ATT BO I HYRESRÄTT



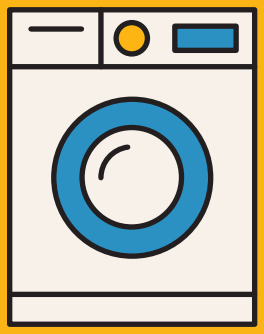






Information och tips för dig som bor i hyresrätt





I den här broschyren har vi samlat viktig information och tips för dig som bor i hyresrätt. Här beskrivs vad som är ditt ansvar och vad som är hyresvärdens, hur du bäst sköter om din lägenhet och annat som är bra att tänka på när många bor tillsammans.



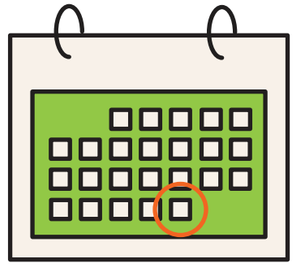
Viktigt att tänka på

- **Det är hyresvärdens ansvar att lägenheten är i gott skick och fungerar.**
- **Det är ditt ansvar att vårda din lägenhet och betala hyran i tid varje månad.**

BETALA HYRAN I TID

Det är viktigt att hyran betalas i tid. Du betalar för kommande månad **senast sista vardagen i varje månad**.

Om du inte betalar hyran i tid kan du förlora ditt hyreskontrakt. Du bör därför kontakta din hyresvärd så fort som möjligt, om det av någon anledning skulle bli problem med betalningen.



TIPS! Många tycker att det är bekvämt att betala med autogiro eller e-faktura. Prata med någon på bostadsföretaget om du behöver mer information om detta.

KONTROLLERA DINA NYCKLAR

När du flyttar in får du ett antal nycklar. Förutom nycklar till lägenheten får du ofta separata nycklar till porten, tvättstugan och förrådet.

Kontrollera att du har fått rätt nycklar och att antalet stämmer. Du är själv ansvarig för att hålla ordning på nycklarna. Tänk på att dina nycklar är värdeföremål.





TESTA DIN BRANDVARNARE

En brandvarnare kan rädda ditt och andras liv om det börjar brinna. Hyresvärden ska se till att det finns en brandvarnare i din lägenhet men du måste själv testa att den fungerar. Testa regelbundet genom att trycka på testknappen. Det är särskilt viktigt om du varit bortrest eftersom batteriet kan ha tagit slut.

Hör av dig till bostadsföretaget om brandvarnaren inte fungerar.



SKAFFA HEMFÖRSÄKRING

Det är viktigt att du har en hemförsäkring. Den kan skydda dig ekonomiskt om något skulle hända med din lägenhet eller dina saker. Om det till exempel skulle börja brinna kan du via hemförsäkringen få ersättning för saker som blivit förstörda i branden.

Hemförsäkringen kan också vara en trygghet om du själv skulle orsaka en allvarlig skada, som till exempel en brand.
I de flesta hemförsäkringar ingår även stöldskydd och rättsskydd.

TIPS!
Skriv en lista över värdefulla saker som du äger och ta även foton på dem. Det kan underlätta om du behöver ansöka om ersättning.

Vårda din lägenhet

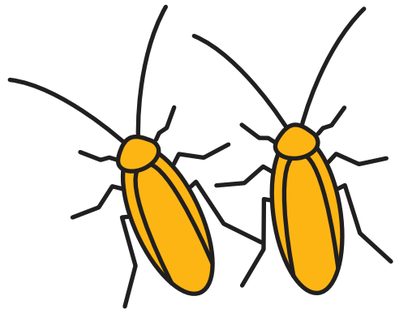
Du har ansvar för att vårda din lägenhet. Därför behöver du regelbundet:

- ✓ **Rengöra filtret i köksfläkten.**
- ✓ **Rensa bort hår och skräp i golvbrunnen i duschen.**
- ✓ **Frosta av kylskåp och frys.**
- ✓ **Städa bakom spis och kylskåp.**
- ✓ **Kontrollera och rengöra ventiler i lägenheten.**

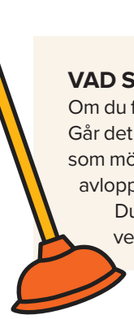
VIKTIGT ATT ANMÄLA FEL DIREKT

Kontakta din hyresvärd så fort som möjligt om du till exempel upptäcker en vattenläcka eller om du har fått skadedjur. För vissa skador kan du bli skyldig att betala ersättning om du inte anmält skadan direkt.

Det brukar finnas ett särskilt journummer som du kan ringa på kvällen eller helgen om du upptäckt ett fel som ställer till akuta problem. Ta reda på vad som gäller för din lägenhet.



TIPS! Spara viktiga telefonnummer i din mobiltelefon eller sätt upp en lista på en bra plats i lägenheten så att du har dem nära till hands när det behövs.



VAD SKA JAG GÖRA OM JAG FÅR STOPP I AVLOPPET?

Om du får stopp i avloppet kan du först försöka ta bort det som sitter i vägen. Går det inte ska du kontakta bostadsföretaget och göra en felanmälan så fort som möjligt. Använd aldrig kemiska preparat, exempelvis lut, för att rengöra avloppet.

Du är själv ansvarig för att ta bort hårrester och annat avfall från bottenventilen i badkar och handfat med jämna mellanrum.



STÄDTIPS

Husen i Sverige är byggda för att vara varma på vintern och kan därför vara känsliga för fukt.

När du städar lägenheten ska du inte använda för mycket vatten. **Häll aldrig ut vatten på golvet!**

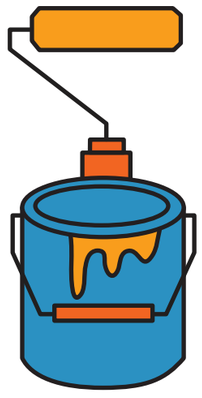
Se till att alla golv och andra ytor blir torra.

Lägenheten har ventiler för att rensa bort fuktig luft. Därför är det viktigt att ventilerna är öppna året om.

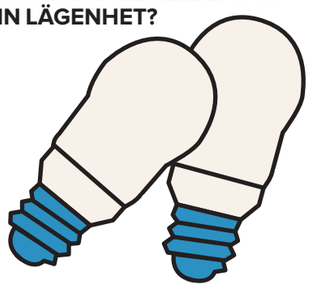
FÅR JAG GÖRA OM I LÄGENHETEN?

Om du själv vill renovera lägenheten måste hyresvärden först godkänna detta. Om du vill måla eller tapetsera ska det göras fackmässigt och förändringen får inte vara för extrem. Prata med hyresvärden om du är osäker. Materialet står du i så fall själv för.

Du får lov att i viss utsträckning borra hål i väggar och tak för att sätta upp saker. Men kontrollera gärna i förväg med hyresvärden eftersom du kan bli ersättningsskyldig om det görs på ett felaktigt sätt eller om det blir alltför många hål. I badrummet får du inte borra hål utan hyresvärdens godkännande.



FÅR JAG SJÄLV BYTA LAMPOR OCH ANDRA ELTILLBEHÖR I MIN LÄGENHET?



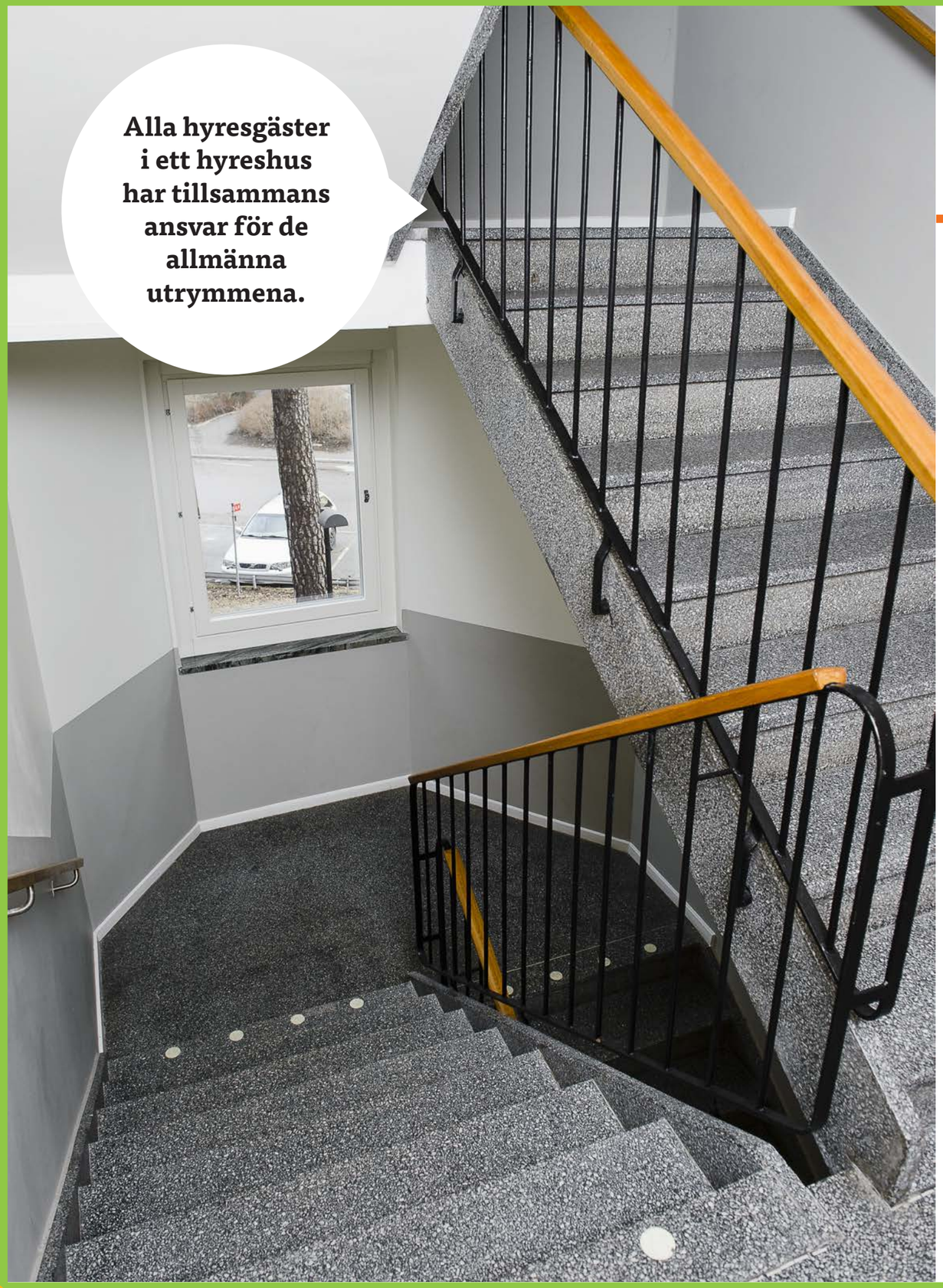
En del får du göra själv, men det förutsätter att du har nödvändiga kunskaper. Du får:

- Byta lampor och lysrör
- Byta stickproppar och säkringar
- Ansluta och byta ut lampor i torra utrymmen.

Om strömbrytare, vägguttag eller fasta installationer behöver bytas eller lagas ska du kontakta bostadsföretaget.

Anlita alltid behörig elektriker vid elinstallationer.



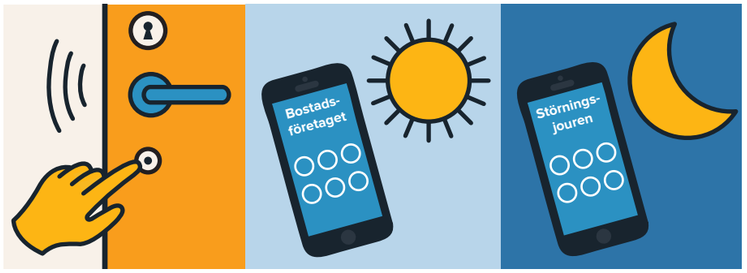


Alla hyresgäster i ett hyreshus har tillsammans ansvar för de allmänna utrymmena.

Visa hänsyn

Att visa hänsyn är extra viktigt mellan klockan 22.00 och 07.00. För att inte störa dina grannar tänk på att:

- **Det är lyhört i trapphusen. Spring, lek och smällande dörrar kan lätt bli störande. Som hyresgäst ansvarar du även för att dina gäster inte stör grannarna.**
- **Anpassa volymen på din tv, dator eller stereo.**
- **Undvik att borra eller spika i väggen sent på kvällen.**
- **Att ha fest är trevligt, men informera gärna dina grannar i god tid innan.**



1. Du har rätt till lugn och ro i ditt hem. Om du blir störd ska du i första hand kontakta din störande granne direkt.

2. Om grannen ändå inte upphör att störa dig – kontakta bostadsföretaget.

3. Är störningen påtaglig och inträffar en kväll eller helg kan du ringa bostadsföretagets störningsjour om det finns en sådan eller i allvarliga fall direkt till polisen. Tala om vad du heter, din adress och ditt telefonnummer, vad som händer och vem som stör dig.

En hyresgäst som återkommande stör sina grannar riskerar att bli uppsagd.

FÅR JAG HA HUSDJUR I LÄGENHETEN?



Ja, om det inte står något annat i hyresavtalet så är det tillåtet. Men tänk på detta:

- Släpp inte ut djur utan tillsyn.
- Håll alltid hundar kopplade inom bostadsområdet.
- Se till att hundar och katter inte förorenar på området, speciellt inte i närheten av barnens lekplatser.

TACK FÖR ATT DU INTE STÄLLER BARNVAGNEN I TRAPPHUSET!

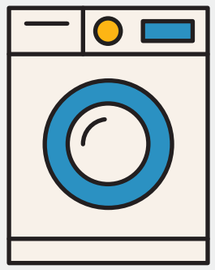
Ett trapphus är en utrymningsväg och ska hållas fri så att räddningstjänsten kan komma fram om det skulle behövas.

Barnvagnar, skor eller cyklar får du därför aldrig förvara i trapphuset eller entrén. Inte heller soppåsar, möbler eller andra saker. Detta gäller även i källargångar och utanför förråd.

Förutom att det blir skräpigt och svårt att komma fram kan det öka risken för brand.



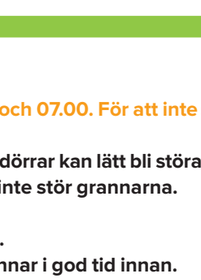
TIPS! Det kanske finns ett barnvagnsförråd i ditt hus? Fråga din hyresvärd.



REGLER I TVÄTTSTUGAN

Tvättstugan delar du med dina grannar. När du ska använda tvättstugan bokar du din tid i förväg. Respektera de bokade tiderna.

Städa noggrant efter dig när du tvättat klart.



SORTERA DINA SOPOR RÄTT

Ta reda på var du ska slänga dina sopor. Tidningar och förpackningar ska sorteras var för sig. Förpackningar av glas, metall, plast och papper lämnas i separata kärl. Ibland ska även matavfallet sorteras ut.

Farligt avfall som batterier, kemikalier och elektriska apparater är extra viktigt att du inte lämnar bland det övriga avfallet utan i särskilt angivna kärl. Grovsopor, som till exempel trasiga möbler, kan ibland lämnas i särskilda utrymmen som då ska vara uppmärkta för detta.

Fråga din hyresvärd vad som gäller i ditt hus.

Frågor & svar

Vad ingår i hyran?
I hyran ingår oftast allt utom hushållsel. Om det inte står något annat i hyresavtalet betalar du alltså för värme, vatten, sophämtning och städning av trapphus genom din hyra.

Hur länge får jag bo i lägenheten?
Ett hyresavtal kan ha en begränsad hyrestid eller gälla tills vidare. Som huvudregel har du som förstahandshyresgäst ett så kallat besittningsskydd. Det innebär att du i princip har rätt att bo kvar i lägenheten så länge du vill om inte hyresvärden har mycket starka skäl för att säga upp avtalet.

Vad kan vara skäl för uppsägning?
Skäl för uppsägning kan vara att du som hyresgäst missköter dig genom att störa, inte vårdar lägenheten, inte betalar hyran i tid eller hyr ut lägenheten i andra hand utan lov. Det kan även finnas andra skäl till uppsägning, exempelvis att huset ska rivas eller genomgå en omfattande ombyggnad.

Kan jag byta min lägenhet till en annan?
Ja, om du har ett förstahandskontrakt och din hyresvärd godkänner bytet. I vissa fall kan hyresnämnden godkänna ett byte även om din hyresvärd säger nej.

Kan jag hyra ut min lägenhet till någon annan?
Ja, om hyresvärden godkänner det. Skäl för att hyra ut i andra hand kan till exempel vara att du ska studera eller arbeta i en annan stad eller vill prova på att bo som sambo. Om du hyr ut din lägenhet utan tillstånd från din hyresvärd kan du bli uppsagd. Tänk på att det är du som förstahandshyresgäst som är ansvarig för att hyran betalas och att grannarna inte blir störda även om det är någon annan som bor i din lägenhet.

Hur säger jag upp min lägenhet om jag vill flytta?
Du bör alltid säga upp ditt hyresavtal skriftligt. Efter att du sagt upp ditt kontrakt måste du fortsätta betala för lägenheten under en bestämd tid. Detta kallas för uppsägningstid. Din uppsägningstid framgår av hyresavtalet.
Om du exempelvis säger upp lägenheten den 24 april upphör avtalet oftast den 31 juli och du måste betala hyra fram till dess.

Vad ska jag tänka på innan jag lämnar lägenheten?
Lägenheten ska städas mycket noggrant innan du lämnar tillbaka nycklarna. Hyresvärden brukar dela ut en checklista för flyttstädning som du kan följa. Om lägenheten inte är tillräckligt städad kan du få stå för städkostnaden i efterhand. Innan du flyttar gör hyresvärden en lägenhetsbesiktning. Vid skador eller onormalt högt slitage på lägenheten kan du bli skadeståndsskyldig.

Hur gör jag adressändring vid flytt?
När du flyttar ska du anmäla din nya adress till Skatteverket – det är kostnadsfritt. Vill du att posten under en viss tid automatiskt ska skickas vidare till din nya adress (eftersändning) kostar det extra. Du kan göra anmälan om flytt och eftersändning av post på Svensk adressändrings hemsida; www.adressandring.se.

Kontakta ditt bostadsföretag om det är något mer du undrar över.

© SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG Trycksaksnummer: I3751-2016 Grafisk produktion: SABO Kommunikation Illustration: Freja Istemo Foto: Anette Jansson-Bougt och Cherstin Andersson Tryck: Åtta.45 Tryckeri AB, Järfälla