

mitt kvarter

FÖR DIG SOM BOR
HOS WALLFAST
NUMMER 2 2019

SMARTA LÅS
MÖJLIGGÖR
HÅLLBARA
LEVERANSER

ANDRAHANDSUTHYRNING
NYA REGLER FRÅN
OCH MED I ÅR



Ansiktslyft för trapphuset

– TRAPPHUSET ÄR husets ansikte.

Det säger Kjell Hellström, fastighetsförvaltare på Wallfast, när han visar entrén till Allhelgonagatan 3 på Södermalm.

– Därför är det så viktigt att det alltid är fint och städat.

Och fint är det. Även om trapphusrenoveringen inte är klar än på någon vecka kan man börja ana hur det färdiga resultatet kommer att bli.

De för 90-talet så typiska gula väggarna med röd bärd har målats i svagt

ljusgrått med en marmorering nedtill som sträcker sig från ytterporten upp till början av första våningsplanet. Sopnedkastet som inte har varit i bruk på årtal är borta och all el är omdragen och moderniserad. →

Hårdare regler för andrahandsuthyrning

Hos många hyresvärdar har uthyrning via Airbnb och liknande tjänster länge varit otillåtet. Så också inom Wallfast. Nu införs nya, hårdare regler generellt för både längre andrahandsuthyrning och för korttidsuthyrning.

om det fanns misstanke om att lägenheten hyrdes ut utan tillåtelse. De nya reglerna ger hyresvärderna möjlighet att säga upp hyresgästen utan att först skicka ut en varning. Detta tros spara tid och förbättra bevisläget för hyresvärderna.

De nya reglerna ska också gå hårdare åt så kallade ockerhyror, det vill säga andrahandshyror som är högre än vad lägenhetsinnehavaren själv betalar. Det är vanligt att andrahandshyresgäster anmäler misstänkta ockerhyror till hyresvärderna och nu kan sådana fall alltså leda till att hyresgästen sägs upp. Förutom uppsägning riskerar den som tar ut ockerhyror numera även böter och fängelse i upp till två år.

De senaste åren har korttidsuthyrning via sajter som Airbnb blivit allt vanligare. Att hyra ut sin lägenhet genom en sådan förmedling kräver tillåtelse av värd eller hyresnämnd på samma sätt som vid längre andrahandsuthyrningar. Detsamma gäller så kallade lånbyten, det vill säga att två lägenhetsinnehavare byter

lägenhet med varandra under en sommar eller semesterperiod.

Under de senaste åren har flera hyresgäster förlorat sina lägenhetskontrakt efter uthyrning via Airbnb, och i augusti i år prövades ett fall i Hovrätten som tros bli vägledande för denna typ av rättsfall. Hovrätten fastslog då att otillåten uthyrning via Airbnb ensamt kan ligga till grund för en uppsägning av hyreskontrakt. •

[VAD INNEBÄR DE NYA REGLERNA?]

- Det blir olagligt att köpa bostadshyreskontrakt. Tidigare var det enbart olagligt att sälja dem.
- Hyresvärderna behöver inte längre förvarna vid misstanke om olovlig uthyrning i andra hand, utan kan direkt säga upp ett hyreskontrakt.
- Ockerhyror vid andrahandsuthyrning som anmäls till hyresvärderna kan leda till att

- hyreskontraktet sägs upp. Hyresgästen riskerar att bli av med sitt lägenhetskontrakt, samt kan även dömas till böter och fängelse i upp till två år.
- Tydligare regler för inneboende. Hyresgästen måste själv använda lägenheten minst 2-3 dygn per vecka eller 80-100 dygn per år för att det ska räknas som att

- lägenheten upplåts till en inneboende och inte hyrs ut i andra hand.
- Om det finns anledning att tro att det förekommer betalning i samband med ett lägenhetsbyte eller en bodelning så ska bytet inte godkännas. Beviskravet för hyresvärderna har sänkts för att lättare komma åt denna typ av svarshandel.



Foto: Paul Quant

Kjell Hellström diskuterar måleriarbetena med Helen Skoglund som är specialist på att måla marmoreringar.

→ – Eftersom vårt mål är att tillvarata originaldetaljerna när vi renoverar har vi ansträngt oss för att komplettera den befintliga belysningen med nya armaturer av samma sort, säger Kjell och tillägger:

– Det här är en 30-talskåk – det jobbar vi efter. Det ska vara modernt, men det ska inte synas att det är det.

Bakom måleriarbetena står dekormålaren Helen Skoglund som är specialist på marmoreringar och ornament.

När hon har målat färdigt marmorskivorna ska hon måla en bård av svart granit ovanpå. Därefter ska hon stryka på ett tunt lager lack så att "stenskvivorna" ser ännu mer verklighetstrogna ut och blir ännu mer slitstarka än övrig väggfärg.

FASTIGHETSUNDERHÅLL innefattar många stora och små delar, från tak till källare och allt däremellan.

– Vi ser var behoven är störst och gör en plan utefter det. Här på Allhelgonagatan har vi redan målat om trapphusen i nummer 11 och 13. Nu var det dags för nummer 3. Samma sak gäller hissarna som nu snart är renoverade i hela Wallfasts bestånd.

Kjell har varit förvaltare sedan 2010. Innan dess jobbade han som elektriker i 25 år. I sin nuvarande roll arbetar han mycket med förbrukning av el, vatten och värme. Det som är roligt med jobbet är kontakten med hyresgäster, entreprenörer och andra lik.

– I min roll handlar det inte om att ta emot felanmälan, snarare att ansvara för frågor kring lägenhets- och fastighetshetsunderhåll. Jag tar alla anmälningar om underhåll på allvar och ibland är det bara att instämma – här behöver det renoveras – och får då se om det ryms i budget. Andra gånger gör vi en statusbesiktning som visar att vi får avvakta med åtgärder. •

[FASTIGHETSFÖRVALTARENS BÄSTA TIPS TILL HYRESGÄSTERNA]

- För bättre inomhusklimat ska du undvika att hänga tunga gardiner eller möblera framför elementen.
- Låt fönsterventilerna vara öppna även på vintern. Om de stängs kommer ventilationen suga in luft från andra ställen, till exempel dörrspringor.
- Ladda ner Wallfast Hyresgäster, en app som kan användas för att göra felanmälan och hitta tips, erbjudanden och kontaktuppgifter.



DE NYA REGLERNA som började gälla den 1 oktober 2019 innebär bland annat att den som utan tillåtelse hyr ut sin lägenhet i andra hand riskerar att bli av med sitt hyreskontrakt – utan förvarning.

Att hyra ut sin lägenhet i andra hand kräver – nu, liksom tidigare – att du har ett tillstånd från hyresvärd eller hyresnämnd. Tidigare var hyresvärderna tvungna att först skicka ut en förvarning till hyresgästen

SMARTA OCH HÅLLBARA LEVERANSER

I takt med att e-handeln ökar, ökar också behovet av att hitta smarta lösningar för hemleveranser. På kort tid har så kallade digitala nycklar och smarta lås blivit en smidig lösning för många.

Wallfast har ett samarbete med företaget Glue som tillverkar smarta lås. Det innebär att du som hyresgäst kan köpa och få ett Glue Smart Lock installerat till ett mycket förmånligt pris om det passar till ditt nuvarande lås och lägenhetsdörr. Med det nya låset på plats kan du låsa och låsa upp din dörr med telefonen, dela permanenta och tillfälliga digitala nycklar till familj och gäster och få notiser om vem som kommer och går hemma. Du kan självklart även fortsätta att använda dina vanliga nycklar.

Genom att dela krypterade digitala nycklar med leverantörer slipper du stanna

hemma för att ta emot dina varor eller stå i kö till ditt utlämningsställe. För logistikföretaget innebär det billigare och mer hållbara leveranser när de kan planera sina rutter bättre och därmed köra kortare sträckor.

All information finns på wallfast.com/glue

[SÅ HÄR FUNGERAR "INHOME-LEVERANSER"]

- 1 Du handlar online som vanligt och väljer hemleverans med Bring. Allt fler e-handlare ansluter sig till tjänsten.
- 2 Efter att du har fått ett sms från Bring för att välja leveransdatum får du en notis i Brings app som du klickar på för att göra din hemleverans till en så kallad InHome-leverans.
- 3 Du godkänner den krypterade tillfälliga nyckeln i Glue-appen. Sedan får du information när ditt paket är på väg och när det har levererats hemma hos dig. Du får ett videokvitto skickat per mejl när leveransen är klar och din dörr återigen är låst.



Låset monteras på insidan av din dörr och gör att du kan låsa och låsa upp med mobilen var du än befinner dig. Dela permanenta eller tillfälliga digitala nycklar med familj, vänner, gäster och tjänsteföretag.

[SÅ BESTÄLLER DU ETT SMART LÅS FRÅN GLUE]

Du kan beställa låset och boka installation på get.gluehome.com/wallfast/. Här finns också mer information om låset och annat som är bra att veta. All information finns också på wallfast.se/glue/. Som hyresgäst i Wallfast är priset för Glue Smart Lock 1 490 kronor inklusive moms och installation (ordinarie pris 3 290 kr).

Under en helg i november låg S/S Saltsjön vid Ekerö Strand som är platsen för Wallfasts kommande bostadsområde.



“Palatsångaren” åter i sjön

SEDAN I SOMRAS ingår ångfartyget S/S Saltsjön i Wallfastfamiljen. Det är Walleniusrederierna, Wallfasts systembolag, som har köpt den nästan

hundra år gamla skärgårdsbåten som är ett unikt exempel på 1920-talets vackra skeppsbyggnadskonst. Med en imponerande ångmaskin på 490 hästkrafter och klassiskt vackra salonger är S/S Saltsjön ett flytande teknik- och kulturhistoriskt minne.

Under en helg i november låg S/S Saltsjön förtöjd vid Ekerö Strand som är platsen för Wallfasts kommande bostadsområde. Det var många som tog tillfället i akt för att besöka det historiska fartyget och diskutera visionerna för det framtida Ekerö Strand som kommer att

ligga utmed Tappström, sundet mellan Ekerön och Lovön.

Ursprungligen trafikerade S/S Saltsjön sträckan Stockholm – Utö under många år som en del av Waxholmsbolaget och i “palatsångarens” matsalar har många av 1900-talets kändisar och skärgårdsälskare trivts på allt från härliga julbord till jazzkryssningar. •

[S/S SALTSJÖN]

Byggnadsår: 1925
Längd: 37,51 meter
Bredd: 7,08 meter
Djupgående: Stäv 2,1 meter, akter 2,2 meter
Passagerare: 295 personer
Hastighet: 11 knop
Ägare: Walleniusrederierna AB

Huvudmaskin: 2-cylindrig compound-ångmaskin på 490 hästkrafter
Bränsle: HVO miljödiesel (hydrerad vegetabilisk olja) som är koldioxidneutral
Varv: Eriksbergs Mek. Verkstad Göteborg



VINTERVIKTIGT

Vintern är här! Med snö, istappar och halka är det bra om vi hjälps åt för att ta hand om ytorna i och omkring våra fastigheter. Läs här vad du själv kan göra, både inne och ute.

■ UTMOMHUS

- Akta så att du inte halkar! Innan det har sandats kan det vara halt i och utanför entréerna.
- Skotta snö från balkong och terrass så fasaden inte skadas.
- Underlätta snöröjningen genom att parkera cyklar en bit från fasaden och trottoaren. Ta även bort krukor, lyktor och annat utomhus som kan förstöras av snön.
- Se till att entréporten och andra dörrar i byggnaden går igen och låses ordentligt efter er.

■ INOMHUS

- Lämna inga levande ljus obevakade.
- Kontrollera att brandvarnaren i er lägenhet fungerar.
- Efter julhelgen blir det ovanligt mycket sopor i miljörummen. Sortera allt som kan återvinnas så noga som möjligt.



INFORMATION OM JOURNUMMER

När ett akut fel uppstår i fastigheten hittar du information om vilket journummer du ska ringa på anslagstavlan i din portuppgång. Detta gäller för akuta fel som uppstår efter kontorstid. Med akuta fel menas när det finns risk att människor eller egendom kan skadas eller att sanitär olägenhet kan uppstå. Övrig uttryckning debiteras hyresgästen. Vänligen respektera att journumret inte ska användas i onödan.

Felanmälan till fastighetsskötare:
Se anslag i porten för kontaktuppgifter eller fyll i formuläret under felanmälan på www.wallfast.com

Akuta fel på kvällar, nätter och helger:
Se anslag i din portuppgång om vilket jourbolag du ska kontakta.

Observera att obefogade uttryckningar debiteras anmälnaren.

MITT KVARTER

Mitt kvarter är ett nyhetsbrev som distribueras två gånger per år till alla hyresgäster hos Wallfast.
E-post: info@wallfast.com
Produktion: Birdh
Omslagsfoto: Paul Quant

Wallfast AB
Box 17074, 104 62 Stockholm
Tel: 08-772 07 00
info@wallfast.com, www.wallfast.com