



**svenska
hus**



Trivselhandbok

INFORMATION, TIPS OCH RÅD TILL DIG
SOM SKA FLYTTA IN I EN AV VÅRA LÄGENHETER!



Inledning

I denna broschyr kan du hitta en del tips, råd och regler som kan vara bra för dig som hyresgäst att känna till. Vi vill att du ska trivas som hyresgäst hos oss och vi hoppas att informationen i denna broschyr kan bidra både till en bra boendemiljö och till att besvara eventuella frågor du har. Hittar du inte det du söker i denna broschyr är du självklart alltid välkommen att kontakta oss!

SVENSKA HUS

Vi bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna och huvudkontoret finns i Göteborg. Vårt fastighetsbestånd består av cirka 160 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verkstäder och lager. Bolaget har lokalkontor som ansvarar för fastigheterna i respektive region i Stockholm, Göteborg och Malmö med områdeskontor i Landskrona, Hässleholm och Åstorp. Gemensamma funktioner såsom ledning, marknadsföring, ekonomi och övrig administration finns på huvudkontoret i Göteborg.



Tips, Råd & Regler

IN- OCH UTFLYTTNING

Inflyttning

Vid kontraktsskrivning får du information om hur inflyttningen går till på det område du ska flytta till. Normalt sett hämtas nycklarna på vårt lokalkontor den 1:e vardagen i månaden mellan 12.00-15.30.

Adressändring

När du flyttar ska du göra en flyttanmälan till Skatteverket på www.skatteverket.se/flytta så att du får rätt folkbokföringsadress. Gör din anmälan i förväg eller senast en vecka efter flytten. Skatteverket sprider din nya adress till många myndigheter och företag. Vill du ha eftersändning av din post får du beställa det hos Svensk adressändring på www.adressandring.se.

Elnätet

Du måste själv anmäla ditt elnätsabonnemang till när du flyttar till eller från Svenska Hus. Senast 5 arbetsdagar innan inflyttning ska anmälan vara inne. Senast 10 dagar innan avflyttning ska elnätsleverantören ha din anmälan.

Hemförsäkring

Det är ett krav att du tecknar en hemförsäkring så att du är skyddad vid exempelvis brand eller andra skador som kan uppstå vid en olycka. Hemförsäkring ingår inte i hyran. Du är själv ansvarig för att kontakta ett försäkringsbolag och teckna en hemförsäkring.

Avflyttning

Från klockan 12.00 på avflyttningsdagen skall lägenheten vara tillgänglig för ny hyresgäst. Om den 1:a skulle infalla en helg är det påföljande vardag som gäller enligt hyreslagen. Lägenheten skall vara tömd och städad och vi kommer att ha bokat en tid med dig för avflyttningsbesiktning. Om städningen inte kan godkännas får man möjlighet att åtgärda om tid finns. Om inte, ordnar Svenska Hus med städning och debiterar den avflyttande hyresgästen. Samma gäller vid eventuella skador som uppmärksammas vid besiktningen. Samtliga nycklar skall återlämnas i samband med avflyttning. Saknas nycklar måste låsen bytas och den avflyttande hyresgästen debiteras kostnaden för ny cylinder och nycklar.

LÄGENHETEN

Måla om

Du får måla om din lägenhet om du så önskar, men det måste göras på ett fackmannamässigt sätt och du bör använda ljusa, neutrala färger. Om du väljer andra färger, eller om du inte utför arbetet på ett fackmannamässigt sätt kan du bli återställningsskyldig när du flyttar från lägenheten.

Tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin

Om du vill ha en tvättmaskin, torktumlare eller diskmaskin så är detta ibland möjligt genom en så kallad standardförbättring. En standardförbättring innebär att man mot en hyreshöjning exempelvis kan få en tvättmaskin, torktumlare eller diskmaskin. Om du är intresserad av detta ska du vända dig till felanmälan. Därefter kommer en representant från

Svenska Hus att kontakta dig för att se över om detta är möjligt i just din lägenhet och vad detta i så fall kommer att innebära i hyreshöjning.

Brandvarnare

En brandvarnare ska finnas i varje lägenhet. Det är viktigt att du kontrollerar så att den fungerar och byter batteriet vid behov. Om du inte har en brandvarnare eller om din brandvarnare inte fungerar, trots att du provat med att byta batteri, vänligen kontakta felanmälan så kommer en fastighetsskötare hem till dig och sätter upp en brandvarnare.

Ljuskällor & säkringar

Ljuskällor och säkringar i lägenheten är hyresgästens ansvar att själv byta ut vid behov. Det är därför bra att ha reservproppar hemma. Om en propp i elskåpet går byter du den själv. Om du har automatsäkringar så slår du enkelt på den genom att dra upp den i ursprungsläget igen.

Avlopp & golvbrunn

Det är inte tillåtet att spola ner tops, tamponger, skräp eller andra föremål som inte hör hemma i toaletten. Detta kan leda till stopp och kan stoppet härledas till att du slängt föremål som inte hör hemma i toaletten så kan du debiteras för åtgärden som krävs för att lösa stoppet. Om du har stopp i golvbrunnen försök först att komma till rätta med det genom att rensa golvbrunnen. Ansvaret för att rensa golvbrunnen ligger på dig som hyresgäst och detta är ingenting som fastighetsskötaren utför. Om du rensat golvbrunnen men stoppet kvarstår vänligen vänd dig till felanmälan.

Temperatur i lägenheten

Radiatorerna i din lägenhet är inställda på att automatiskt reglera temperaturen så att den uppgår till ca 20 grader. När temperaturen uppnått önskad nivå stänger radiatorerna därför av värmen vilket är anledningen till att de ibland kan kännas kalla. När temperaturen sedan sjunker under önskad nivå släpper radiatorerna på värmen igen. Man kontrollerar temperaturen i en lägenhet genom att mäta mitt i rummet och en meter ovanför golvet. Mät temperaturen ett par dagar i rad innan ni registrerar felanmälan, detta eftersom det kan ta tid för temperaturen att regleras. Tänk på att inte täcka dina radiatorer med gardiner eller möbler då detta hindrar värmen från att sprida sig i hela lägenheten.

Spaltventiler

För att säkerställa ett bra inomhusklimat så tänk på att eventuella spaltventiler på fönstren alltid skall vara öppna, oavsett årstid. Tänk också på att rengöra ventilationsdonen i lägenheten med jämna mellanrum.

Uteplatser

Om din lägenhet har en uteplats är du som hyresgäst själv ansvarig att sköta om denna. Buskar och gräsmatta skall klippas och ytan ska vara fri från skräp. Det är inte tillåtet att sätta upp pool.

Balkong

Grillning är strängt förbjudet på balkongen. Det är inte heller tillåtet att skaka eller hänga ut mattor, filter, sängkläder eller annat från balkongen. Om du har blommor eller annat på balkongen så var försiktig när du vattnar så att det inte kommer ner på grannens balkong.

Parabol

Det är inte tillåtet att sätta upp parabol på balkongerna, uteplatserna eller annat på våra fastigheter.

Golv

Tänk på att inte använda för mycket vatten vid våttorkning. Speciellt parkettgolv kan vara känsliga för vatten och i värsta fall kan de förstöras om för mycket vatten används.

Skadedjur

Om du har problem med skadedjur ska du vända dig till Anticimex. Telefonnummer till dem finns på trapphustavlan.

Matning av fåglar och andra djur

Det är inte tillåtet att mata fåglar och andra djur på din balkong och/eller lägga ut mat. Detta för att det också drar till sig skadedjur så som exempelvis råttor, vilket skapar sanitära olägenheter.

Störningar

För allas trevnad ska det vara sällskilt tyst i huset mellan 22:00-06:00. Även under dagtid ska man självklart tänka på att inte störa sina grannar alltför mycket, samtidigt som visst ljud självklart är acceptabelt. Om du upplever att du blir störd av en granne så är ett bra förstasteg att du tar upp det direkt med grannen. Om du inte upplever att detta hjälper kan du vända dig till vår störningsjour. Du hittar telefonnummer till störningsjouren i trapphuset. Om störning kan konstateras kommer den störande lägenhetsinnehavaren att debiteras för uttryckningen.

Nycklar

Om du behöver fler nycklar till lägenheten ska du kontakta felanmälan. Om du vill att vi kopierar fler nycklar till dig kan detta ske mot en avgift. Vid händelse av att du tappat bort nycklar debiteras du för 3 nya nycklar och ett låsbyte.

Brand

Om det brinner i din lägenhet, ta dig ut och stäng dörren efter dig. På så sätt försvårar du för både branden och röken att sprida sig. Om det brinner i trapphuset eller i en grannes lägenhet, stanna i din lägenhet och stäng dörren mot trapphuset. Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus, röken är livsfarlig och det kan räcka med ett par andetag för att bli medvetlös. Ring 112 och berätta för dem att det brinner och att du är kvar i din lägenhet. Ställ dig sedan vid ett fönster eller balkong så att räddningspersonalen kan se dig. Du är säker i din lägenhet i 30-60 minuter.

Husdjur

Hundar och katter är kära husdjur för många. För andra, med exempelvis allergiska problem är de ett hot mot hälsan. Vi ber därför dig som har husdjur respektera att de inte får springa lösa samt att se till att de inte stör andra hyresgäster eller förorenar. Plocka alltid upp efter din hund. Du skall ha ditt husdjur under uppsikt. I detta avseende är det ingen skillnad på en katt eller en hund. Tänk också på att eventuella skador orsakade av husdjur så som rivmärken, lukt eller annat kan du komma att bli ersättningsskyldig för.

GEMENSAMMA YTOR

Grillning

Vill du grilla ska du göra detta vid grillplatser avsedda för ändamålet. Tänk på att ta med dig skräp och liknande när ni grillat klart så att grillplatsen är trevlig även för nästa person som ska använda grillplatsen.

Mopeder och motorcyklar

Det är inte tillåtet att köra moped eller motorcykel på gårdar eller annat inom bostadsområdet. På grund av brandrisken är det inte tillåtet att förvara moped eller motorcykel i källare, cykelrum, trapphus eller annat utrymme i fastigheten.

Tvättstuga

Vänligen respektera bokningarna i tvättstugan. Det är självklart inte tillåtet att varken ta din grannes tvättid eller tvätta utanför din egen tvättid. När du använt tvättstugan vänligen städa den så att den är trevlig för nästa person som ska använda den.

Entrédörrar och andra dörrar i gemensamma utrymmen

Entrédörrar, källardörrar, fönster i gemensamma ytor och liknande ska hållas stängda. Detta är till för er och era grannars skull så att inte obehöriga kan ta sig in i fastigheten.

Trapphus

Det är inte tillåtet att förvara något i trapphusen. Detta gäller allt från cyklar och barnvagnar till sopor, skor och dörrmattor. Förbudet mot detta är med anledning av de brandskyddsregler som finns. Cyklar och barnvagnar hänvisas till de utrymmen som är avsedda för detta ändamål.

Sophantering

Hushållssopor ska slängas i anvisade miljöhus/soprum och källsortering ska ske utifrån de möjligheter som finns i fastigheten som du bor i. Sopor får inte ställas i trapphuset, även om det endast vore för en kort stund. Grovsopor så som exempelvis möbler, kemikalier eller annat som inte hör hemma i miljöhuset/soprummet är man som hyresgäst själv ansvarig för att köra till återvinningscentralen. I en del kommuner erbjuder kommunen hämtning grovsopor. Det är upp till dig som hyresgäst att själv undersöka vad som gäller i just din kommun.

ÖVRIGT

Hyresinbetalning

Hyran betalas i förskott och ska vara inbetald den sista vardagen i föregående månad. Om du inte fått avier, blivit av med dina avier eller om du har något annat hinder för att betala in hyran i tid, vänligen kontakta oss i god tid.

Autogiro

Vi erbjuder möjligheten att betala hyran via autogiro. Vänligen kontakta oss per mail eller hämta autogiroblankett på vår hemsida: [Blanketter | Svenska Hus AB](#)

Andrahandsuthyrning

Om du vill hyra ut din bostad i andrahand är det väldigt viktigt att du först kontaktar Svenska Hus för ett godkännande, vi har ca 6 veckors handläggningstid på andrahandsuthyrning. Det är brottsligt att hyra ut sin bostad i andrahand utan tillstånd från hyresvärden och det kan leda till att man dels förlorar sitt hyresavtal, dels till andra påföljder så som böter eller i värsta fall fängelse i högst 2 år. Tänk på att även om du fått ett godkännande att hyra ut din lägenhet i andrahand har du fortfarande ansvaret för att hyresinbetalningar sker i tid och att lägenheten sköts.

Lägenhetsbyte

Vill du byta lägenhet med någon annan går det under vissa förutsättningar bra. Detta gäller även om den du vill byta med bor hos Svenska Hus eller hos någon annan hyresvärd. Om båda hyresvärdarna godkänner bytet och vissa krav är uppfyllda kan så ske. Vi tillhandahåller ingen tjänst för att hitta eventuella byteslägenheter, utan detta måste man göra själv om man är intresserad av att byta. När du hittat någon du vill byta med fyller ni då i en blankett för lägenhetsbyte och skickar till oss. Du finner denna blankett på vår hemsida. Om du har frågor kring lägenhetsbyte är du naturligtvis alltid välkommen att kontakta oss.

Söka ny lägenhet inom Svenska Hus

Om du bor i en lägenhet hos oss idag men vill söka en ny lägenhet hos oss gör du detta genom vår hemsida, www.svenskahus.se. Din ansökan behandlas då tillsammans med och utifrån samma krav och kriterier som övriga sökande.

OBS! Man måste ha bott hos oss i minst 12 månader innan man kan söka ny lägenhet.



Kontaktuppgifter

FELANMÄLAN & FASTIGHETSSKÖTSEL

Du kan göra felanmälan genom "mina sidor" på www.svenskahus.se

Du kan också ringa in och göra en felanmälan på telefon 0418-30 25 00

Telefontid: måndag, onsdag & fredag mellan 9.00-11.00

Jour/akuta ärenden: 0418-30 25 00

UTHYRNING & HYRESADMINISTRATION

Telefon: 0418-30 25 00

E-post: skane@svenskahus.se

I ditt trapphus finns också andra kontaktuppgifter som kan vara bra för dig att känna till.



Vem har ansvaret?

ÅTGÄRD	HYRESGÄST	SVENSKA HUS
Byte av glödlampor i lägenheten	X	
Rensa golvbrunn & vattenlås Hyresgästen ska rensa golvbrunn och vattenlås vid behov.	X	
Persienner Ansvaret för persiennerna ligger på dig som hyresgäst. Svenska Hus tillhandahåller inga persienner.	X	
Skötsel av uteplats & balkong Undantaget ansvaret för eventuellt staket. Ansvaret för detta ligger på Svenska Hus.	X	
Snöröjning i bostadsområdet Undantaget p-platser där hyresgästen själv ansvarar för den p-plats man hyr. Detta framgår i så fall av ditt kontrakt.		X
Trapphusstädning		X
Ventilationens funktionalitet		X
Rengöring av ventilation och se till att ventiler är öppna	X	
Värme		X
Sophantering Sopor ska slängas enligt de förutsättningar som finns i fastigheten du bor i. Grovsopor ska transporteras till återvinningscentralen.	X	
Vitvaror i din lägenhet (Undantaget vitvaror du själv anskaffat)		X
Tvättstugans funktionalitet		X
Städning i tvättstugan Tvättstugan ska städas när du använt den.	X	
Teckna hemförsäkring	X	
Se till att brandvarnare finns Om du inte har en brandvarnare i lägenheten, vänligen vänd dig till felanmälan så kommer vi och monterar en till dig.		X
Kontrollera brandvarnarens funktionalitet och vid behov byta batteri Om du bytt batteri men brandvarnaren ändå inte fungerar, vänligen vänd dig till felanmälan.	X	
Rengöra och/eller byta filter i köksfläkten Filtret bör rengöras ibland och för att fläkten ska fungera tillfredställande bör filtret bytas ut efter 1-2 år.	X	