabas

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000

2014-03-12

