

Välkommen att bo hos Bygg-Göta

Tips och regler för dig som bor hos oss.



Innehållsförteckning

1. Hyreskontraktet	3
2. Att flytta in och ut	5
3. Trivselregler för alla	7
4. Sophanteringen	8
5. Tips om hur du vårdar lägenheten	9
6. Inomhusmiljö	10
7. Förändringar av lägenheten	11
8. När något är fel	12
9. Kabel-TV	13



1. Hyreskontraktet

Hyreskontraktet är en värdehandling. Förvara det väl.

Hur betalar jag hyran?

Hyresaviser skickas ut fyra gånger/år, månadsvis före varje kvartal. Hyran ska betalas i förskott, senast sista vardagen före varje månadsskifte. Tänk på att även om du inte fått någon avi är du skyldig att betala hyran. Betalning av hyran kan även göras via autogiro. Kontakta oss för medgivandeblankett, blanketten finns även för utskrift på vår hemsida.

Vad händer om jag betalar hyran för sent?

Om du betalar hyran för sent får du utöver hyran betala ränta och eventuella kostnader för inkasso m m. Utebliven betalning eller flera sena betalningar kan innebära att du förlorar hyresrätten.

Vi skickar inga betalningspåminnelser. Är hyran obetald överlämnas hyresskulden till inkassobolag som skickar ut ett inkassokrav. Om du får ett inkassokrav och du har frågor eller invändningar angående kravet, ska du alltid kontakta inkassobolaget. Namn och telefonnummer till inkassobolaget finns på kravbrevet. Det är viktigt att du hör av dig inom den tidsfrist som är angivet i kravbrevet.

Får jag hyra ut lägenheten i andra hand?

Du måste ha godtagbara skäl för att hyra ut i andrahand. Det krävs dock alltid vårt, alternativt hyresnämndens tillstånd.

Du gör din ansökan genom att fylla i en blankett och skickar in den tillsammans med begärda intyg till oss. Våra tillstånd om andrahandsuthyrningar är alltid tidbestämda, maximalt 1 år, och prövas i varje enskilt fall. Handläggningstiden är cirka 1 månad.

Efter din andrahandsuthyrning ska du meddela oss att du har flyttat tillbaka till din lägenhet. Detta ska göras skriftligt. Har du inte för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten, säger du upp hyresavtalet senast 3 månader innan tillståndet upphör.

Fullmakt vid utlandsvistelse

Om du är utomlands eller inte har möjlighet att sköta dina åtaganden under uthyrningsperioden, måste du ha en fullmakt för någon som kan företräda dig i dina hyresangelägenheter.

Du är alltid ansvarig

Som förstahandshyresgäst är det alltid du som är ansvarig för lägenheten. Det gäller både att hyran betalas in i tid och vid eventuella skador och störningar.

Överlåtelse ej tillåtet

Viktigt att påpeka är också att andrahandshyresgästen inte äger någon rätt att vid hyrestidens utgång överta hyreskontraktet för lägenheten.

Skälig hyra för andrahandshyresgästen

Det är inte skäligt att en förstahandshyresgäst tar ut en hyra som innebär att han/hon tjänar pengar på att hyra ut sin lägenhet i andrahand. Andrahandshyresgästen bör betala samma hyra som förstahandshyresgästen. För en fullt möblerad lägenhet bör förstahandshyresgästen kunna göra ett påslag om högst 10 procent av månadshyran.

Får jag byta min lägenhet?

Som hyresgäst har du rätt att överlåta din hyresrätt för att genom byte erhålla en annan stadigvarande lägenhet.

För att vi ska lämna tillstånd till ett lägenhetsbyte krävs att du som hyresgäst har beaktansvärda skäl för bytet och att inga andra särskilda skäl talar emot bytet. Det krävs också att den tilltänkte hyresgästen uppfyller våra inkomstkraV, inte har några betalningsanmärkningar och inte har misskött sitt tidigare boende.

Får jag överlåta hyreskontraktet till någon annan?

Det är inte möjligt att överlåta hyreskontraktet på någon annan eller i efterhand skriva in ytterligare någon person på hyreskontraktet.

Hur bestäms hyran?

Hyran förhandlas mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen.

Genom anslag i din trappuppgång lämnas information dels inför de årliga hyresförhandlingarna och dels när hyresförhandlingarna är avslutade.

Hur säger jag upp min lägenhet?

Du måste alltid säga upp ditt hyreskontrakt skriftligt. Uppsägningstiden är tre månader och räknas från närmast kommande månadsskifte. Vid dödsfall är uppsägningstiden en kalendermånad.

I samband med uppsägningen av din lägenhet måste du också vara beredd på att visa lägenheten för den eller de personer som får erbjudande att flytta in efter dig. Den tilltänkte hyresgästen tar kontakt med dig för att komma överens om en tid som passar er båda.



2. Att flytta in och ut

Att flytta in!

När får du tillträde till lägenheten?

När du skrivit hyreskontrakt får du, tillträde till lägenheten kl 12.00 den dag som hyresavtalet börjar gälla. Om det är en lördag, söndag eller helgdag, ska du flytta samma tid men nästkommande vardag. Kontakta fastighetsansvarig och avtala tid när du kan hämta nycklarna.

Är lägenheten besiktigad innan jag flyttar in?

Din nya bostad är besiktigad och ett protokoll har upprättas. Kontakta oss om du vill ha en kopia.

Finns möjlighet till boendeparkering (gäller Göteborg)?

I de område vi inte kan erbjuda garage eller parkeringsplats finns det oftast möjlighet till boendeparkering som ansöks via Göteborgs Stad, boendeparkering, telefon 031-368 25 65.

Hemförsäkring

Fastighetens försäkring täcker inte skador på dig eller dina tillhörigheter såsom kläder möbler m m. Teckna en hemförsäkring omgående för att skydda dig om en olycka inträffar. De flesta skador beror oftast på yttre faktorer såsom vatten- och brandolyckor. Din hemförsäkring kanske även täcker olyckor som du själv orsakar som tex sönderslaget tvättställ/wc-stol.

Att flytta ut!

När måste jag lämna lägenheten vid avflyttning?

Om inget annat avtalats ska du senast kl 12.00 påföljande dag efter det att avtalet har upphört lämna lägenheten samt hålla lägenheten tillgänglig. Infaller denna dag på en lördag, söndag eller helgdag ska lägenheten lämnas samma tid med nästkommande vardag.

Mer att tänka på i samband med in-och avflyttning

Hur ordnar jag flyttanmälan och eftersändning av post?

Adressändring, eftersändning och lagring av post beställer du hos Svensk Adressändring som samarbetar med posten. Ring 020-97 98 99 eller besök deras hemsida www.adressandring.se

Vad bör jag tänka på gällande telefoni och elabonnemang?

Beställ flyttning av din telefon, kabel-tv och Internet/bredband hos dina operatörer. Om el inte igår i hyran kontakta även din elleverantör för in-/avflyttningsanmälan. Om inte riskerar du att få betala för elförbrukningen efter det att du har flyttat. Kom också ihåg att anmäla ditt nya elabonnemang.

Vad gäller kring besiktning av lägenheten?

I anslutning till avflyttningen gör vi en lägenhetsbesiktning tillsammans med dig. Det är viktigt att du närvarar vid besiktningen. Besiktningsmannen bedömer om lägenhetens skick motsvarar dess ålder. Vid skador eller onormalt högt slitage på lägenheten blir du ersättningsskyldig. Exempel på sådana skador är hål i dörrar eller luckor, sprickor i badrumsporslin, förstörd parkett och fettfläckar på tapet. Berätta för besiktningsmannen om skador du känner till.

Innedörrar, skåpsluckor och sådant som du tagit bort ska återställas till besiktningen. All utrustning som tillhör lägenheten, t ex badrumsskåp, hatthylla, handdukhängare, fasta armaturer och eventuella bruksanvisningar ska du lämna kvar i lägenheten när du flyttar.

Vad ska jag tänka på inför flyttstädningen?

Lägenheten ska vara i bra skick när du flyttar. Var därför noga med flyttstädningen. Tänk på att nästa hyresgäst ska kunna flytta in efter dig utan att behöva städa igen. Glöm inte balkongen och tillhörande förråd. Och ta med dig alla saker som tillhör dig. För att göra det så enkelt som möjligt för dig har vi tagit fram en checklista vid flyttstädning. Är inte städningen fullgod kommer du att debiteras en kostnad för att åtgärda brister.



3. Trivselregler för alla

För att alla ska trivas måste du visa hänsyn till andra, och följa några enkla regler.

Ljud:

Ljud kan vara mycket störande. Därför ska du till exempel undvika att spela hög musik, köra tvättmaskin eller diskmaskin på natten, gå med hårda skor eller flytta möbler mer än nödvändigt. Du har aldrig rätt att spela musik på hög volym, och det gäller även dagtid. Vill du lyssna på hög volym använder du hörlurar. **Meddela grannarna om ni ska ha fest.** Tänk även på att stora mängder vatten kan vara störande när du duschar eller badar.

Trapphus och entré

Trapphus, vinds- och källargång, men även infartsportar är utrymningsvägar och får inte belamras med vare sig lös inredning som försvårar utrymning, eller brännbara material, såsom möbler, barnvagnar, emballage osv.

Utrymningsvägen är din väg ut och räddningstjänstens väg in.

Tvättstuga

Håll rent och snyggt och följ de enkla regler som finns anslagna i tvättstugorna så blir det inga problem.

Om du får förhinder att tvätta – kom ihåg att avboka ditt tvättpass snarast möjligt så kan någon annan använda tiden istället.

Rökning

Rökning är förbjuden i alla gemensamma utrymmen såsom trapphus, hissar, garage, källare och tvättstuga. Tänk på att rökning på balkong eller uteplats kan ge lukt som stör dina grannar. Om du röker måste du naturligtvis ta hand om fimpar och aska och inte slänga det på marken.

Balkong, uteplats, fasad och tak

Grillning på balkongen eller på uteplatser får inte förekomma. Grillrök kan upplevas som otrevlig för dina grannar och öppen eld kan orsaka brand.

Du får inte skaka dina mattor eller sängkläder från fönster eller balkong, då hamnar dammet och smutsen hos dina grannar.

Parabolantenn får inte monteras på fastighetens balkong, fasad eller tak. Paraboler får ställas upp fritt på balkonggolvet men inte sticka utanför balkongen. Skyltar och markiser får inte sättas utan tillstånd.

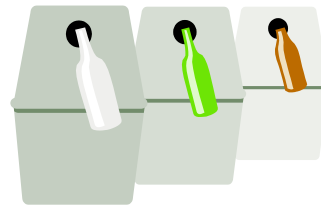
Blomlådor på balkongen ska vara vända inåt, de kan ramla ner och skada någon förbipasserande. Tänk även på, att när du vattnar dina blommor, att vattnet inte rinner ner på grannens balkong.

Husdjur

Har du husdjur måste du se till att de inte förorenar eller stör omgivningen. Rasta inte hunden på gården och se till att katten inte gör sina behov i barnens sandlåda. Tänk också på att inte lämna din hund ensam hemma så länge att den blir orolig och börjar skälla och störa grannarna.

Matning av fåglar kan locka till sig råttor och andra skadedjur och ska därför undvikas.

Om du upptäcker skadedjur eller ohyra i din lägenhet är du enligt lag skyldig att anmäla det till oss.



4. Sophanteringen

Det är viktigt att alla som använder soprummen hjälps åt att hålla rent och snyggt genom att lägga allt på rätt plats enligt anvisningarna. Använd gärna miljömärkta produkter och försök att få med miljötankandet som en naturlig del i din vardag.

Vi ska värna om vår miljö. Du kan hjälpa till genom att inte slänga glas, tidningar, glödlampor, papper och batterier bland hushållssoporna.

Är din fastighet utrustad med källsortering följer du anvisningarna för detta. I en del fastigheter finns särskilda avlämningsplatser för papper, batterier, elektronikskrot och glas utan retur. Se separat information som gäller för den fastighet du bor i. Använd kommunens återvinningsstationer i de fall fastigheten saknar sorteringsmöjlighet.

Hushållssopor

Hushållssopor delas upp i två delar; *biologiskt avfall* och *restavfall*.

Exempel på biologiskt avfall: Matrester, råa och tillagade, frukt- och grönsaksrester, äggskal och äggkartong (utan prislapp), bröd, kaffe- och tesump, kaffefilter, hushållspapper, pappersnäsdukar, servetter, snittblommor, krukväxter, blomjord, kutterspån från smådjur

Exempel på restavfall: Tops (öronpinnar), tamponger & bindor, blöjor, diskborstar & tandborstar, dammsugarpåsar, fönsterkuvert, trasigt porslin (mindre mängder), CD-skivor och fodralet, trasiga kläder & nylonstrumpbyxor

Knyt ihop påsen ordentligt! Lösa sopor kan bidra till dåligt lukt och dra till sig ohyra. Städningen kan även bli lidande av detta.

Returpapper

Tidningar och papper lämnar du till eller i separata kärl på anvisad plats.

Returglas

Returglas lämnar du i mataffären eller på annan plats för returglas. Annat glas lägger du i glasigloos som brukar stå uppställda i närheten av torg och centrum. Kan även finnas inom vissa fastigheter.

Elektronikskrot

Om fastigheten har insamlingsplats för elektronikskrot kan du där lämna allt med sladd eller batteri, såsom mikrovågsugn, brödrost, datorer, tangentbord, rakapparater, tv-apparater, mobiltelefoner. Annars får du slänga detta på kommunens återvinningsstationer.

Grovsopor

Grovsopor lämnas vid kommunens sopstationer. Som grovsopor räknas t ex leksaker, textilier, husgeråd, kartonger, frigolit, porslin och keramik. Hushållssopor får under inga omständigheter lämnas i grovsoprummet!

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska du alltid lämna på kommunens återvinningsstation (miljöstation). Som miljöfarligt avfall räknas t ex bilbatterier, lysrör, lack- och limrester, spillolja, lösningsmedel, rengöringsmedel, bekämpningsmedel, kemikalier kyl- och frysskåp och maskiner.

Titta efter varningstexter på förpackningarna. De ger besked om att rester av innehållet ska lämnas som farligt avfall.



5. Tips om hur du vårdar lägenheten

Att hyra sin bostad är en fin idé som Du säkert förstår. Men att hyra innebär också ett ansvar att väl vårda sin lägenhet.

Vårda golven

Använd i första hand torra rengöringsmetoder på linoleummattor och parkettgolv (dammsugning, sopning, mopning) Vid fuktorkning används vatten som inte är för hett tillsatt med ett neutralt rengöringsmedel som allrengöring eller handdiskmedel.

I många lägenheter har vi lagt in linoleummattor. Dessa görs av linolja och trämjöl som kavlas ut på en juteväv. Eftersom mattan delvis är gjord av trä innebär det att den är känslig för vatten. När du städar ska du använda så lite vatten som möjligt. Vrid ut trasan eller moppen ordentligt innan du börjar torka golvet. Om man använder för mycket vatten skadas mattan. Mattan skadas även om du använder såpa.

Golvbrunn och avlopp

Städa även under badkaret regelbundet. Om du inte kan ta bort plåten på sidan, be din fastighetsskötare om hjälp.

Golvbrunnen behöver också hållas ren. Om avloppet fungerar dåligt i handfat och badkar ska du göra en felanmälan. Det är viktigt att stopp i avloppet åtgärdas snabbt annars kan det ställa till skada.

Hår fastnar lätt i avloppet. Tänk på att borsta ur håret innan du tar en dusch eller ett bad, lägg håret i soporna istället.

Ugnsrengöring

Rengör ugnen på ett miljövänligt sätt! Såpa kan användas för ugnsrengöring. Speciella ugnsrengöringsmedel kan vara irriterande eller frätande. På fastbrända fläckar gnugga lätt med tvålull. Glöm inte att även städa bakom spisen.

Håll rent och kontrollera så att rören inte läcker.

Det är viktigt att hålla rent i skåpet under diskbänken. Om det finns ohyra i huset kommer de ofta in till lägenheten den vägen. Ohyra trivs här eftersom det är fuktigt och varmt. Finns det då matrester eller brödsmulor i skåpet får skadedjuren näring. Det är viktigt att hålla koll på vattenrören och säga till fastighetsskötaren om man ser läckage.

Frosta av frysskåpet

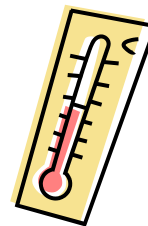
Frosta av frysskåpet regelbundet. Frysskåpet frostas av några gånger per år. Tänk på att du spar energi. Glöm inte att dammsuga bakom kylskåpet/frysskåpet. Dammet kan orsaka att brand uppstår.

Spisfläkten

Här samlas mycket fett från matlagningen och det är särskilt viktigt att regelbundet rengöra filtret, använd ett mildt rengöringsmedel.

Källarförråd

Ett golv i källaren är alltid lite fuktigt: Av denna anledning är det viktigt att du inte ställer tillhörigheter såsom pappkartonger, textilier, mattor mm direkt på golvytan. I annat fall finns risk att dina tillhörigheter kan ta skada av fukten. Se alltid till att du har en luftspalt mellan golvet och det du ska ställa på golvet så minskar du risken att dina tillhörigheter förstörs.



6. Inomhusmiljö

Att få en bra inomhusmiljö

Fukt påverkar inomhusmiljön

När du använder lägenheten påverkar du luften omkring dig. Att duscha, bada, laga mat och diska ger fukt som sprider sig i luften. Det är viktigt att den fuktiga luften sugas ut och frisk luft tas in.

Du själv kan påverka din inomhusmiljö

Öppna ventilerna och vädra.

Det snabbaste sättet att tillfälligt byta ut luften inomhus är att vädra, men bara korta stunder och låt inte fönstren stå öppna flera timmar. Öppna inte fönstret i köket vid matlagning. Matos sprider sig i resten av bostaden. Öppna istället ett fönster i intilliggande rum och ha köksdörren något på glänt. Detta gäller även ventiler i badrum.

Kontrollera ventilen

Du kan själv på ett enkelt sätt kontrollera att det finns ett luftdrag i dina frånluftsventiler genom att hålla ett tunt papper, till exempel ett toalettpapper mot ventilen.

Skulle du få problem med ventilationen kontakta fastighetsansvarig som får undersöka problemet.

Förebygg fuktskador

Skrapa eller torka

Om den fuktiga luften inte sugas ut från badrummet finns det risk för fukt och miljöproblem. Var sparsam med vattnet, torka av golv och väggar när du har duschat, så att vattnet inte ligger kvar på ytorna. En gummiskrapa fungerar bra till detta. Använd gärna ett duschraperi.

Dörren på glänt

Ställ upp dörren till badrummet. Då fungerar ventilationen på bästa sätt. Använd luft från hela lägenheten ska sugas ut i kök och badrum.

Öppna aldrig fönstret i badrummet för vädning. Den kalla luften utifrån kan göra att vattenångan kondenserar och bildar vattendroppar i taket som sedan ger en grogrund för mögel. Dessutom blir övriga rum dåligt ventilerade.

Temperatur i lägenheten

Enligt socialstyrelsens normer ska lägenheten ha en temperatur som lägst 18 °C. Vårt mål är att alla lägenheter ska ha en temperatur som lägst 20 °C.

Tänk på att inte duscha länge då detta påverkar både inomhusmiljön men även energiförbrukningen.



7. Förändringar av lägenheten

Står Bygg-Göta för målning och tapetsering av min nya lägenhet?

Innan Du flyttar in gör vi en besiktning på skicket av lägenheten, och om vi anser att det behövs sker en åtgärd i samband med att du flyttar in. Vi gör regelbundet underhåll i våra lägenheter, s k periodiskt underhåll.

Vilka typer av förändringar får jag göra i min lägenhet?

Du får på egen bekostnad måla och tapetsera i lägenheten förutsatt att arbetet blir fackmannamässigt utfört och att kulörer m m kan accepteras av framtida nya hyresgäster. Om dessa krav inte uppfylls blir du ersättningskyldig för att återställa lägenheten. Däremot får du inte göra ändringar i planlösningen eller ingrepp i el- eller vattenledningar.

Får jag installera disk- och tvättmaskin?

Om din lägenhet är förberedd för installation av disk- eller tvättmaskin får detta göras av fackman. Du är själv ansvarig för att maskinerna fungerar och även för eventuella skador som de kan orsaka genom vattenläckage m m. Om lägenheten inte är förberedd får ingen installation ske utan vårt godkännande.

Får jag sätta upp persienner?

Du får sätta upp persienner i fönster, men tänk på att persienner och annan utrustning som inte är standard i lägenheten ska skötas av dig själv. Det gäller även persienner som fanns i lägenheten när du flyttade in. Markiser får du inte sätta upp utan vårt godkännande.



8. När något är fel

Vad ska jag göra om skador uppstår i min lägenhet?

Om det uppstår skada eller fel i lägenheten (t ex rinnande kranar och WC-stol) eller fastigheten (tvättstugan) ber vi dig kontakta fastighetsskötaren omgående, då vi är måna om att få åtgärda felet. Telefonnummer till fastighetsskötaren finner du i informationstavla i trapphuset.

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

Du är enligt hyreslagen ersättningsskyldig för onormalt slitage eller vållande till skada. Det gäller även för skador som uppkommer genom att någon som tillhör ditt hushåll eller besöker dig uppträtt vårdslöst eller försumligt.

Vem är ansvarig för brandvarnaren?

En brandvarnare är monterad i din lägenhet. Du är själv ansvarig för att kontrollera att den fungerar och rengöra den om det behövs. Om din lägenhet saknar brandvarnare eller om den inte fungerar ska du kontakta fastighetsansvarig.

Vad ska jag göra om jag har låst mig ute?

Bygg-Göta har inga nycklar till din lägenhet. Har du låst dig ute eller förlorat nycklarna och behöver ta hjälp av en låssmed får du stå för kostnaden själv. Kostnaden gäller både nycklar och själva dörrlåset. Kontakta oss om du behöver extranycklar, kostnaden får du själv stå för.



9. Kabel-TV

Alla våra fastigheter är anslutna till någon form av kabel-TV-nät. Frågor gällande kanalutbud och felanmälan görs till respektive leverantör.

<i>Ort</i>	<i>Fiber-LAN</i>	<i>Traditionell kabel-TV</i>
Alingsås	Bredbandbolaget	Tele2
Göteborg	Bredbandbolaget	comhem

Anmälan görs till:

Bredbandbolaget	0770-777 000	www.bredbandsbolaget.se
comhem	0771-55 00 00	www.comhem.se