

Oddevaldh Fastighet

Information och ordningsregler

På de följande sidorna finns information om boende i hyreslägenhet och tillhörande generella ordningsregler. Du som bott i hyresrätt tidigare är säkert välbekant med informationen, medan du som skall flytta in i din första lägenhet kanske har mer nytta av den. Även om mycket är självklarheter finns det ändå saker som man inte alltid tänker på eller har helt klart för sig. Vi hoppas att dessa sidor skall hjälpa till att svara på flera av de frågor man som hyresgäst ställs inför.

Andrahandsuthyrning

Tillstånd krävs för andrahandsuthyrning. Olovlig andrahandsuthyrning leder till uppsägning och förverkande av hyresrätten.

Avflyttning

När hyrestiden har löpt ut skall du som hyresgäst senast påföljande dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall det istället ske nästa vardag. Lägenheten (inkl. förråd) skall då vara tömd och avstädad, och nycklar återlämnas. Städningen skall vara noggrann och i princip skall en städfirma inte ha något att göra i lägenheten efteråt ("lämna lägenheten i det skick du själv vill hitta den").

Balkong/altan

Hyresgästen ansvarar för renhållning av eventuell balkong eller altan som hör till lägenheten. Detta innebär bland annat att den skall hållas ren och fri från snö, is och naturmaterial såsom löv och kvistar etc. Avrinningsbrunn och ev. utlopp ska rensas regelbundet så de fungerar som de ska. Ang grillning på balkong så se under rubriken Grillning

Eget målningsarbete

Vill du själv måla eller tapetsera i din lägenhet? Kontakta alltid hyresvärden först för att undvika återställnings- eller ersättningskrav vid avflyttning. Tänk på att arbetet måste vara fackmannamässigt utfört och att färgval och utseende skall vara allmänt acceptabelt, dvs inga extrema färger och mönster eller mörka nyanser.

Egna installationer (el, frys, tvätt, disk mm)

Behörig installatör krävs alltid. Kontakta hyresvärden för diskussion. Tillstånd krävs. T ex får man inte ändra eller ta bort fasta elinstallationer som lampputtag etc.

Elavtal

Glöm inte att teckna elavtal vid inflyttning och att säga upp det vid avflyttning. Elnätsföretag i Munkedal och Dingle är Ellevio och i Uddevalla är det Uddevalla Energi.

Felanmälan

Felanmälan görs per telefon eller epost, se kontaktuppgifter. Om det gäller bredband eller telefoni felanmäler du till din leverantör.

Förråd

Miljö- och brandfarliga ämnen får inte sättas i förråden (eller någon annanstans i de allmänna utrymmena). Förvara värdeföremål i lägenheten. Vid avflyttning är det du som hyresgäst som svarar för att tillhörande förråd töms och städas.

Garderober

Alla garderober, förutom de som eventuellt finns fast monterade/inbyggda i lägenheten, ägs och ansvaras för av hyresgästen.

Grillning

Vill ni använda kol eller gasolgrill så gör det ute på gräsmattan eller annan lämplig plats, en bit (minst 2 meter) ifrån husfasaden och inte under någon balkong eller under annat tak. När det gäller grillning på balkong så är endast elgrill tillåten där, också en bit (minst 1 meter) ifrån husfasad. Ingen annan eldning än dessa nämnda är tillåten.

Hemförsäkring

Har du inte hemförsäkring rekommenderar vi att du tecknar en. Ta kontakt med ett försäkringsbolag och diskutera fördelarna och den trygghet den för med sig (lösöre, ansvar, resor mm)

Kontaktuppgifter

Epost: info@oddevaldh.se

Telefon: 072-708 90 30

Hemsida: www.oddevaldh.se

Om ni är intresserad av att byta till en annan lägenhetsstorlek eller har någon bekant som vill ha lägenhet, gå då in på vår hemsida och anmäl ert intresse där.

Husdjur

Du får ha husdjur. Se dock till att de inte stör grannarna. Har du katt bör du skaffa en klösbräda så att den inte använder väggar och möbler att vässa klorna på (du blir ersättningskyldig om husdjuret skadar lägenheten).

Hushållssopor och grovsopor, skräp mm

Hämtning av hushållssopor ingår i hyran. Hyresgästen svarar däremot själv för grovsopor och tillhörande bortforsling. Hantering av grovsopor är kanske mest aktuellt i samband med flyttning. Tänk därför på att planera in detta om du behöver hyra t ex släp. Kontakta kommunen för anvisning till närmaste avfallsstation.

Det är uttryckligen förbjudet att ställa ner sina grovsopor och saker i de gemensamma utrymmena såsom källargångar och cykelförråd mm eller att ställa det vid soptunnorna (du vill inte springa över din grannes saker och han vill inte springa över dina). Överträdelse beivras och kostnad för borttransport kommer att debiteras.

När det är dags att ta ut hushållssoporna skall dessa bäras direkt till soptunnan. Att ställa ut soppåsen utanför lägenhetsdörren för tillfällig "mellanlagring" gör man naturligtvis inte. Det både luktar och ser illa ut.

Hyresinbetalning

Hyran skall betalas i förskott senaste den siste i månaden. Aktuellt bankgironummer finns förutom på hyresavierna även på ditt hyreskontrakt.

Hänsyn och grannar

Visa dina grannar hänsyn och respekt. Man får spela musik och ha fest då och då men ha ljudnivån på rimlig nivå och respektera att alla i huset inte har fest samma kväll. Om man meddelar sina grannar i god tid innan man tänker ha en fest accepteras detta säkerligen bättre. Vid upprepade störningar eller andra incidenter som ej är acceptabla ber vid dig kontakta oss. Generellt gäller att efter kl. 22.00 skall det vara lugnt. Utryckning av störningsjour debiteras den som stör.

Skaka inte mattor eller dukar utanför balkongen så att det dammar eller skräpar ner hos någon annan via fönster eller balkong.

Meddelandeansvar

Som hyresgäst är du skyldig att omgående anmäla fel eller skada i lägenheten som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, eller för att skadan inte skall förvärras (exempelvis vattenläcka, stopp i avlopp, droppande element). Görs inte detta kan du bli skadeståndsskyldig. Rapportera om du märker någon förändring i lägenheten, eller om något ej fungerar som det ska.

Nycklar

Samtliga erhållna nycklar vid tillträde skall återlämnas vid avflyttning (gäller även extra nycklar man fått gjorda av hyresvärden). Om så ej sker debiteras kostnad för låsbyte.

Ohyra och skadedjur

Om du får ohyra eller skadedjur i din lägenhet skall du kontakta och anmäla till oss. Bästa förebyggande åtgärd är att hålla rent från matrester såsom brödsulor och socker, och att tvätta bort smutsavlagringar och tvålrester i badrum. Helt enkelt att regelbundet städa och hålla rent i sin lägenhet

Parkering av motorfordon och cyklar

Hyresgästen får, om parkering ingår i hyra och annat ej avtalats, parkera maximalt två vanliga privata motorfordon, ej husbilar/husvagnar/släpkärror, på av hyresvärden anvisad plats. Fordonen skall vara inregistrerade med fordonsskatt betald samt i körbart skick (betydandes att fordonet skall ha godkänd fordonsbesiktning). Överträdelse beivras och kostnad för borttransport kommer att debiteras.

Cyklar skall för att få parkeras i huset eller på tomten vara i fullt funktionsdugligt skick, betydandes att cyklar som inte fullt fungerar kommer att slängas två veckor efter att meddelande om åtgärd fastsatts på cykeln och cykeln inte återställts till fullt funktionsdugligt skick. Överträdelse beivras och kostnad för borttransport kommer att debiteras.

Persienn

Hyresgästen ansvarar för underhåll och reparationer av persienn, i de fall där det finns installerat, och liknande anordningar.

Ringklocka dörr

Mekanisk ringklocka ingår i hyresavtalet, önskar hyresgästen på egen hand och ansvar installera elektrisk ringklocka för dörr så måste det göras så att detta enkelt och på ett snyggt sätt kan demonteras när hyresgästen säger upp hyreskontraktet.

Stopp i vask/avlopp

Ibland kan de bli stopp i köksvask eller inne i badrum. Om vattnet börjar stiga är det mycket viktigt att omedelbart informera alla övriga hyresgäster i huset som bor ovanpå att inte använda vasken/toaletten alls för att förhindra översvämning. Vatten som spolats ner från en lägenhet ovanpå trycks nämligen upp genom vaskarna nedanför (i och med att där finns ett stopp i rören). Felanmäl omgående och glöm inte att informera berörda hyresgäster ovanför. Notera att ansvaret för rengöring av avloppen till vask och golvbrunn fram till och med vattenlåsen vilar på hyresgästen. Kattsand (stoppas som cement), bomullspinnar, bindor, blöjor mm får absolut inte spolats mer – orsakar stopp som debiteras hyresgäst (gäller även s.k. doftblock).

Trapphus, allmänna utrymmen samt husets tomt

Det är ej tillåtet att ställa privata saker i trapphusen och andra gemensamma utrymmen så som källare, tvättstuga, vind eller ute på husets tomt, om inte speciellt tillåtelse erhållits. Sådana saker kommer att slängas och hyresgästen kan bli betalningsskyldig för kostnader som uppstår därvid.

Utrymmen måste hållas fria för räddningstjänsten, städpersonal m.m. samt

Tvättstuga

Tvättstugan är kanske det allra viktigaste gemensamma utrymmet där många goda grannkontakter skapas. Om alla hjälps åt att håll rent och städat efter sig blir det mycket roligare att tvätta och det blir fler glada miner hos grannarna. Lämna tvättstugan så som du själv vill finna den i (dvs i avstädat och rent skick). Färgning av kläder i tvättmaskin är förbjudet då färgrester kan missfärga efterföljande kläder.

Observera att tvättning och torktumling av mattor och andra liknande stora, tunga saker är absolut förbjudet. Maskinerna är inte gjorda för sådan belastning och håller inte.

Respektera detta och utgå inte från att "det går nog bra denna gång", för det gör det inte. Om du noterat att någon bryter mot detta ber vi dig kontakta oss omedelbart.

Uppsägning

Uppsägning måste vara skriftlig (enligt hyreslagen) och det ska tydligt framgå vem som säger upp vad (fullständig adress). Glöm inte datering och alla kontraktssinnehavares underskrifter (dvs är ni två som hyr lägenheten gemensamt måste ni båda skriva under uppsägningen, lagen säger så). Uppsägningen skall skickas med post till adress som återfinns på uppsägningsdokumentet. Uppsägningstiden är tre kalendermånader från närmaste månadsskifte framåt i tiden. Exempel: Om uppsägningsdagen är den 12 februari skall du avflytta från lägenheten senast den 1 juni kl 12.00. Observera också att uppsägningsdagen räknas ifrån när fullständig skriftligt uppsägning kommit hyresvärden tillhanda (och inte dagen när kontraktssinnehavarna undertecknat uppsägningen). Exempel: Kontraktssinnehavarna undertecknar uppsägningen den 30 juni och postar den till hyresvärden som får den t.ex. den 2 juli, då är det den 2:a juli som räknas som den dagen som lägenheten blivit uppsagd.

Blankett för uppsägning hittar du på vår hemsida, www.oddevaldh.se

Utelåst

Ansvaret för hantering av nycklar åligger fullt ut hyresgästen. Om du låser dig ute får du själv bekosta upplåsning samt själv kontakta låssmed.

Ventilation

Se till befintliga vädringsventiler är öppna för att få god cirkulation av luftflödet i lägenheten.

Visning av lägenhet

Om du har sagt upp ditt hyresavtal är du skyldig att låta visa lägenheten för nya hyresgäster på överenskommen tid.

Vårdnadsplikt och ansvar för sin lägenhet

Som hyresgäst är man skyldig att väl vårda sin lägenhet. Samtidigt har du som hyresgäst ansvar för all skada som uppkommer genom vållande eller genom vårdslöshet, eller försummelse av någon som hör till hushållet eller gästar, eller av annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för din räkning.

Under åren som lägenheten används förslits den och behöver med jämna mellanrum underhållas. Detta normala underhåll svarar hyresvärden för. Skador orsakade av hyresgästen och slitage som ligger utanför vad som betraktas normalt är ersättningsskyldigt.

Se vidare under skötselråd nedan.

Skötselråd

Information och tips om vård av lägenhet

Golv: Parkett skall behandlas som det naturmaterial det är. Rengör parkett och plastmattor från och till med lätt fuktad trasa och mildt rengöringsmedel, torrtorka efteråt. Bonad parkett ska emellertid inte fukttorkas (enbart boning när så behövs). Se upp med blomkrukor så att de inte läcker vatten på golvet eller öppnade fönster/dörrar när det regnar.

BLÖTLÄGG ALDRIG GOLV VID RENGÖRING!

Använd så kallade filtassar/golvskydd under stols- och bordsben för att undvika skador/repor och fula märken som kan komma snabbare än man anar. Använd inte stolar med hjul ("kontorsstol") eller vassa kanter direkt mot något golv, speciellt inte trägolv. Det är de inte gjorda för. Matta eller annat underlägg kan läggas under.

Vid flytt av tunga möbler som du inte orkar bära bör du lägga en matta eller liknande under möbeln och försiktigt skjuta den på; har man otur kan det annars bli fula, djupa märken på golvet. Förutom när det regnar kan det speciellt vintertid, när snö följer med skorna in i hallen, bli blött. Använd därför en hallmatta som man kan sätta ytterskorna på och/eller borsta av och torka dem på. Samtidigt hjälper mattan till att samla upp grus och sand under hela året och hallgolvet skonas.

Badrum: Luften blir snabbt fuktig och mättad i samband med dusch/bad. Badrum är gjorda för en fuktig miljö men mår bra av god ventilation. Våtrumsbeklädnaden ska med jämna mellanrum tvättas och rengöras inkl. fogar och skarvar. Väntar man för länge mellan varven kan t ex alger lättare få fäste vilket innebär merarbete vid senare städning. Använd mjuk borste och mildt rengöringsmedel. Vid rengöring av sanitetsporlin (och kakel) får ej vassa/skarpa föremål, eller stålull och s.k. "scrubbies" nyttjas. Likaså gäller svampar för grovre rengöring, (t ex Scotch-brite) vilka nöter på emaljytan (även kakel). Var uppmärksam på mjukfogar (silikon) i vinklar och anslutningar så de inte skrapas upp eller lossnar vid rengöring.

I toaletten får endast toalettpapper användas. Stopp i avlopp orsakas av att andra föremål blir nerspolade, bl a hygienprodukter och tops. Var försiktig så att inte sanitetsporlin eller badkarsemaljen skadas. Det är förbjudet att på eget initiativ göra hål i våtrumsbeklädnaden (kakel/klinker/våtrumstapet) genom att t ex borra eller spika för att sätta upp extra krok, hylla, spegel etc. Detta skadar både beklädnaden och det fuktskydd som finns bakom.

Rengör regelbundet golvbrunnen. Dålig lukt beror oftast på att smuts och hår fastnat. Hyresgästen är ansvarig för rengöring av alla avlopp i lägenheten fram till och med vattenlåset (även det skall alltså rengöras regelbundet).

Ohyra och mikroorganismer (t ex alger) har ofta sin grund i tvål- och smutsavlagringar som möjliggör uppkomst och tillväxt. Förekomst av t ex silverfiskar eller små svarta prickar kan vara ett tecken på att det är dags för städning och rengöring. Tar man bort "näringen och födan" kan de inte leva och föröka sig och kommer att försvinna.

Kontakta alltid hyresvärderna för diskussion om du funderar på någon förändring i badrum.

Kök: Regelbunden rengöring av ytor och inredning – diska galler/plåtar och tvätta rent spis och eventuell fläkt och fläktgaller från fett och smuts. Glöm inte bakom spis och kyl/frys. Fettansamlingar och damm ökar brandrisken. Låt inte vatten ha regelbunden, lång kontakt med trämaterial utan torka av träytor om de blir våta. Märks någon förändring i material måste du omedelbart anmäla detta (t ex om en fog ej håller tät och vatten rinner in). Se också upp med vad du spolar ner i avloppet. Spola inte ner stora mängder olja/fett (t ex frityrolja) eller t ex ris och blomjord. Detta sätter sig i avloppet och kan omedelbart eller på sikt orsaka stopp. Samma sak gäller kemikalier. Lämna till återvinningscentral istället. Om det ändå skulle råka bli stopp, felanmäl! Håll ALDRIG kaustik soda eller andra "propplösare" i avloppen. De fungerar inte och förstör istället ledningarna.

Rengör och avfrosta ofta kyl/frys för jämn temperatur och längre hållbarhet på varor. Dessutom minskar elförbrukningen. Hacka dock aldrig bort is utan låt den smälta.

Uppkommer ohyra har det ofta sin grund i matrester (t ex brödsmlor och socker) och smutsavlagringar som gör att djuren kan föröka sig. Bästa förebyggande åtgärd är att hålla rent.

Målade ytor: Torka av och rengör regelbundet med mildt rengöringsmedel. Använd mjuk duk eller svamp så att ytan inte blir matt eller repad.

Tapetserade väggar: I princip endast torrtorkning och damning. Använd inte vatten eller rengöringsmedel! Var uppmärksam så att inte möbler eller andra inredningsdetaljer står i kontakt med väggen och orsakar skavmärken.

Tak: Generellt rekommenderas enbart damning med dammvippa för att få bort löst damm och spindelväv. Tvättning med vatten och rengöringsmedel är vanskligt då resultatet lätt blir ett flammigt tak som ser värre ut efteråt än innan. Rådgör därför med hyresvärden om enbart damning inte räcker till.

Fettfläckar: En vanlig orsak till att en hyresgäst blir ersättningskyldig vid avflyttning är fettfläckar där sängen stått pga att fett från kropp och hår direkt eller indirekt hamnar på väggen. För att undvika detta kan man till exempel flytta ut sängen en bit från väggen, använda sänggavel mm. Tänk på att användning av hårvårdprodukter såsom gelé och olika krämer snabbt kan orsaka i fläckar på tapeten om man har otur.

Uppsättning av tavlor mm på väggar: Använd rätt sorts krokar/spikar/skruvar till rätt vägg och ändamål. Fråga i fackhandeln om du är osäker. Det är tillåtet att sätt upp tavelkrokar, spika och borra men det måste vara i rimlig och skälig omfattning (väggen får inte se ut som en "schweizerost" vid avflyttning – för många gjorda hål kan leda till ersättningskrav; är hålen betydande och slarvigt eller dåligt gjorda kan ett eller få räcka).

I tapetserade väggar skall man först skära ett litet kryssnitt i tapeten och vika upp flikarna innan man borrar eller skruvar. På så sätt minimeras "utseendeskadan" eftersom man senare kan vika tillbaka tapetflikarna och göra hålet nästan osynligt. Det är ej tillåtet att montera spegelväggar eller takfläktar. Plugghål efteråt är markanta.

Plugghål och liknade lagas bäst med spackel i rätt färgnyans och att, i fallet tapet, flikarna viks tillbaka efter lagning. Tänk på att spacklet endast skall vara i hålet; vid ev. avjämning av ytan i hålet måste man se till att spacklet inte blir utdraget runt om hålet på tapet eller målning. All hållagning måste vara fackmannamässig. Ett dåligt lagat plugghål kan se värre ut än ett olagat och kan kräva efterarbete.

Kort sammanfattning

Du är skyldig att väl vårda lägenheten. Samtidigt har du ansvar för all skada som uppkommer genom vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse. Sunt förnuft räcker långt men läs ändå igenom all information.

Spolar inte ner fritureolja, ris, blomjord, kemikalier etc. i vask eller toastol. Det leder till stopp i rören. Om det ändå blir stopp, kontakta hyresvärden. Använd aldrig s.k. "propplösare" på burk.

Visa hänsyn till dina grannar. Om du planerar fest, informera i förväg i trappen. Skaka inte mattor mm på balkong så att det hamnar hos grannen.

Förekomst av ohyra (t ex silverfiskar) och mikroorganismer (t ex alger) förebyggs bäst genom regelbunden rengöring och städning. På så sätt får man bort matrester, smutsavlagringar, tvålrester etc. som de lever av och som möjliggör uppkomst och tillväxt. Speciellt viktigt är detta i kök och badrum.

Var noga med att inte utsätta golv, speciellt trägolv för vatten. Endast lätt fuktad trasa vid rengöring (ingen "blötläggning") och ha inga dörrar eller fönster öppna om risk för regn; glöm inte stänga om du lämnar lägenheten. Se upp med blomkrukor på golv (kan läcka vatten).

Använd s.k. filttassar/golvskydd under stols-/bordsben för att skydda golvet och entrématta/hallmatta för att samla upp smuts och vatten från skor direkt vid dörren för att skona hallen. Tungt möblemang som man inte orkar lyfta kan man försiktigt dra på plats om man lägger något skyddande underlag mellan kontaktytorna mot golvet, tex matta/filt. Ha underlägg eller matta under stolar med hjul.

Vid rengöring, använd mjuka, skonsamma borstar/svampar/dukar och milda rengöringsmedel. Vid rengöring av spis/ugn finns speciella medel i handeln. Rengör golvbrunnen regelbundet. Dålig lukt beror oftast på smuts och hår. Avrinningsbrunnar/avlopp från eventuell balkong/altan måste regelbundet rensas för att uppehållas funktionen. Se upp med fettfläckar på väggen vid sängen.

Gör aldrig hål i våtrumsbeklädnad på egen hand. Det skadar beklädnad och fuktskyddet. Kontakta hyresvärden för diskussion om så är aktuellt.

Teckna hemförsäkring om du inte redan har gjort det.

Felanmäl omgående läckage eller andra fel/skador i lägenheten.

Du som hyresgäst är ansvarig för rengöring av alla avlopp fram till och med vattenlåset. Rengör ofta för att förhindra stopp. Endast toalettpapper i toaletten. Stopp i avlopp av kattsand, bomullspinnar etc. debiteras.

Hantering av grovsopor åligger hyresgästen och skall transporteras till sopstation. Underhåll och reparation av persienner eller liknande anordningar görs på egen hand.



Huskurage – en policy och rutin vid oro för våld i nära relation

Vi inom Oddevaldh Fastighet AB vill inte att någon skall känna sig otrygg i sitt hem därför har vi valt att anta **Huskurage** policy för grannsamverkan. Flera kommuner och bostadsföretag har valt att anta denna policy. Genom att hjälpas åt kan vi förebygga, förhindra och stoppa hot och våld.

Oddevaldh Fastighet ABs medverkan i **Huskurage** innebär en policy och rutiner kring hur hyresrättsinnehavarna ska agera vid oro för våld i en nära relation. En policy med redskap för att alla som lever tillsammans som grannar ska känna sig trygga att stoppa våld. En policy som fungerar oavsett om du bor i villa, bostadsrätt eller hyresrätt.

Ser du eller hör du tecken på att någon far illa? Då ber vi dig att agera enligt följande;

1. Ring i första hand på hos grannen för att höra efter hur allt står till
2. Vill du inte göra det själv, ta hjälp av annan granne eller hyresvärd för stöd och hjälp
3. Ring 112 och kalla på polis. Kontakta alltid polisen vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla.

! Vid misstanke om att det finns barn i bostaden som far illa ber vi dig göra en orosanmälan till socialtjänsten.

Genom att närma oss varandra kan vi skapa avstånd till våld. Alla människor har rätt att leva utan oro och rädsla för våld. I våra hus skall vi också kunna förvänta oss att våra grannar agerar och visar civilkurage vid oro för pågående våld.

Vi önskar att den som är mottagare av oron har förståelse för och tar hänsyn till att vi, med **Huskurage**, vill bidra med en ökad trygghet till alla.

Läs gärna mer om **Huskurage** på deras hemsida huskurage.se

/Oddevaldh Fastighet AB