

HÄSSELBY HEM

Värt att veta



SERVICE OCH FELANMÄLAN

Anmäl fel i din lägenhet eller gemensamma utrymmen via felanmälan på www.hasselbyhem.se

Du hittar även kontaktuppgifter till felanmälan på anslagstavlan i din port.

INNEHÅLL

SID

Välkommen till Hässelby Hem ...	3
Boende.....	5
Miljö.....	15
Ditt kontrakt.....	19
Underhåll.....	29

Välkommen till Hässelby Hem

Vi är glada att ha dig som hyresgäst!

Hässelby Hem vill långsiktigt förvalta och utveckla fastigheter och områden i Hässelby. Vår vision är att ge er hyresgäster ett kvalitativt boende i välskötta hus.

Vi försöker göra huset och den närmaste omgivningen så trivsamt som möjligt och hoppas att du vill hjälpa oss i detta arbete. Trivseln har stor betydelse. Trivs man med sin lägenhet och sina grannar tar man också tillvara de möjligheter som den nya miljön ger.

Vi vill med den här broschyren ge några tips och riktlinjer som vi tror underlättar och hjälper dig som boende hos oss.

Information om just din fastighet, till exempel vem som är förvaltare, hittar du i fastighetens entré eller på vår hemsida: www.hasselbyhem.se



Boende

Avfallshantering

En stor del av vårt miljöarbete innefattar att göra det möjligt för våra hyresgäster att agera miljöanpassat. Därför är ett av våra miljömål att tillhandahålla miljörum där du som hyresgäst kan sortera dina sopor.

Vi försöker att erbjuda följande fraktioner, men lokala avvikelser förekommer beroende på möjligheterna i lokalerna:

- Papper
- Wellpapp och kartong
- Glas, ofärgat och färgat
- Batterier
- Plast
- Metall
- Mindre elskrot och glödlampor

I vissa fall finns även möjlighet att sortera grovsopor (brännbart respektive icke brännbart) samt miljöfarligt avfall.

Stora mängder avfall samt de fraktioner som inte finns i din fastighet lämnas på återvinningsstation eller miljöcentral. På Stockholms stad och kommuns hemsida, www.stockholm.se eller på telefon 08-508 00 00 kan du få mer information.

Barnsäkerhet

För små barn utgör kök, fönster och eluttag de största farorna. Med relativt billiga hjälpmedel kan farorna minskas.

Placera farliga köksredskap som tvätt- och rengöringsmedel oåtkomligt för barnen.

Farliga platser för barn kan vara till exempel tvättstuga, soptum och garage. Låt inte små barn åka ensamma i hissen.

Här är förslag på några skydd som du som hyresgäst på egen hand kan köpa och sätta in för att höja säkerheten:

- Skyddsbeslag i fönstren
- Låshakar för skåp och lådor

- Häll- och tippskydd för spis
- Luckgaller för ugnsluckan
- Petskydd för vägguttag

Brandskydd

Av säkerhetsskäl och enligt lag finns brandvarnare monterad i din lägenhet redan när du flyttar in. Du har ansvaret för att regelbundet kontrollera att den fungerar. Byt batteri när det är slut och rengör brandvarnaren från damm och smuts med jämna mellanrum. Om det av någon anledning inte finns en brandvarnare i din lägenhet ber vi dig att omgående felanmäla detta.

Fastighetsägare och hyresgäst har ett gemensamt ansvar för ett Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA). Det är viktigt att både ägare och hyresgäst har kunskap om sitt brandskydd, hur vidtagna brandskyddsåtgärder samverkar och hur de bidrar till att minska riskerna. Ägare och hyresgäst bör fortlöpande vidta de åtgärder som behövs för att få bort eller minska risken för brand.

I fastighetsägarens ansvar ligger att ha fungerande brandcellsuppdelning, det vill säga att fastigheten är byggd på ett sätt som förhindrar att branden sprider sig, och även att installera brandvarnare i alla lägenheter.

I hyresgästens ansvar ligger att se till att brandvarnaren fungerar (kontrollera batteriet med jämna mellanrum) och även att ha utrymningsvägar rena från bråte, t ex i trapphus, på vindar och i källarutrymmen.

Om du ser något i ditt hus som antingen verkar brandfarligt eller som kan hindra framkomst vid eventuell brand, larma alltid din fastighetsförvaltare.

Om du upptäcker brand eller rök, ring genast larmnummer 112.

Du kan få mer information via Räddningsverkets hemsida: www.srv.se.

På Brandskyddsföreningen kan man också läsa goda råd om brandsäkerhet: www.brandskyddsforeningen.se

Cykelrum

Många av våra fastigheter har cykelrum och cykelställ. Där kan vara dåligt med utrymme så det är bra om du ser över dina cyklar ibland. Om du har cyklar som inte används kan de kanske säljas eller slängas. Cykelrummet är till för cyklar som används.

Kom även ihåg att inte lämna kvar cyklar om du flyttar från huset.

Flytta in

Här följer en checklista för dig som är nyinflyttad eller för dig som är på väg att flytta in.

Adressändring

Din nya adress anmäler du till Skattemyndigheten och Posten.

På www.adressandring.se kan du göra en flyttanmälan. Då underrättas ett flertal myndigheter, organisationer och företag genom SPAR, Statens Person- och Adressregister.

Bank, försäkringsbolag etc meddelar du själv.

Elabonnemang

Som hyresgäst tecknar du själv abonnemang med en elleverantör. Glöm inte att läsa av eller ordna med avläsning av elmätaren och att säga upp ditt tidigare abonnemang.

Nya mätare avläses automatiskt av elleverantören.

Telefon/Data/TV

Kontakta dina operatörer av telefon, data och TV om flytt eller uppsägning av abonnemang i god tid. Då undviker du att vara utan fungerande tjänster den första tiden i nya lägenheten.

Hemförsäkring

Teckna en hemförsäkring eller meddela ditt nuvarande försäkringsbolag om din flytt.

Det är mycket viktigt att du har en hemförsäkring om något händer med din lägenhet.

Om du saknar hemförsäkring kan det i värsta fall kan detta leda till att du inte får ersättning vid exempelvis vattenskada, inbrott eller brand, eller att du själv blir ersättningskyldig.

Nycklar och låsbyte

Dina nycklar till lägenheten, tvättstugan och eventuellt förråd får du kvittera av oss, dock tidigast den dag hyresavtalet träder i kraft.

Läs mer under avsnittet "Nya nycklar".



Flytta ut

Glöm inte att:

- Adressändra post (www.adressandring.se)
- Avbeställa eller omställa dags- och veckotidningar
- Avbeställa elabonnemang (detta görs direkt till både el- och nätleverantören)
- Avbeställa eller flytta telefonabonnemang
- Tömma och städa vindsförråd, källarförråd och eventuella andra hyrda utrymmen
- Transportera bort eventuella cyklar
- Återlämna ev böcker till biblioteket
- Återlämna samtliga nycklar till oss

Städning

Lägenheten ska enligt hyreskontraktet vara väl städad och rengjord när kontraktstiden gått ut. Detta gäller även om lägenheten ska renoveras.

Observera att det är viktigt att rengöra kök och badrum noga. Rengör även bakom spisen. Kyl och frys ska rengöras och stängas av. Alla fönster ska putsas invändigt, utvändigt och mellan rutorna. Avlopp till badkar och dusch ska rengöras.

Även källarförråd, vindsförråd och eventuellt garage/carport eller annat hyrt utrymme ska tömmas och städas.

Borttransport av gamla saker

Du ansvarar själv för borttransport av möbler och annat som du inte längre vill ha. OBS! Möbler eller andra stora föremål får inte lämnas i soprummet eller i grovsoprum utan ska i första hand slängas på en återvinningscentral.

Medicin och andra kemikalier

Medicin får aldrig slängas i soporna eller spolas ned. Överbliven medicin ska lämnas tillbaka till Apoteket. Inte heller andra kemikalier som färg och lösningsmedel får slängas i soporna. Tänk på miljön!

Nycklar

När lägenheten lämnas för gott ska samtliga nycklar (även av hyresgästen tillverkade eller bekostade) återlämnas till oss senast sista hyresdagen.

Besiktning vid avflyttning

När du flyttar ut gör Hässelby Hem en besiktning av lägenheten. Det innebär att vi kontrollerar lägenheten och noterar eventuell skada, som inte kan betraktas som normal för-

slitning. Skadan ersätts i så fall av den avflyttande hyresgästen. Besiktningstiden bestäms i överenskommelse med avflyttande hyresgäst/dödsboet.

Utrustning/utförda arbeten som hyresgäst installerat och bekostat

Tillhållarlås, extra utrustning till telefon och annan utrustning som installerats bör inte tas bort. Vid tveksamheter, kontakta Hässelby Hem. Andra installationer/arbeten som hyresgäst gjort ska avlägsnas och lägenheten återställas i ursprungligt skick såvida inte annat avtalats. Observera att detta även gäller installationer och arbeten som tagits över från tidigare hyresgäst vid byte. Handikapphjälpmedel ska återlämnas till hjälpmedelscentral.

Övrigt

Fasta kryddhyllor och handdukshängare, fast monterade lampor, gardinfästen eller annat som är installerat av fastighetsägaren får inte tas bort. Brandvarnare får inte heller tas bort.

Förråd

Förrådsutrymmen ska finnas för alla hyresgäster, antingen i källare, på vinden eller i lägenheten. Tänk på att inte förvara stöldbegärlig egendom i ditt förråd.

Vi vill också påminna om att det inte är tillåtet att förvara brandfarliga vätskor, gaser eller explosiva material i källar- eller vindsförråd. Överbliven färg och lösningsmedel lämnar hyresgästen själv in på lämplig återvinningsanläggning.

Fria utrymningsvägar

Enligt lagen om skydd mot olyckor måste man hålla fria utrymningsvägar i fastigheten. Det gäller trappuppgångar och även utanför ditt källar- eller vindsförråd. Så var noggrann med att inte lämna saker i de gemensamma utrymmena.

Fastighetsköparen kommer att märka upp föremål som påträffas och som står på olämpligt ställe. Därefter tas de om hand och så småningom slängs de.

Hänsyn till grannar

För att alla som bor i fastigheten ska trivas måste alla ta hänsyn till varandra. Här några saker att tänka på:

- Det är inte tillåtet att röka i fastighetens allmänna utrymmen som i t.ex. trapphus, hiss eller tvättstuga. Förbudet gäller samtliga utrymmen där det kan störa övriga boende eller innebära brandfara.

- Ställ inga sopor i trappuppgången utan släng dom i sopnedkastet på en gång
- Undvik att gå med hårda skor inomhus. Ljudet fortplantar sig till övriga delar av huset. Det samma gäller när man borrar eller spikar i väggar
- Tänk på dina grannar om du spelar något instrument, lyssnar på musik eller ser på TV sent. Du kanske stör?
- Mata inte fåglar från balkong eller fönster. Fåglar skräpar ner, mat faller till marken och kan locka till sig råttor
- Skaka inte mattor och andra föremål från balkong och fönster. Grannen under kanske har sitt fönster öppet
- Tänk på att det kan vara störande att spola stora mängder vatten eller duscha sent på kvällen
- Balkonglådor och vädringsräckan ska sättas upp på balkongens insida och inte ut mot det fria, på grund av rasrisken
- Det är inte tillåtet att grilla på balkongen, takterrassen, uteplatser eller direkt i anslutning till fastigheten
- Tänk på att husdjur kan vara ett problem. Många människor lider av allergi eller är rädda för djur

Kabel TV/Bredband/Telefoni

De flesta av våra bostadslägenheter är anslutna till en leverantör av kabel-tv och internet. På www.hasselbyhem.se finns information om hur du gör för att komma i kontakt med din leverantör.

I Hässelby Gård och Hässelby Strand finns ett sk öppet nät genom Hässelby Hem Bredband, vilket innebär att du kan beställa TV, bredband och telefoni från flera olika leverantörer. Läs mer på www.hasselbyhem.se eller på www.bredbandsvaljaren.se.

Om du har störningar på teven eller din internetuppkoppling som inte beror på din egen utrustning – kontakta då i första hand din leverantör direkt.

Nya nycklar

Tänk på att nycklarna är värdeföremål och av avgörande betydelse för den gemensamma säkerheten i fastigheten. De representerar det sammanlagda värdet av allt som förvaras i de utrymmen till vilka nycklarna går.

Du som hyresgäst är ansvarig för:

- att ta hand om och förvara nycklarna säkert
- att omedelbart underrätta hyresvärden vid eventuell förlust av nyckel
- att inte överlämna nycklarna till annan än den hyresvärden utser

Det ordinarie lägenhetslåset kan ingå i ett sk spärrat system. Systemet ägs då av fastighetsägaren. Skulle en nyckel gå sönder, eller om du behöver en ytterligare nyckel och nyckelsystemet är spärrat ska du kontakta Hässelby Hem.

När du flyttar från lägenheten ska du lämna in alla nycklar som du fick när du flyttade in och de som eventuellt tillverkats i efterhand.

Service och felanmälan

Om det uppstår fel i din lägenhet eller gemensamma utrymmen – till exempel droppande kranar, större stopp i handfat, rinnande toaletter, fel på kyl, frys eller spis ska du anmäla detta via Felanmälan på www.hasselbyhem.se eller via telefon. Kontaktuppgifter hittar du på anslagstavlan i din port.

Akuta fel, jourtjänst dvs kvällstid och helger

Vid akuta fel som sker under icke-ordinarie kontorstid kan man kontakta jouren. Anlita inte i onödan jourhjälp om åtgärden kan vänta. Du får själv betala om du anlitar jourtjänst för fel som inte bedöms som akut risk (dvs skada på människor eller egendom eller som kan innebära en sanitetsrisk).

Skador som snabbt förvärras, till exempel vattenläckage och liknande, ska givetvis åtgärdas omgående.

Om du låser dig ute och anlitar hyresvärden eller låssmed får du själv bekosta detta.

TÄNK PÅ

att det är förbjudet enligt lag att placera barnvagnen, cykeln, kälken eller andra föremål i förstuga, portgång eller trapphus – det hindrar sjuktransporter och städning och kan utgöra brandfara.

Skadedjur och ohyra

Om du upptäcker skadedjur eller ohyra, till exempel möss, råttor, mjölbaggar eller myror, är du enligt hyreslagen skyldig att anmäla det. Kontakta omgående Anticimex. Telefonnummer till Anticimex Region Stockholm är 08-517 634 00. Se även www.anticimex.se

Tvättstuga

De flesta av Hässelby Hems fastigheter har tvättstuga. Bokning av tvättider sker i regel på bokningstavlan, som är monterad i anslutning till tvättstugan. Till varje lägenhet finns en läsbar bokningscylinder med samma nummer som din lägenhet eller Aptus-nyckel.

Ordningsregler för tvättstugan

I tvättstugan finns uppsatt gällande regler för användning av tvättstugan. Det är viktigt att dessa följs.

Var rädd om maskinerna när du tvättar. Läs och följ anvisningarna för tvättmaskinerna noga. Då får du också det bästa tvättresultatet.

Städa efter dig. Lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den när du ska tvätta!



Hässelby Hems miljöarbete

Följande områden ser vi som betydande miljöaspekter och de utgör grunden för vårt miljöarbete.



Fjärrvärmeförbrukning
Minska och optimera utnyttjandet



Elförbrukning
Minska förbrukning och välja "bra miljöval"



Kylaggregat
Minimera utsläpp och välja miljövänliga köldmedia



Drift/Lokalvård; hantering av kemikalier
och oljor
Restriktiv användning och endast miljömärkta alternativ



Byggavfall
Miljöriktig hantering



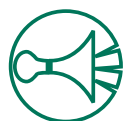
Miljöfarligt avfall, tex elektronik
Sorteras i miljöstationer



Vitvaror
Energisnåla och miljövänliga



Kunder, Leverantörer och Entreprenörer
Sprida kunskap om vårt miljöarbete



Buller
Iakta, utreda och åtgärda

Hyresgästernas miljöarbete

En stor del av miljöarbetet sköter ni hyresgäster direkt i fastigheten. Ett av våra miljömål avser sophantering och där bidrar du som hyresgäst genom att sortera dina sopor. Läs mer under avsnittet "Avfallshantering".

Här kommer ett antal enkla tips som är bra både för din ekonomi och för miljön.

Hushållsel

- Lågenergilampor räcker tio gånger längre än en konventionell glödlampa och förbrukar bara en femtedel så mycket energi
- Datorer, TV-apparater och mobilladdare som inte används slukar el även i stand-by läge. Värst är datorn.
- Frosta av frysen och dammsug golvet under så minskar elanvändning
- Använd lock vid matlagning. Det sparar 80 % av energin
- Byt ut kastruller med ojämn botten. De drar 30 % mer energi
- Tvätta med full tvättmaskin
- Tvätta lätt smutsade kläder i lägre temperatur

Varmvatten:

- Om du handdiskar under rinnande vatten går det åt 2–3 gånger så mycket energi som om du kör en diskmaskin eller diskar i en halvfull diskho
- Skrapa av matrester istället för att skölja innan du ställer i diskmaskinen
- Om du minskar duschtiden från 15 till 5 minuter så kan du minska förbrukningen per dusch med 70 procent
- En droppande varmvattenkran kan förbruka energi motsvarande 1000 kWh under ett år

Uppvärmning:

- Vädra hellre kort och effektivt än att låta ett fönster stå på glänt under längre tid. Kom ihåg att stänga av elementet innan du öppnar fönstret
- Placera inte möbler och gardiner för nära elementen, den uppvärmda luften måste få fritt spelrum

TÄNK PÅ

- att inte stänga eller sätta för till- och frånluftsventiler. Ventilationen kommer då inte att fungera som den ska
- att kontakta förvaltningen om du ser tecken på fukt och mögel i lägenheten
- att meddela fastighetsförvaltaren om kranar eller wc-stolar står och droppar
- att felanmäla om temperaturen understiger 20 grader C





Ditt kontrakt

Här har vi samlat allmän information om de regler och anvisningar som gäller när du hyr bostad av oss. Om du har ytterligare frågor som du inte får svar på under dessa sidor, kontakta din hyresadministratör.

Andrahandsuthyrning

För att få hyra ut din lägenhet i andra hand behöver du hyresvärdens skriftliga medgivande. Hässelby Hem följer Hyresnämndens praxis, vilket till exempel innebär att du har rätt att hyra ut din lägenhet till någon annan om du ska studera eller arbeta på annan ort och vid provboende (samboförhållande). Om och i så fall hur länge du får hyra ut avgörs från fall till fall.

Fyll i blanketten " Ansökan om andrahandsuthyrning" och stärk med eventuella intyg såsom studie- eller arbetsgivarintyg. Tänk på att du inte får ta ut några överhyror utan enbart en mindre summa för möbler med mera. Om uthyraren tar ut en överhyra kan andrahandshyresgästen ansöka hos Hyresnämnden om återbetalning.

Det är alltid du som ansvarar för vad som händer i din lägenhet och att hyran betalas, även vid andrahandsuthyrning. Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till hyresvärden. Om andrahandshyresgästen skulle vara sen med hyran kan detta gå ut över dig som förstahandshyresgäst, och då kan du få en betalningsanmärkning och i värsta fall mista ditt hyreskontrakt.

Det är bra om du kontrollerar din blivande hyresgästs ekonomi, tar referenser, upprättar ett skriftligt avtal mellan er där ni reglerar uppsägningstid, noterar eventuella skador i lägenheten etc. Du bör också tänka igenom frågor som hemförsäkring, el, telefon och andra abonnemang.

Glöm inte att meddela om du byter adress under uthyrningstiden. Om du vistas utomlands under andrahandsuthyrningen måste du ha någon som har fullmakt att företräda dig i frågor som rör ditt hyreskontrakt med oss, och även kan ta emot meddelanden.

När tiden för andrahandsuthyrningen upphör ska du själv ta lägenheten i besittning och skriftligen underrätta hyresvärden. Skulle denna anmälan om återtagande av lägenheten inte inkomma och andrahandsuthyrning fortsätter betraktas detta som en olovlig andrahandsuthyrning och hyresavtalet kan komma att sägas upp.

Ansökan avser endast en tillfällig uthyrning under bestämd tid och medger ingen förlängningsrätt. Vid önskemål om förlängning av andrahandsuthyrningen ska en ny ansökan skickas in.

Kom ihåg att vara ute i god tid när du vill hyra ut din lägenhet i andra hand. Ditt ärende kan dröja pga handläggningstid.

Blanketter finns att ladda ner på webben, www.hasselbyhem.se

Betala hyran

Hyresavierna kommer till dig kvartalsvis, en avi för varje månad. Betalning ska vara oss tillhanda senast sista vardagen före den kalendermånad som hyran avser. Tänk på att det är väldigt viktigt att betala hyran i tid. Du kan bli av med ditt hyreskontrakt om hyresinbetalningarna kommer för sent upprepade gånger. Sena betalningar kan även leda till sämre boreferens om man vill byta lägenhet.

Varje månads hyresavi har ett specifikt OCR-nummer, så använd rätt avi för att din betalning ska hamna rätt.

Om du saknar din hyresavi när du ska betala hyran så använder du istället bankens inbetalningskort. Det är viktigt att du i inbetalningskortets meddelanderuta skriver ditt kontraktsnummer eller ditt personnummer och vilken period betalningen avser, exempelvis september 2011.

Autogiro

Med Autogiro blir det enklare för dig att betala hyran. Dina betalningar till oss sker då automatiskt. Det enda du behöver göra är att se till att det finns pengar på ditt konto.

I god tid före varje förfallodag får du ett skriftligt besked om hur mycket som kommer dras från ditt bankkonto. Inga pengar dras från ditt konto utan att du vet om det. Dessutom har du möjlighet att stoppa betalningar om något inte stämmer. Du har även skyldighet att kontrollera att pengarna dragits från kontot.

När du är ansluten till Autogiro behöver du inte oroa dig för att missa någon betalning. Vi ser till att betalningen alltid görs på rätt dag. Varken för tidigt eller för sent. Du riskerar ingen påminnelseavgift. Ska du t.ex. resa bort på semester behöver du inte betala långt i förväg.

Om du är intresserad av att ansluta dig till Autogiro, kontakta oss på Hässelby Hem. Det är endast kontraktsinnehavaren som kan anmäla sig till autogiro.



Kravbrev

Kom ihåg att det är viktigt att hyran kommit till oss i tid. Om betalning inte kommit oss tillhanda på förfallodagen blir hyresskulden ett inkassoärende och är därmed skäl för uppsägning.

För mer information:

Kontakta den som är ansvarig för hyresadministrationen i din fastighet.

Byta lägenhet

Vi följer hyresnämndens praxis.

Bytesansökan

Om du kommit överens med någon och vill byta lägenhet måste du fylla i en blankett för bytesansökan och skicka till oss. Blankett finns att ladda ner på webben.

Bifoga:

- Arbetsgivarintyg med inkomstuppgift
- Personbevis för frånträdande och tillträdande hyresgäst
- Kopia på hyresavtal av tillträdande hyresgäst

Vid byte med bostadsrättslägenhet, villa eller radhus ska ett opartiskt värderingsintyg och kopia på köpekontraktet bifogas.

I de fall flera lägenheter ingår i bytet ska detta anges.

Vi återkommer per telefon eller brev så snart er ansökan har behandlats, vilket brukar ta 4-8 veckor. Om ansökan är ofullständig ifyllt returneras den för komplettering och bytesärendet kan försenas.

Besiktning

Då hyresvärden har godkänt byte av lägenhet ska lägenheten besiktigas.

Kontraktskrivning

Avskrivning och nyteckning av kontrakt sker samtidigt hos Hässelby Hem AB på Persi-
kogatan 28 i Hässelby. Såväl avflyttad som ny hyresgäst ska närvara vid detta tillfälle.

Medtag:

- Hyreskontrakt för avskrivning
- Giltig legitimation för avflyttande och inflyttande hyresgäst.

Garage-/P-plats

Om det finns garage-/P-plats i anslutning till din fastighet och du är intresserad av att hyra, kontakta Hässelby Hem.

Hemförsäkring

Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Du kan till exempel bli ersättningskyldig om ditt akvarium eller din tvättmaskin börjar läcka och vattnet skadar lägenheten eller grannes egendom. Då är det bra att ha en hemförsäkring. Kontakta ditt försäkringsbolag.

Förvara inte stöldbegärlig egendom i källarutrymmen eller vindskontor.

TIPS!

Märkta föremål är svårsålda!

Ett bra sätt att göra sina saker mindre stöldbegärliga är att märka dem med till exempel sitt personnummer.

Hos polis och försäkringsbolag kan man kostnadsfritt låna elektriska gravyrpennor eller pennor med sk "osynligt" bläck. Man får då också en liten skylt att fästa på dörren.

Lite juridik

Vilka ordningsregler har en hyresvärd och en hyresgäst att rätta sig efter? Det bestäms bland annat av det hyresavtal som parterna träffat. Ett hyresavtal kan däremot inte innehålla "allt". Hyreslagen innehåller därför kompletterande regler. Somliga av dessa är tvingande; de kan inte avtalas bort.

Rättigheter och skyldigheter

Som hyresgäst har du rätt att begära bland annat följande saker:

- att du kan nå hyresvärden eller dennes representant
- att värden svarar på dina frågor eller framställningar
- att brister uppmärksammas och vid behov avhjälpas så snart det kan ske sedan du meddelat värden
- att värme och varmvatten tillhandahålls så att du inte rimligen har skäl att vara missnöjd



Som hyresgäst har du också vissa skyldigheter:

- att lägenheten används som det avtalats
- att hyran betalas i rätt tid (normalt i förskott)
- att du vårdar lägenheten väl
- att du uppträder så att grannar och den närmaste omgivningen inte störs
- att du inte överlåter lägenheten eller hyr ut den i andra hand utan värdens eller hyresnämndens medgivande.

TÄNK PÅ

att hyresvärden i vissa fall måste ha tillgång till din lägenhet. Det kan gälla bland annat besiktning, reparationer eller förbättringsarbeten. Prata med hyresvärden angående råd och regler för detta.

Säga upp hyreskontrakt

När du vill säga upp ditt hyreskontrakt så gör du det skriftligt. Uppsägningen undertecknas av samtliga som står för kontraktet och skickas till oss. Det är också bra om du anger din nya adress och uppgifter om vem som kan visa lägenheten för nya hyresgäster. Enligt lag är du skyldig att visa din lägenhet för ev ny hyresgäst.

Uppsägningstid

De flesta bostadshyreskontrakt har tre (3) månaders uppsägningstid. Tiden räknas från månadsskiftet närmast efter det att vi mottagit uppsägningen. Till exempel, om uppsägningen kommer till oss den 20 maj så räknas uppsägningstiden från och med den 1 juni.

Vid dödsfall har dödsboet rätt att säga upp hyresavtalet med en (1) månads uppsägningstid, under förutsättning att uppsägningen sker inom en (1) månad från det att kontraktsinnehavaren avlidit. Annars gäller tre (3) månaders uppsägningstid.

När vi mottagit din uppsägning får du en skriftlig avflyttningsbekräftelse och tid för besiktning.

Nycklarna återlämnar du till oss senast kl 12.00 den dag hyresavtalet upphör. Inträffar månadsskiftet under en helg gäller kl 12.00 nästföljande vardag.

Uppsägning skickas till:

Hässelby Hem
Persikogatan 28
165 63 Hässelby

Överlåtelse av kontrakt

Hyreslagen beskriver vilka regler som gäller för överlåtelse av lägenhet. Vi följer Hyresnämndens praxis. I korthet säger lagen att du som hyresgäst kan överlåta din lägenhet till make, maka, sambo om man varit långvarigt sammanboende. Regelbunden inkomst av arbete eller pension och en i övrigt ordnad ekonomi är förutsättningar för att få överta hyresrätten.

Vi kontrollerar de uppgifter föreslagen hyresgäst lämnar om inkomst, arbetsgivare eller motsvarande. En kreditupplysning tas i regel också. Betalningsanmärkningar innebär att man inte får bli hyresgäst.

Du kan bara överlåta din lägenhet genom att skicka en skriftlig ansökan till oss och om vi efter prövning lämnar vårt medgivande.





Underhåll

Om bostadens skötsel

De flesta ytskikt i lägenheterna är tåliga och lättskötta. För de flesta material finns också speciella föreskrifter som bör följas. Saknas sköselföreskrifter bör du kontakta fastighetsförvaltaren för att få råd.

Det bör även i lägenheten finnas manualer för användandet av spis, kyl/frys och eventuellt övriga hushållsmaskiner som är installerade av hyresvärden.

De flesta moderna material går att rengöra med ljummet vatten och lite mildt rengöringsmedel. Rengöring med microfiberduk passar också de flesta material.

Diskmaskiner och tvättmaskiner

Vi får ofta in anmälningar om att diskmaskiner och tvättmaskiner orsakat vattenskador i lägenheter. Det är ett problem som orsakar väldigt mycket skada och kan bli dyrt, samtidigt som det kan medföra stora olägenheter för hyresgäster, men det är ett problem som ganska enkelt kan förhindras:

1. Ha alltid avstängningskranen för vattnet avstängd när maskinerna inte används
2. Kontrollera att det finns ett plastunderlägg under diskmaskinen. Vid en eventuell vattenläcka gör underläggen att vattnet rinner fram på golvet istället för att rinna under diskbänken och orsaka mer skada. Om du saknar sådant plastunderlägg, finns det att köpa i närmaste vitvarubutik.

TÄNK PÅ

att du själv är ansvarig för egen installerad tvätt- och diskmaskin.

Golv

Allmänt om golv

Stoppa smutsen redan vid entrén! Ha därför alltid en ordentlig avtorkningsmatta innanför ytterdörren. Enligt brandmyndigheten får man inte ha mattor i trappor eftersom de kan sättas eld på eller hindra utrymning.

Ett bra sätt att skydda alla golv är att sätta möbeltassar av filt eller plast under benen på möblerna.

Om du ska flytta tunga möbler som du inte orkar bära bör du lägga en matta eller filt under möbeln och skjuta den försiktigt till sin nya plats.

Rengöring

Lackad parkett och plast: All synlig smuts avlägsnas med dammsugare. Vid behov kan man rengöra golvet med en hårt urvriden fuktig trasa och ett mildt rengöringsmedel. Torka genast torrt.

Oljad parkett: Golvet ska skötas enligt särskilda instruktioner. Kontakta din förvaltare.

Linoleum: Dammsug eller sopa och vid behov tvätta med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel. Torka genast. Polish används sparsamt och bara när golvet börjar bli slitet.

Kök

Kyl och frys

Regelbunden avfrostning ger en jämn temperatur och spar ström. Dessutom håller varorna längre. Hacka eller bryt inte bort isen, låt den tina. Samla upp smältvattnet i ett kärl. Om det mot förmodan kommer på golvet är det av största vikt att du snabbt torkar. Kom ihåg att det även behöver göras rent bakom dessa maskiner då och då.

Fläkt och ventiler

Om fläkt och ventiler hålls rena minskas nedsmutsningen av övriga ytor i köket. Fett i filter och spiskåpor ökar brandrisken.

Spis

Torka bort fettfläckar från spishäll och ugn så fort som möjligt så att fett inte bränns fast. Torka med en fuktad trasa. För ugnrensning finns effektiva rengöringsmedel att köpa. Använd inga verktyg eller medel som kan orsaka repor, till exempel stålull. Kom ihåg att även dra fram spisen och göra rent bakom och på sidorna.

Massiva bänkar av trä

Torka med lätt fuktad trasa. Regelbunden behandling med träolja förlänger livslängden på skivan. Tänk på att aldrig använda kniv direkt mot en träbänk, använd alltid skärbräda.

Hushållsmaskiner

Innan du på egen hand köper frysbox, disk-, tvätt- eller andra större hushållsmaskiner måste du tala med Hässelby Hems förvaltning. Det kan visa sig att fastighetens el- eller avloppssystem inte är dimensionerade för ytterligare installationer. Nya hushållsmaskiner kan även innebära vissa ombyggnader, vilket kanske inte är lämpligt.

Anlita alltid en behörig installatör.

TÄNK PÅ

att kontrollera under diskhon med jämna mellanrum så att det inte läcker vatten någonstans.

Måla och tapetsera

Lägenheten hyrs ut i befintligt skick och standard. Du som hyresgäst har ansvaret för att lägenheten vårdas väl och att eventuella skador anmäls.

Det är hyresgästens skyldighet att skador rapporteras omedelbart så att de inte förvärras.

Vi som hyresvärd är ansvariga för underhållet i fastigheten, även inne i lägenheten. Därför får du som hyresgäst inte renovera inne i lägenheten utan vårt godkännande. Renoverar du utan tillstånd är du återställningsskyldig. Måla och tapetsera får hyresgästen göra själv förutsatt att förvaltaren tillfrågats och att det sker på ett fackmannamässigt sätt.

Renovering sker när Hässelby Hem anser det nödvändigt. Detta görs utifrån en samlad bedömning av det totala underhållsbehovet (alla lägenheter, trapphus, tvättstuga, fasad med mera) i fastigheten. Vi följer Hyresnämndens praxis och prioriteringar.

Tak

Stickkontaktorna till dina taklampor kanske inte passar lampputtagen. Om det är möjligt måste du då byta kontakten i din lampa. Byt inte kontakten i taket.

Rengöring

De flesta tak är svåra att rengöra. Det räcker oftast med dammtorkning med torr trasa.

TÄNK PÅ

att ett jämt smutsat tak oftast ser bättre ut än ett flammigt efter en misslyckad tvätt!

Väggar

Att sätta upp saker

Väggarna i din lägenhet kan vara av olika material. Det kan därför behövas olika hjälpmedel för att sätta upp t ex tavlor. I handeln finns olika typer av krokar som är speciellt anpassade till olika väggmaterial.

Undvik borrhål och väggfasta hyllor. Kom ihåg att eventuella skador och missfärgningar ska åtgärdas vid avflyttning.

OBS! Gör aldrig hål i våtutrymmen! Använd istället till exempel sugproppar.

Rengöring av målade och tapetserade ytor

Generellt bör väggar och tak inte torkas av då eventuell smuts har en förmåga att smetas ut. Vid undantagsfall kan dock målade väggar göras rena med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel.

Tapeter med plastskikt på ytan torkar man försiktigt med en fuktig trasa. Övriga typer av tapeter bör enbart dammtorkas.

Plastdetaljer

Alla plastdetaljer kan rengöras med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel.

Jordfelsbrytare

Om det finns en jordfelsbrytare i din lägenhet bör den kontrolleras regelbundet. Jordfelsbrytaren sitter i anslutning till lägenhetens elcentral och den ska lösa ut om det uppstår något fel i elsystemet eller i någon inkopplad apparat eller armatur.

Det rekommenderas att ni testar jordfelsbrytaren en gång var 6:e månad genom att slå ifrån brytaren och därigenom se att huvudströmmen stängs av. Om jordfelsbrytaren löser ut upprepade gånger bör ni kontakta felanmälan snarast.

WC och bad

Rengöring och skötsel

En mjuk borste och ett mildt rengöringsmedel är det bästa sättet att hålla porslin i wc och badrum snyggt.

Undvik att spola ner föremål i wc och tvättställ som kan orsaka stopp i avloppet. Spola inte heller ner kemikalier eller gammal medicin.

Golvbrunnen i badrummet under badkar eller i anslutning till dusch bör rensas ett flertal gånger per år från hår och annan smuts, detta utförs av hyresgästen.

TÄNK PÅ

att vattnet i vattenlåsen avdunstar. Be någon granne eller anhörig spola vatten i handfat, golvbrunnar, wc-stol och diskho om du är borta längre tid. Då slipper du dålig lukt i lägenheten. Det finns också olika "anti-dunst" medel på marknaden att använda.

Rent, snyggt och tryggt hos Hässelby Hem

Hässelby Hem äger och förvaltar drygt 2 100 lägenheter i Hässelby Strand, Hässelby Gård och Hässelby Villastad. Vårt kontor finns på Persikogatan 28 i Hässelby Strand. Där kan du träffa förvaltare som sköter underhållet av våra fastigheter och administratörer som förmedlar våra lediga lägenheter i Hässelby.

Hässelby Hem vill långsiktigt förvalta och utveckla fastigheter och områden i Hässelby. Vår vision är att ge er hyresgäster ett kvalitativt boende i välskötta hus.

HÄSSELBY HEM



Hässelby Hem AB, Persikogatan 28, 165 63 Hässelby
Telefon: 08 12 01 39 50 Fax: 08 12 01 39 51
www.hasselbyhem.se

HÄSSELBY HEM
