

Invånarguide

för trivsamt boende



Välkommen till ditt nya hem!

Innehåll

- Sid 3
Inflyttning
- Sid 4
Skyldigheter
- Sid 5-6
Sköt om din bostad
- Sid 7
Energibesparing
- Sid 8
Tips och råd
- Sid 9
Gemensamma utrymmen
- Sid 10
Före du flyttar ut
- Sid 11
Ordningsstadgar

Välkommen till ditt nya hem!

Invånarguiden är till för att informera er om de grundläggande rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst. Guiden är också gjord för att upplysa om en del av de praktiska saker som gäller när man bor i lägenhet.

Alla invånare har rätt till ett trivsamt boende och då man tar hänsyn till sina grannar och husets regler finns goda förutsättningar för att skapa ett trivsamt hem. Läs igenom guiden noggrant vid inflyttning och kolla upp med din hyresvärd eller med vaktmästaren om något är oklart.

Tillsammans skapar vi ett tryggt hem att trivas i!



Allmänt
nödnummer

112

Inflyttning

Hyreskontrakt

Ett hyreskontrakt uppgörs när du flyttar in i lägenheten. Här antecknas de villkor som gäller för din lägenhet. Alla de personer som flyttar in skall registreras hos hyresvärden. Det är obligatoriskt att meddela om antalet boende ändras i lägenheten.

Flyttningsanmälan

En flyttningsanmälan bör fyllas i och skickas till Magistraten. På posten kan man även göra avtal om att posten skall eftersändas. Kom också ihåg att anmäla till ditt elbolag om flytten. Kontakta försäkringsbolaget angående hemförsäkring och kolla noga upp till vilka övriga bolag och instanser du bör göra anmälan så att alla uppgifter blir uppdaterade.

Granskning av bostaden

I samband med inflyttningen betalar du en garantiavgift. När du mottagit lägenheten är det skäl att noggrant fylla i lägenhetens besiktningsblankett där alla fel och brister antecknas. Här är det viktigt att man skriver upp allt så att man inte senare blir ersättningsskyldig för skador som inte noterats. Blanketten bör returneras till hyresvärden senast en vecka efter att du flyttat in.

Garantiavgiften betalas tillbaka utan ränta vid utflyttning om lägenheten vid kontroll konstateras vara ordentligt städad och i skick.

- Kom ihåg!*
- flyttningsanmälan
 - hemförsäkring
 - elavtal





skyldigheter

Som hyresgäst är du skyldig att sköta om din bostad ordentligt. Om bostaden missköts kan du bli ersättningskyldig. Om bostaden för en längre tid är obodd bör man meddela om detta till hyresvärden.

Betalning av hyra och övriga avgifter

Du är skyldig att betala hyror och övriga avgifter enligt det avtal som har uppgjorts med hyresvärden. Vid försenad betalning har hyresvärden rätt att debitera förseningsränta och påminnelseavgift. Kom ihåg att använda rätt referensnummer och kontonummer vid betalning. Om felaktig betalning gjorts skall du kontakta hyresvärden så fort som möjligt för korrigerig. Om man inte har kommit överens om annat förs obetalda hyror till indrivning och i sista hand kan vräkning bli aktuell.

Ordningsregler

Du och dina gäster bör följa husets ordningsregler och övriga anvisningar. Se ordningsreglerna på sidan 11 i denna guide.

Anmälningsskyldighet

Du bör så snabbt som möjligt meddela vaktmästaren eller hyresvärden om skador som inträffat i bostaden eller fastigheten. Det är speciellt viktigt att omedelbart anmäla om vattenläckage eller bristfälliga elanordningar. Om vatten läcker in i konstruktionen kan stora skador uppstå. Andra saker som utan dröjsmål skall anmälas är t.ex. söndriga fönster och dörrar, droppande kranar, läckande toalettstolar, söndriga lås osv.

Underlåtenhet att anmäla fel kan leda till ersättningsansvar!

Du är skyldig att meddela om ofog, skadegörelse och störningssituationer så att man kan ta itu med saken så fort som möjligt. Du bör meddela om eventuella polisbesök vid störningssituationer så att också hyresvärden får vetskap om händelsen.

Brandvarnare

Det är din skyldighet att se till att det finns en fungerande brandvarnare i lägenheten. Kontrollera med jämna mellanrum att den fungerar.

Hemförsäkring

Hyresvärden förutsätter att du tecknar en hemförsäkring. Att ha en hemförsäkring är en trygghet för dig ifall skada uppstår.

Uthyrning i andra hand

Det är förbjudet att hyra ut din lägenhet i andra hand. Otillåten uthyrning medför omedelbar uppsägning av hyresavtalet.

Sköt om din bostad

Bostadens underhåll

Invånaren bör noggrant sköta om sin bostad. Skada i bostaden bör omedelbart meddelas till hyresvärdens, i annat fall kan invånaren själv bli skyldig att svara för den skada som uppkommit på grund av försummelse. Invånaren är skyldig att ersätta skada som han själv, hans familj eller en person som med hans lov befinner sig i bostaden med avsikt eller genom försummelse åsamkat bostaden.

Lägenheten och speciellt badrummet är känsligt för fuktskador. Ständig fukt skapar gynnsamma förhållanden för mögelsvamp så håll torrt och varmt (minst 20°C) och kolla att ventilationen fungerar. Det är skäl att alltid efter att man duschat torka golvet samt lämna dörren på glänt för att påskynda upp torkningen. Duschens väggar och golv bör regelbundet tvättas med tvättmedel. Kolla med jämna mellanrum att alla kakelfogar och skarvar mellan mattor och tapeter i vårummet är hela och täta. För att undvika fuktskador får hål i väggen i badrummet göras endast med hyresvärdens tillstånd och övervakning.

Bastu

Om bostaden har egen bastu bör man sköta den lika noggrant som tvätttrummet. För att undvika fuktskador kan man med fördel lämna på bastuugnen en stund efter bastubesöket så att bastun får torka upp ordentligt. Kolla att ventilationen fungerar ordentligt.

Elektrisk utrustning

I fuktiga utrymmen skall användas endast sådan utrustning som är anpassad för ändamålet. Inga el-

apparater skall användas under bad eller dusch. Endast auktoriserade elektriker får göra ingrepp och kopplingar i lägenhetens elsystem. Utomhus får användas endast sladdar och utrustning (tex julgransbelysning) som är avsedd att användas utomhus.

Söndriga lampor och proppar byter hyresgästen själv. Detta är inte hyresvärdens uppgift.

Kylskåp/Frys

Kylskåpet/frysen bör hållas rena och avfrostas med jämna mellanrum. Kontrollera att avloppsroret för smältvatten på kylskåpets bakvägg är öppet och fungerar som det skall. Om röret proppas igen börjar smältvatten rinna ut på golvet med fuktskador som följd. Dra ut kylskåpet och torka bort damm bakpå rören och städa under kylskåpet. Frysen skall avfrostas när det börjat samlas is inuti. Använd aldrig vassa föremål vid rengörning och avfrostning eftersom detta kan skada frysens väggar och kylsystem.



Elspis

Elspisen är kopplad direkt till elnätet och får lös-göras endast av en elektriker. Rengör spisen och ugnen varsamt med tvättmedel avsedda för ändamålet. Undvik att använda stålull eller andra vassa föremål som kan skada ytorna. Eventuella matres-ter lossnar bäst om de torkas bort genast när ugnen svalnat. Håll ugnsplåtarna rena på samma sätt.

Spiskåpa

Spiskåpan och filter bör hållas rena och fettfria för bästa funk-tion och brandsäker-het. I höghus med toppsug lösgörs gallret i spiskåpan och tvättas i varmvatten med tvätt-medel. Likaså rengörs ventilen bakom gallret.

I lägenheter med se-parat spisfläkt bör man följa tillverkarens rekomen-dationer. Kontrollera med vaktmästaren om du är osäker på hur man gör.

Diskbänk och handfat

Håll diskbänken och handfaten rena och kontrollera med jämna mellanrum att silikonfogen mot väggen är tät och hel. Kontrollera samtidigt att stanklås och avloppsrör under diskbänken/handfatet håller tätt. Kontrollera att anslutningen mot golvet håller tätt.

I avloppet får inte matrester, kaffesump, oljor el-ler fett sköljas ned.

Vattenkranar

Kontrollera att alla lägenhetens vattenkranar håller tätt och inte droppar. Även små läckage ökar kost-naderna.

Anmäl omedelbart läckan-de kranar, rör och wc!

Det lönar sig att hushålla med vattnet eftersom en högre vattenförbrukning återspeglas i höjda vattenavgifter!

Wc-stol

Använd specialrengöringsmedel för WC-stolen så hålls den ren och fräsch.

I Wc-avloppet får inget annat än toalettpapper spolas ned. Det är således förbjudet att spola ned alla typer av bindor, blöjor, våtservetter osv. Fetter, matrester, kattsand och andra föremål får inte hel-ler spolas ned i avloppet eftersom det kan skapa proppar. Hyresgästen står för kostnaderna om av-loppet proppas igen på grund av felanvändning.

Golvbrunnar

Hyresgästen rengör lä-genhetens golvbrunnar. Om det luktar avlopp kan det bero på att vat-tennivån i golvbrunnen är för låg. Fyll på med lite vatten och se om problemet försvinner.

Tvättmaskin

Hyresgästen ombesörjer själv att tvättmaskinen an-sluts på rätt sätt till avlopp och vattenkran. Anslut-ningarna skall vara täta för att undvika fuktskador.

Om färdiga anslutningspunkter för tvättmaskinen inte finns i lägenheten bör hyresvärden kontaktas. Hyresgästen får inte själv göra installationer i vat-tenledningarna utan alla sådana installationer bör utföras av behörig VVS-montör och med hyresvär-dens samtycke.

Tvättmaskin får inte installeras i andra rum än våt-rum med golvbrunn.

Diskmaskin

Kontrollera i underhållsmanualen hur diskmaski-nen i lägenheten skall sköta och användas. Om hy-resgästen vill installera diskmaskin i lägenheter där ingen finns från tidigare bör hyresvärden kontaktas. Installation av diskmaskin bör utföras av behörig VVS-montör och med hyresvärdens samtycke. Un-der diskmaskinen skall alltid placeras ett underlägg av plast som gör att eventuella läckage kan upp-täckas.

Energibesparing

Ventilation

Kontrollera att din bostad har tillräcklig ventilation. Stillastående fuktig luft gör att mögelsporer trivs vilket i sin tur gör att inomhusluften blir dålig och att lägenheten förstörs.

Beroende på vilken typ av ventilations-system som är installerad sköts underhållet olika men huvudregeln är att ventilationskanalerna inte får täppas till och att ventilerna skall hållas rena från smuts och fett.

I en lägenhet med maskinell ventilation behövs i allmänhet ingen övrig vädring. Tilluften skall komma från särskilda tilluftsventiler eller från en öppning uppe i fönsterkarmen. Kontrollera med vaktmästaren om du är osäker!

Tips! För att förbättra utsuget av matos kan man hålla köksfönstren stängda så att tilluften kommer från ett annat rum.

Värme

Rumstemperaturen har stor betydelse för trivselen och energiförbrukningen.

Man sover bäst med en rumstemperatur på ca 19°C i sovrummet och +20-21°C anses vara lämpligt i resten av bostaden.



För bästa reglering och funktion kontrollerar du att termostaten till värmebatteriet inte täcks av gardiner eller möbler. Man skall inte hålla vädringsluckan öppen i närheten av termostaten eftersom värmebatteriet då upphettas för mycket med högre energiförbrukning som följd.

Drag från dörrar och fönster åtgärdas med gummitätningar, inte med höjd rumstemperatur!

Kom ihåg att ökade värmekostnader återspeglas i högre hyra!

Tänk på att ett batteri som är 30°C kan kännas svalt, eftersom din hand är ca 35°C, men kan ändå värma rumstemperaturen till 21°C.

Genom gemensamt ansvar för den dagliga energiåtgången kan hyreskostnaderna hållas på rimlig nivå. Nedan ger vi dig tips på hur du kan spara energi och hålla dina kostnader nere.

- Håll en måttlig temperatur i bostaden. Man brukar ha som tumregel att uppvärmningskostnaderna ökar med minst 5 % för varje grad (°C) som rumstemperaturen höjs över 20°C.
- Kontrollera att dörrar och fönster är täta och dragfria. Täta med gummilister vid behov.
- Håll vädringsluckorna stängda. Att vädra med korsdrag under några minuter är mera effektivt än att ha en vädringslucka öppen under en längre tid. Kolla när du går hemifrån att alla vädringsluckor och dörrar är stängda.
- Hushåll med vattnet och kolla att inga läckage förekommer.
- Kolla att alla lampor är släckta (också i de allmänna utrymmena) och att din hushållselektronik inte står i Stand-by läge.
- Undvik att ha bilens motorvärmare och kupevärmare ikopplad i onödan. Kolla att motorvärmarklockan fungerar.
- Ställ in rätt temperatur i för kylskåpet och frysen. För kylskåpet rekommenderas +5°C och för frysen -18°C.

Sällskapsdjur

Kontrollera med hyresvärden om sällskapsdjur är tillåtna i bostaden. Ifall sällskapsdjur tillåts är det viktigt att se till att de inte stör grannarna eller skadar bostaden. Kom ihåg att alltid hålla ditt husdjur kopplat då ni vistas utanför lägenheten och att städa bort dess lämningar från gårdsplanen. Hundar får inte genom ständigt skällande och ylande störa andra. Dörrar till trapphus ska hållas stängda så katter eller andra djur inte kommer in. Husdjur får endast vistas i trapphuset under ägarens tillsyn.



Gemensamma utrymmen

Skräpa inte ned utan håll rent och snyggt i husets gemensamma utrymmen och på gårdsområdet. Alla vill bo hemtrevligt och det börjar med ett trivsamt ytterområde och rena gemensamma utrymmen.

Tobaksrökning är förbjuden i fastighetens alla gemensamma utrymmen!

Trapphus

Trapphuset är ingen mötes- eller lekplats. Man rör sig tyst i trapphusen och undviker att smälla i dörrar. Av brandsäkerhetsskäl får inga lösa föremål förvaras i trapphuset utan cyklar, barnvagnar och liknande förvaras i förråd avsedda för ändamålet.

Förråd

Höghus har ett särskilt gemensamt förråd för cyklar, barnvagnar och övriga sportredskap. Dessutom finns ett separat förråd till varje lägenhet där man kan förvara sitt lösöre. Hyresgästen skaffar själv ett eget hänglås till sitt förråd. Mopeder får inte förvaras inomhus. Bensin och andra brandfarliga ämnen och gaser får inte förvaras i förrådet. Radhuslägenheter har ofta förråden ordnade på liknande sätt men i en separat byggnad. Kolla med din hyresvärd om du är osäker.

Avfallssortering

Hushållsavfall och annat skräp bör föras välpackat till avfallskärnen. Det är viktigt att man sorterar avfallet rätt. Kolla i sorteringsanvisningarna från avfallsbolaget om du är osäker. Kontrollera att avfallskärlets lock stängs ordentligt för att minimera lukt och att fåglar inte kommer åt att dra ut skräpet. Problemafäll och stora mängder grovavfall får inte läggas i soporna utan var och en är skyldig att sköta transporten till närmaste återvinningspunkt.

Tvättstuga och torkrum

Användning av tvättstuga och torkrum är enbart tillåtet för husets invånare. Anvisningar för hur turer reserveras och hur utrymme och maskiner skall användas finns uppsatta på väggen. I vissa hyreshus har hyresgästerna sina egna privata tvättmaskiner samlade i ett gemensamt utrymme. Dessa tvättmaskiner får inte användas utan ägarens lov. Respektera de tider som tvättstugan och torkrummet skall användas och kom ihåg att städa efter dig. Det är förbjudet att tvätta mattor i tvättmaskiner som inte är avsedda för mattvätt. Kom ihåg att ta bort din tvätt så fort som möjligt så att utrymme frigörs för nästa användare.

Bastu

Husets invånare har rätt till användning av den gemensamma bastun enligt reservering på bastulistan. Håll bastun och övriga utrymmen städade och snygga efter dig för nästa användares trivsel. Tvättning av mattor är förbjuden i den gemensamma bastuavdelningen. Kom ihåg att inte lämna skräp efter dig som kan börja lukta.

Uteområde

Lekområden och lekredskap är avsedda för barnen. Det är förbjudet att rasta sina sällskapsdjur på dessa områden. Tobaksfimpar kastas inte på gårdsplanen utan läggs i avsedda behållare. Om man bor i radhuslägenhet med egen uteplats är man själv skyldig att hålla den i skick.

Parkering

Om du behöver parkeringsplats så kolla med hyresvärden vilka regler som gäller. Huvudregeln är att man kan få tillgång till en parkeringsplats med motorvärmarruttag per lägenhet. Enbart elkablar avsedda för utomhusbruk får användas i anslutning till stolpen och dess lock bör alltid hållas stängt. Parkeringen är till för bilar som är i dagligt bruk. Avställda bilar får inte förvaras på gårdsområdet och om fordonet måste bogseras bort svarar bilens innehavare för eventuella kostnader. Parkera **alltid** så att räddnings- och servicefordon kan nå lägenheterna.

Det är förbjudet att parkera och framföra fordon på gräsmattan!

Utflyttning

Du kan själv söka om en annan bostad ifall dina boendeförhållanden ändras. Du läggs då i bostadskön och hyresvärden kontaktar dig när en lägenhet som uppfyller dina önskemål blir ledig.

Uppsägning av hyresavtalet för din lägenhet

Om du vill säga upp ditt hyresavtal bör det alltid göras skriftligt och lämnas till hyresvärden. Uppsägningstiden är en månad och räknas från sista kalenderdagen i den månad då uppsägningsmeddelandet mottagits. Detta betyder att om du säger upp din lägenhet i januari upphör hyresavtalet den sista februari. Kom ihåg att göra flyttningsanmälan när du flyttar ut.

Städning och återlämnande av nycklar

När du flyttar ut bör du lämna bostaden snygg och ordentligt städad. Nycklarna lämnar du till hyresvärden senast den dag då hyresavtalet upphör. Om du har tappat bort nycklar, lägenheten är smutsig eller man annars hittar brister vid granskning av bostaden blir du ersättningsskyldig.

Garantiavgiften återbetalas i sin helhet om bostaden återlämnas i sådant skick att hyresvärden inte hittar något att anmärka på.

Flyttstädning

Det är viktigt att du städar din bostad ordentligt när du flyttar ut. Följande hyresgäst skall kunna flytta in i bostaden utan att behöva städa.

Om ni inte har städat ordentligt blir ni ersättningsskyldig. Möbler och stora mängder av avfall får inte kastas i sopkärnen eller lämnas kvar i förrådet utan skall föras till återvinningsstationen. Alla kostnader som uppkommer för städning och borttransport av kvarlämnade saker faktureras eller dras bort från garantiavgiften.

Kom speciellt ihåg följande vid flyttstädningen:

- Rengör och avfrosta kylskåp och frys noggrant. Dra ur elkontakten och lämna dörrarna öppna. Kom ihåg att smältvatten inte får rinna på golvet eftersom det kan orsaka fuktskador.
- Rengör spisen noggrant, även ugnen och bakplåtarna skall vara rena och fettfria. Dra ut spisen från väggen utan att lösgöra elkabeln och rengör golv och väggar.
- Torka alla skåp och lådor både inuti och utanpå.
- Rengör köksfläkt/spiskåpa och fettfilter noga.
- Rengör Wc-stolen, handfatet, duschhörnan och alla kranar noggrant.
- Rengör golvbrunnarna i all våtutrymmen och tvätta bastulaven om din lägenhet har egen bastu.
- Dammsug och tvätta alla golvytor.
- Töm balkong, terrass och förråd på allt lösöre och sopa rent.

Typiska saker som du kan bli ersättningsskyldig för är:

- Bristfällig städning
- kvarlämnade möbler och avfall
- borttappade nycklar
- hål i dörrar och väggar
- söndrade handtag/gångjärn
- repade, söndrade och fläckade tapeter och golvmattor
- klotter på golv och väggar
- söndrade rutor
- söndriga eller saknade värmebatteritermostater
- avsaknad av täcklock vid taklampornas upphängning osv.



Dessa ordningsregler är uppgjorda för att ge boendetrivsel åt alla och bör följas av alla invånare och deras gäster. Invånarna bör dessutom följa bestämmelserna i hyresavtalet, allmänna lagar och förordningar samt uppmaningarna i invånarguiden.

Gemensamma utrymmen

Ytterdörrarna hålls låsta nattetid. Då de är stängda bör den som passerar se till att de stängs och går i lås igen. Det samma gäller dörrarna till förrådsutrymmen, bastun, tvättstugan och andra gemensamma utrymmen.

Oväsens bör alltid undvikas i de gemensamma utrymmena. Tobaksrökning och onödigt vistelse i utrymmena är förbjuden. Ordning och varsamhet bör iakttas vid användningen av de gemensamma utrymmena och uteområdena. Den som använder tvättstuga, torkrum och bastu bör städa upp efter sig. Utrymmena bör reserveras genom anteckning på reserveringslistan, även eventuella annulleringar bör noteras.

Av brandsäkerhetsskäl bör saker förvaras endast i för ändamålet reserverade utrymmen. Brandsäkerhetsbestämmelserna bör följas vid förvaring av brandfarliga ämnen.

Fel och brister som noteras i fastigheten bör meddelas till hyresvärderna utan dröjsmål.

Lägenheter

Det är förbjudet att föra oväsen i lägenheten eftersom det kan störa grannarna. Speciellt kl. 22–06 får man inte föra ljud och tappa badvatten.

Bostaden bör vårdas noggrant. Invånarna är skyldiga att utan dröjsmål meddela om vattenläckage och andra defekter i bostaden. Det är förbjudet att slänga avfall i avloppen, eftersom det kan täppa till eller skada rören. Man får inte vädra ut matos i trapphuset.

Avfallshantering

Hushållsavfall och annat skräp bör föras välpackat till avfallskärnen. Bestämmelserna angående sortering av avfall bör följas noggrant. Återvinning och en ändamålsenlig avfallssortering är till allas fördel. Borttransporteringen av

problemavfall och stora mängder grovavfall bör var och en sköta själv.

Sällskapsdjur

Sällskapsdjur bör hållas kopplade när de är utanför lägenheten. De får inte störa husets invånare och inte smutsa ner byggnaderna eller tomten. Det är förbjudet att rasta djuren på och i närheten av de områden som är reserverade för barn. Det är förbjudet att mata fåglar och andra djur.

Parkering

Parkering av motorfordon är tillåten endast på reserverade parkeringsplatser. Tomgång och onödigt användning av motorfordon är förbjuden. Körning på gräsmattan är förbjuden.

Balkonger

Det är förbjudet att damma mattor från balkongerna. Vädning av sängkläder och andra textilier samt torkning av mindre mängder tvätt är tillåten endast innanför balkongräcket. Det är förbjudet att göra upp eld på balkongen. Balkongerna bör rengöras så att vatten eller skräp inte faller ner på balkongen nedanför.

Antenner

Inställning av parabolantennor och liknande, kräver tillstånd från hyresvärderna.

Flyttanmälan

In- eller utflyttning bör alltid anmälas till hyresvärderna utan dröjsmål.

Kränkning av stadgarna

Kränkning av stadgarna kan leda till ersättningskyldighet, samt uppsägning av hyresavtalet.



**Din åsikt är viktig för oss,
så tveka inte att ta kontakt!**