



Välkommen!

Vi är glada att se dig som hyresgäst hos oss.

Att bo i hyresrätt har många fördelar och det är vår förhoppning att du ska trivas i din nya miljö. Vi försöker göra hus och de närmaste omgivningarna så trivsamma som möjligt och hoppas att du ska 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 denna information ge några tips och förslag som vi tror underlättar och hjälper dig som boende hos oss. Vi vill att du ska känna till vad du kan förvänta dig av oss som hyresvärd och vad vi i vår tur kan kräva av dig som hyresgäst. Om du känner till dessa regler, och handlar efter dem - och dina grannar gör likadant.

- Då blir boendet trivsamt för alla!

Hjärtligt välkommen!

Med vänliga hälsningar,
Hyresvärden Wedup AB

När du flyttar in...

Inför flyttningen är det en hel del saker att tänka på.

Här följer några tips som vi tror kan vara till nytta:

- * Genom att ringa Adressändring på 020-97 98 99, via mobil eller från utlandet 0771-97 98 99 meddelas de flesta centrala myndigheter om att du bytt adress (vardagar 08–19). Du kan också göra adressändring på: www.adressandring.se
- * Beställ flyttning av telefon.
- * Meddela din adress till vänner, bekanta och arbetsgivare.
- * Säg upp din gamla lägenhet så snart som möjligt. Tänk också på att du är skyldig att låta visa din lägenhet för kommande hyresgäster.
- * Du har tillträde till din nya lägenhet kl. 12.00 den dag hyresavtalet börjar gälla. Är denna dag en lördag, söndag eller helgdag så är det första efterföljande vardagen som gäller om inget annat överrenskommit.
- * Vi anmäler till elbolaget din inflyttning.
- * Du är skyldig att ha en hemförsäkring.

Hänsyn till grannar

För att alla som bor i fastigheten ska trivas måste alla ta hänsyn till varandra.

Här några saker att tänka på:

- * Undvik att gå med hårda skor inne. Ljudet från t ex träskor fortplantar sig tillövriga delar av huset. Samma gäller när man borrar eller spikar i väggar.
- * Tänk på dina grannar om du spelar piano, lyssnar på radio eller ser på tv sent. Du kanske stör?
- * Mata inte fåglar från balkong eller fönsterbleck. Fåglar skräpar ner, mat faller till marken och kan locka till sig råttor och möss.
- * Tänk på att det kan vara störande att spola stora mängder vatten sent på kvällen.
- * Husdjur kan vara ett problem. Många människor lider av någon slags allergi eller är rädda för djur.
- * Störningar som höga skrik, hög musik och liknande är ganska onödiga om var och en tänker på att ingenting får höras in till grannarna. Detta krav är extra angeläget sent på kvällen. Ska du ha en större fest med många besökare, är det klokt att meddela grannarna i förväg.

Lagen har på senare tid blivit betydligt strängare när det gäller upprepade eller allvarliga störningar. Den som stör sina grannar och inte rättar sig efter tillsägelser, riskerar att bli uppsagd från lägenheten. Är störningarna "allvarliga" kan man bli uppsagd genast.

Som hyresgäst är man i detta fall ansvarig också för alla som tillhör ens hushåll – samt även för besökande till lägenheten.

Betala hyran i tid!

Du måste betala hyran förskottsvis varje månad, senast den sista i månaden. Det innebär till exempel att hyran för april måste vara oss tillhanda senast den sista mars.

Den som inte betalar i tid kan bli uppsagd från lägenheten. Skulle hyran vara sen, skickas en påminnelse till hyresgästen efter ett par dagar. Är hyran efter detta fortfarande inte betald, blir hyresgästen uppsagd från lägenheten. Man kan också bli uppsagd om hyrorna betalas försent vid upprepade tillfällen.

Får du problem att betala hyran – kontakta oss genast, så att vi tillsammans kan reda ut din situation!

Lite juridik

Vilka ordningsregler har en hyresvärd och en hyresgäst att rätta sig efter?

Det bestäms bl a 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.

Bostadshyresavtal löper numera i regel från inflyttningsdagen och tills vidare. Om hyresvärd eller hyresgäst vill att avtalet ska upphöra kan uppsägning normalt ske till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Självklart kan hyresvärd och hyresgäst utan uppsägning komma överens om att avtalet ska upphöra; "skriva av kontraktet".

Om någon av parterna begär ett allvarigare kontraktsbrott kan motparten säga upp avtalet i förtid. Så kan exempelvis hyresgäst säga upp avtalet till omedelbart upphörande om det finns allvarliga brister i lägenheten som värden inte rättar till.

På motsvarande sätt kan värden säga upp avtalet till omedelbart upphörande om hyresgästen begär vissa kontraktsbrott. Exempelvis inte betalar hyran i tid.

Vad kan man begära?

Som hyresgäst har du rätt att begära bl a följande saker:

- * Att du kan nå hyresvärden eller dennes representant.
- * Att värden svarar på dina frågor eller framställningar.
- * Att lägenheten repareras med "skäliga" tidsmellanrum.
- * Att brister 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 väl vårdar lägenheten.
- * 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 i vissa fall måste hyresvärden ha tillgång till din lägenhet. Det kan gälla bl a besiktning, reparationer eller förbättringsarbeten. Prata med hyresvärden angående råd och regler för detta.

Vårda lägenheten väl

Du är skyldig att sköta lägenheten genom att städa och hålla den snygg.

Här är några enkla tips:

- * Håll spis och ugn rena så att smuts och fett inte bränner fast.
- * Frosta av kyl och frys med jämna mellanrum. Låt isen tina av sig själv. Använd inte kniv eller hårda föremål - då kan skador uppstå.
- * Använd milda rengöringsmedel i WC, tvättstall och badkar.

Om bostadens skötsel

De flesta ytskikten i våra lägenheter är tåliga och lättskötta. För de flesta material finns också speciella föreskrifter som bör följas. Saknas skötsel-föreskrifter bör du kontakta fastighetsskötaren för att få råd.

De flesta moderna material går att rengöra med ljummet vatten och lite mildt rengöringsmedel.

Bra att veta om 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. **OBS! Gör aldrig hål i kakelplattor själv** – kaklet spricker lätt. Om du måste göra hål i kaklet, vänd dig till en fackman!

Rengöring av målade och tapetserade ytor

Målade väggytor kan med fördel göras rena med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel. Tapeter med plastskikt på ytan torkar man försiktigt med en fuktig trasa. Övriga tapettyper bör enbart dammtorkas.

Plastdetaljer

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

Bra att veta om GOLV

Allmänt om golv

Ett bra sätt att skydda golvet är att sätta glidknappar av filt underbenen 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

Parkett - rengör med fuktig trasa och ett mildt rengöringsmedel. Torka genast.

Linoleum - rvätta med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel. Torka genast. Polish används sparsamt och bara när golvet börjar bli slitet.

Plast - samma förfarande som för parkettgolv.

Bra att veta om TAK

Stickkontaktorna till dina taklampor kanske inte passar i lampputtagen. Du måste då byta kontaktorna.

Rengöring

De flesta tak är svåra att rengöra. Rådgör därför alltid med hyresvärden innan du tvättar taket. **TÄNK PÅ** att ett jämnt smutsat tak oftast ser bättre ut än ett flammigt efter en misslyckad tvätt!

Bra att veta om KÖK

Rengöring och skötsel

Kyl & frys - regelbunden avfrostning ger en jämn temperatur och spar ström. Dessutom håller varorna längre. Hacka eller bryt inte bort isen, låt den tina.

Fläkt & 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.

Hushållsmaskiner - innan du köper frysbox, disk-, tvätt- eller andra större hushållsmaskiner bör du tala med din hyresvärd. Det kan visa sig att fastighetens el- eller avloppssystem inte är dimensionerade för ytterligare installationer. Anlita alltid en behörig installatör!

Bra att veta om WC & BAD

Rengöring och skötsel

En mjuk borste och ett mildt rengöringsmedel är det bästa sättet att hålla porlin i wc och badrum snyggt. Använder du badkaret eller tvättstället till att tvätta kläder i bör du använda milda tvättmedel och inte låta tvätten ligga i blöt för länge. Undvik att spola ner föremål i wc och tvättställ som kan orsaka stopp i avloppet. Spola inte heller ner kemikalier och rengör golvbrunnen med jämna mellanrum.

TÄNK PÅ:

att vattnet i vattenläsen avdunstar. Be någon granne eller anhörig spola vatten i handfat, golvbrunnar, wc-stol och diskho om du är borta någon längre tid. Då slipper du dålig lukt i lägenheten.

Något om inomhusmiljön

Lugnt och tyst, lagom varmt... Inomhusmiljön är viktig eftersom vi vistas där nästan hela dygnet.

TÄNK PÅ:

- * att inte stänga eller sätta för till- och frånluftsventiler. Ventilationen kommer då inte att fungera som den ska.
- * att vädra ordentligt men snabbt.
- * att kontakta värden om du ser tecken på fukt och mögel i lägenheten.
- * att inte ha så hög ljudvolym i din lägenhet så att grannarna störs.

Spara energi och vatten

Du kan spara energi och samtidigt få bättre inomhusklimat i din lägenhet.

Några enkla energisparåtgärder är:

- * att ta en snabb dusch i stället för att bada. Tänk på att inte rikta vattenstrålen direkt mot väggen.
- * att meddela hyresvärderna om kranar eller wc-stolen står och droppar.
- * att använda diskbalja i stället för att skölja disken under rinnande vatten.
- * att stänga av tv:n/videon med strömbrytaren.
- * att byta ut de vanliga glödlamporna mot moderna lågenergilampor.

Om lägenheten saknar centralvärme måste du se till att den hålls uppvärmd vintertid så att frostsador undviks.

Hemförsäkring

Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Du kan t ex 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 separata förråd. Tänk också på att fukt kan uppkomma i dessa. Placera därför inte föremål direkt mot golv eller vägg. Märkta föremål är svårsälda! Ett bra sätt att göra sina saker mindre stöldbegärliga är att märka dem med t ex sitt personnummer. Hos polis och försäkringsbolag kan man kostnadsfritt låna elektriska gravyrpennor eller pennor med s k "osynligt" bläck. Man får då också en liten skylt att fästa på dörren.

Anmäl genast fel i lägenheten!

Du är skyldig att anmäla alla fel och brister som uppstår i lägenheten. Kontrollera till exempel regelbundet så att inte elementen läcker.

Om ett fel uppstår med en större skada som följd, och du inte anmält det, kan du bli ersättningskyldig.

Om du får fel

Om det uppstår skada eller fel i din lägenhet eller i gemensamma utrymmen, t ex tvättstuga, ska du genast anmäla detta enligt de rutiner som anvisats av hyresvärden.

Anlita inte i onödan jourhjälp om åtgärden kan vänta. Skador som snabbt förvärras, t ex vattenläckage och liknande, ska givetvis åtgärdas omgående.

Om du läser dig ute och anlitar hyresvärden eller lässmed får du själv bekosta detta.

TÄNK PÅ att inte placera barnvagnen, cykeln, kälken eller andra föremål i så att det hindrar sjuktransporter och städning.

Källsortering

Viktigt att tänka på när det gäller källsortering är att inte blanda olika material och att förpackningar som slängs är rengjorda. I övrigt, följ värdens anvisningar för källsortering. Läs mer i guiden för källsortering.

Det är särskilt viktigt att miljöfarligt avfall, batterier, kemikalier etc, läggs på rätt ställe, batteriholkar finna att lämna uttjänta batterier i och på bensinmackar finns det ofta möjlighet att lämna färg- och kemikalierester. Finns det inte möjlighet att källsortera i huset, utnyttja de allmänna miljöstationerna i stället. Där kan man lämna förpackningar av glas, plast, metall och kartong.

Måla och tapetsera

Hyresvärden är skyldig att måla och tapetsera med skäliga tidsmellanrum. Detta sker mellan vart 10 – 15:e år beroende på aktuell underhållsplan. Detta hindrar dock inte att du på egen bekostnad målar och tapetserar i din lägenhet.

Men det är några saker du bör tänka på innan du sätter igång:

- * Arbetet skall vara fackmannamässigt utfört. Du kan bli ersättningsskyldig när du flyttar om arbetet är slarvigt gjort eller om du använt felaktigt material eller valt extrem färgsättning.
- * Prata alltid med hyresvärden innan du börjar jobba i din lägenhet. Detta gäller också när du t ex ska sätta in persienner eller lägga in heltäckningsmattor.
- * Under vissa förutsättningar kan din hyra komma att påverkas av om du avstår från visst underhåll i din lägenhet.

Barnsäkerhet

För småbarn utgör kök, fönster och eluttag de största farorna. Med relativt billiga hjälpmedel kan farorna minskas. Placera farliga köksredskap samt tvätt- och rengöringsmedel oåtkomligt för barnen. Andra farliga platser för barn kan vara t ex tvättstuga, soprum och garage. Här är förslag på några skydd för att höja säkerheten. Ytterligare tips kan du få om du vänder dig till biblioteket på orten eller till kommunens konsumentrådgivning.

Skyddsbeslag till fönstren - låshakar på skåpsdörrar - säkra lådor på köksluckorna - hållskydd på spisen - tipskydd på spisen - luckgaller på ugnen - petskyddade elkontakter - elradiatorskydd

Ohyra

Enligt bestämmelser i hyreslagen måste omedelbart anmäla till hyresvärden om du upptäcker ohyra i din lägenhet som till exempel mjölbaggas. Du måste kontakta oss genast så att ohyran inte sprider sig.

Mata inte fåglar

Det kan locka till sig råttor och möss.

Hundar och katter

Rasta inte hundar var som helst i bostadsområdet. Gå till hundrastplats eller hundtoalett. Plocka upp efter hunden. Se till din katt! Katter får inte springa lösa eller sätta sig i barnens gruslådor.

Cyklar och bilar

Kör inte in i bostadsområdets gångar med cykel eller bil. Barn kan leka där.

Service

Saker som går sönder och tillhör lägenheten, har du rätt att få lagade. Ring oss genast så att skadan inte förvärras. Är det ett mindre fel, kan du kanske få en reservdel från oss och laga felet själv. Dessutom håller vi snyggt och rent på gården och i andra gemensamma utrymmen.

Men tänk på att du som hyresgäst själv måste hjälpa till. Lär barnen att inte skräpa ner. Hjälp oss att se till att barn och ungdomar är rädda om växter och rabatter.

Överlåta och byta lägenheten

Om du vill överlåta din lägenhet till någon annan, utan att ni byter med varandra, måste du tala med oss först och få tillstånd. Om du vill byta lägenheten med en annan hyresgäst, går det bra - under förutsättning att vi godkänner den nya hyresgästen.

Hyra ut i andra hand

Man kan enligt hyreslagen hyra ut sin lägenhet i andra hand om man har hyresvärdens tillstånd. Det kan t ex gälla vid arbete eller studier på annan ort. Det är klokt att ta reda på exakt vad som gäller i det enskilda fallet. Ansvarsfrågorna kan vara svåra. Kontakta oss!

Kontakta oss god tid när du ska flytta

Vi kan kanske erbjuda dig ny lägenhet om du får ändrade bostadsbehov.

Säg upp kontraktet minst tre månader innan du ska flytta. Tänk på att uppsägningstiden räknas från den datum vi som hyresvärd har fått din skriftliga uppsägning. Därefter räknas uppsägningstiden i tre hela kalendermånader.

Några exempel:

- * Om du säger upp din lägenhet den 31 januari, gäller uppsägningen till avflyttning den 1 maj. Uppsägningstiden varar alltså under februari, mars och april.
- * Om du däremot säger upp lägenheten den 4 februari, gäller uppsägningen till den 1 juni med uppsägningstid tre hela kalendermånader: mars, april och maj.

Glöm inte att:

Du måste beställa besiktning i god tid innan avflyttningen. Du är skyldig att låta intresserade hyresgäster få se på lägenheten innan du flyttat därifrån. Du måste städa lägenheten noggrant och lämna tillbaka nycklarna senast klockan tolv på avflyttningsdagen

Kontakta mig!

Åke Wesselheim

Blomgatan 3, 973 31 Luleå

Tel. 0920-23 02 10

Mobil. 070-239 88 84

E-post. ake@wedup.se

Hemsida: www.wedup.se

