

# MURGRONA

HYRESGÄSTHANDBOK

<b>VÄLKOMMEN</b>	<b>3</b>
INFLYTTNINGSDATUM	3
BESIKTNING	3
NYCKLAR	3
HYRESINBETALNING	3
EL-ABONNEMANG	3
INTERNET	3
ADRESSÄNDRING	3
FÖRSÄKRING	3
SKADEANSVAR	3
SANITÄR OLÄGENHET & SOPHANTERING	3
TVÄTTSTUGA	3
BALKONG, TERRASS OCH UTEPLATS	4
RÖKNING	4
ANDRAHANDSUTHYRNING	4
BRANDVARNARE	4
FELANMÄLAN OCH AKUTA SKADA	4
SKADOR I LÄGENHET	4
STÖRNING	4
OM GRANNEN STÖR	4
<b>UPPSÄGNING</b>	<b>5</b>
UPPSÄGNINGSTID	5
ADRESSÄNDRING	5
ALLA NYCKLAR OCH TAGGAR INKLUSIVE KOPIOR SKA ÅTERLÄMNAS	5
BESIKTNING AV DIN LÄGENHET	5
TÄNK PÅ DET HÄR INNAN AVFLYTTNINGSBESIKTNINGEN	5
VISA DIN LÄGENHET	5
<b>STÄDNING</b>	<b>5</b>
STÄDNINGEN	5
FÖNSTREN	5
VÄGGARNA	5
GOLV	6
KYLSKÅP OCH FRYS	6
TVÄTT AV SPISFLÄKTEN SPIS OCH UGN	6
BALKONG	6
RENGÖRING AV GOLVBRUNN	6
RENGÖRING AV VATTENLÅS	6
BRISTFÄLLIG STÄDNING	6

## VÄLKOMMEN

Vi hoppas att du kommer trivas väl i din nya bostad. Nedan följer allmänna villkor för dig som hyresgäst i syfte att samverka för den gemensamma trevnaden i fastigheten, samt information som kan vara bra att känna till i samband med inflytt.

### INFLYTTNINGSDATUM

Som hyresgäst har du rätt till lägenheten kl. 13:00 på inflyttningsdagen.

### BESIKTNING

Varje lägenhet har besiktigas i samband med tillträdet. Besiktningsprotokollet överlämnas till dig som inflyttande hyresgäst i samband med nyckelöverlämningen. Du har därefter 8 dagar på dig att inkomma med eventuella invändningar beträffande uppgifter i besiktningsprotokollet.

### NYCKLAR

Nycklarna till lägenheten, normalt 3 st, kvitteras ut på plats på tillträdesdagen. Nycklarna kan hämtas ut från kl. 13:00 på tillträdesdagen t.o.m. kl. 16:00 samma dag. Har du inte möjlighet att hämta nycklarna på tillträdesdagen behöver du boka tid på kontakt@murgrona.se. Hyresavtalet och giltig ID-handling behöver visas upp i samband med att nycklarna kvitteras ut.

Vill man som hyresgäst ha fler nycklar kontaktar man oss så ser vi till att lösa fler kopior om så önskas. Kostnaden för att upprätta fler nycklar läggs på hyresgästen. Att tillägga är att man som hyresgäst själv får bekosta nyckel samt omläggning av cylinder eller eventuellt nytt lås i de fall nycklar slarvas bort. I dagsläget kostar låsbyte över 3.600 kr.

### HYRESINBETALNING

Hyran ska betalas i tid. Detta sker månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånad. Se till att ange korrekt referensnummer för respektive hyresavi. Sen betalning resulterar i dröjsmålsavgift vilket debiteras på nästkommande avi.

### EL-ABONNEMANG

Vi som hyresvärd ser till att rapportera in till elleverantören om att ni flyttar in i lägenheten.

### INTERNET

Våra fastigheter har fiber. Kontakta Telenor på för att upprätta abonnemang ([www.telenor.se](http://www.telenor.se)).

### ADRESSÄNDRING

På adressandring.se anmäler du flytten till din nya adress, samt på skatteverket.se. Detta ska göras senast en vecka efter flytten. Då vet du också att de flesta myndigheter har fått din nya adress. Tänk också att det kan vara många andra du behöver anmäla din adressändring till som t.ex. tidningar du prenumererar på, butikskedjor du är medlem i etc. Ett tips är att också eftersända din post för att säkerställa att posten kommer till din nya adress.

### FÖRSÄKRING

Alla hyresgäster är skyldiga att ha en hemförsäkring.

### SKADEANSVAR

Som hyresgäst ansvarar du för skador som orsakats av dig själv, familjemedlemmar, tillfälliga gäster eller egna hantverkare. Du förväntas även se till att dörrar och fönster i källare, på vind och i andra allmänna utrymmen hållas stängda.

### SANITÄR OLÄGENHET & SOPHANTERING

Nedskräpning i lägenheter, trapphus, källare, vindar, balkonger och på sopgårdar kan medföra "sanitära olägenheter" i bostadsområdet. Sker detta har fastighetsägaren rätt att ingripa. Hundar och katter ska hållas under uppsikt och vara kopplade. De får inte rastas på området. Föremål får ej placeras i trapphus eller i andra allmänna utrymmen. Föremål skall endast förvaras i respektive förråd som tillhör hyresgästen. Hyresgästen skall källsortera sina sopor i enlighet med de möjligheter som finns i fastigheten och till de uppsamlingsstationer som finns rekommenderat i ert område. Att tillägga är att soporna inte får förvaras utanför lägenhetsdörren då detta ser skräpigt ut, luktar illa och dessutom kan dra till sig skadedjur. Pappersförpackningar, glas, trycksaker, blomkrukor metallförpackningar, plastförpackningar, batterier etc skall läggas i återvinningsstationerna som finns utplacerade av Norrköpings Kommun.

### TVÄTTSTUGA

För allas trevnad är det viktigt att städa efter sig och rengöra ev. filter i torktumlare. Mattvätt är ej tillåten då detta förstör tvättmaskinerna. Om inte tvättstugan sköts efter de regler vi satt upp kommer aktuellt hyresgäster att bli avstängd från tvättstugan.

**BALKONG, TERRASS OCH UTEPLATS**

Vi ber dig vänligen men bestämt att skotta och hålla rent på era balkonger/terrasser. Det är inte fastighetsägarens skyldighet att städa, skotta, sopa, kratta eller i övrigt sköta respektive uteplats utan detta är hyresgästens ansvar att hålla rent (se hyreskontrakt). De hyresgäster som underlåter sig att skotta, ta bort löv, snö etc blir ansvariga i de fall denna underlåtelse leder till skada på fastigheten.

**RÖKNING**

Hyresgästen är medveten om att rökning i lägenheten, på balkongen och på slutna gårdar inom fastigheten inte är tillåten. Det är inte heller tillåtet att röka i gemensamma utrymmen som trapphus, tvättstugor, förråd o. dyl.

**ANDRAHANDSUTHYRNING**

Vid uthyrning i andra hand krävs vårt tillstånd. Andrahandsuthyrningar är alltid tidsbestämda och beviljas under vissa förutsättningar: Under en provanställningstid (max 6 månader) om hyresgäst provar arbete på annan ort, samt under utbildningstiden vid studier på annan ort. Den som hyr i andra hand har ingen rätt att överta lägenheten om den ursprungliga hyresgästen säger upp sitt kontrakt.

**BRANDVARNARE**

Det är hyresgästen/den boende som ansvarar för kontroll och byte av batteriet i brandvarnaren.

**FELANMÄLAN OCH AKUT SKADA**

Se separat blad för kontaktuppgifter till jour och felanmälan. Värt att poängteras är att hyresgästen själv ansvarar för att byte av lampor, fläktfilter etc. Utryckningar som inte avser nödsituationer debiteras.

**SKADOR I LÄGENHET**

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens tillstånd göra hål i beklädnader såsom kakel, plastmatta o. dyl. Utan särskild skriftlig överenskommelse får hyresgästen inte sätta upp anslag, skyltar, markiser, antenn, parabol eller dylikt på fastigheten, ej heller förvara cyklar, barnvagnar etc. på annat än avsett utrymme. Det är heller inte tillåtet att tapetsera, lägga om golv eller liknande i lägenheten utan hyresvärdens utan särskild skriftlig tillåtelse. Att bryta mot dessa regler kan innebära att hyresgästen blir ersättningskyldig för återställningskostnader m.m.

**STÖRNING**

Att bo i flerbostadshus innebär närhet till dina grannar. Visst mått av ljud tillhör därför villkoren och måste tolereras. För att var och en ska trivas och boendemiljön ska bli den allra bästa gäller dock att visa hänsyn.

Vad kan accepteras?

Vardagens ljud i form av hushållsmaskiner, steg och röster tillhör det som du som hyresgäst måste ha överseende med särskilt i äldre hus. Mycket av eventuell irritation går dock att förebygga genom att undvika höga ljudnivåer under kvällar och nätter samt att kommunicera med de som bor allra närmast. Meddela exempelvis grannarna om du ska ha fest.

Exempel på störningar som inte ska accepteras är:

- Högt ljud från musikanläggningar/TV
- Hundar som skäller och/eller ylar länge
- Upprepade skrik och bråk
- Borrande och hamrande när många vill sova

Förhållningsregler?

Mellan kl. 22.00 och 07.00 alla dagar i veckan ska du undvika att störa dina grannar. Tänk på att inte spela piano, borra eller ha hög volym på TV eller stereo under dessa tider. Du är även ansvarig för att dina besökare inte stör dina grannar. Undvik att gå med hårda skor inomhus. Ljudet från träskor och höga klackar fortplanter sig i golv och väggar. Låt heller inte barn springa upp och ner i trapphusen och smälla i dörrarna. Det kan störa alla i fastigheten.

Hyresgästen får inte föra oväsen eller utföra arbete på sådant sätt eller annars uppträda så att närboende därigenom kan störas. Detta kan medföra att kontraktet sägs upp för avflyttning samt skyldighet att betala eventuella kostnader som uppstår i samband med störningen.

**OM GRANNEN STÖR**

Om du upplever att dina grannar stör kontaktar du oss i första hand via vår mail [kontakt@murgrona.se](mailto:kontakt@murgrona.se). Spelar en granne störande musik rekommenderar vi att du i första hand kontaktar grannen då detta brukar lösa problemet i de flesta fall.

## UPPSÄGNING

### UPPSÄGNINGSTID

Det råder tre kalendermånaders uppsägningstid på våra förstahandskontrakt och hyrestiden upphör alltid månadens sista dag. Ha detta i åtanke när du ska säga upp din lägenhet.

### ADRESSÄNDRING

När du flyttar är det viktigt att du gör en flyttanmälan i god tid före flytten. Räkna med minst fem arbetsdagar innan eftersändning börjar gälla. Flyttanmälan gör du till Svensk Adressändring per telefon 020-97 98 99 eller via [www.adressandring.se](http://www.adressandring.se). Hos Svensk Adressändring hittar du all information för att din adressändring ska gå så smidigt som möjligt.

### ALLA NYCKLAR OCH TAGGAR INKLUSIVE KOPIOR SKA ÅTERLÄMNAS

När du flyttar ska samtliga nycklar lämnas tillbaka till oss. Det gäller även de kopior som du eventuellt har gjort samt även nycklar till förråd, tvättstuga, motorvärmare osv. Om du inte lämnar tillbaka alla nycklar kan du bli skyldig att betala vad det kostar för oss att byta lås. Överlämningen får ske mellan kl. 10:00 och senast kl. 12:00 första vardagen efter att hyreskontraktet har gått ut. Vill man som hyresgäst lämna nycklarna redan vid avflyttningsbesiktningen går det bra. Viktigt att poängtera är att hyresavtalet och giltig ID-handling behöver visas upp i samband med nyckelöverlämningen.

### BESIKTNING AV DIN LÄGENHET

När du har sagt upp din lägenhet kommer du att få en skriftlig bekräftelse från oss. Därefter är du som hyresgäst skyldig att kontakta våra förvaltare [kontakt@murgrona.se](mailto:kontakt@murgrona.se) och boka tid för avflyttningsbesiktning. Det är viktigt att du är med när vi besiktigar din lägenhet. Hyresavtalet och giltig ID-handling behöver visas upp i samband med besiktningen.

Vi värnar över att lägenheterna i vårt bestånd ska upprätthålla en god standard. Det är därför viktigt att du som hyresgäst gör ditt yttersta för att lägenheten du hyr ska hållas i gott skick. Om vi i samband med besiktningen bedömer att lägenheten du bor i har skador eller ett onormalt slitage kommer du som hyresgäst debiteras för återställningen, detta inkluderar såväl fysiskt slitage som stark odör eller skador från matos, rökning, husdjur eller dylikt.

### TÄNK PÅ DET HÄR INNAN AVFLYTTNINGSBESIKTNINGEN

Se till att lägenheten och ev. förråd är tömda och har städats ordentligt. All utrustning som tillhör lägenheten som ex. dörrar, hatthyllor, gardinbeslag, skåp, takkontakter, brandvarnare etc. måste finnas i lägenheten när vi utför besiktningen. Bruksanvisningar/skötselansvisningar för lägenhetsutrustning som finns i lägenheten (kylskåp, spis etc.) ska lämnas kvar i lägenheten till nästa hyresgäst. Var noga med att ta bort pluggar och spackla igen eventuella hål i väggar och tak som du borrat/spikat/ skruvat (för lampor, tavlor, hyllor etc.) Observera att detta ska göras på ett fackmannamässigt sätt, dvs. snyggt, prydligt och ordentligt.

### VISA DIN LÄGENHET

När du har sagt upp ditt hyreskontrakt kommer du att få visa lägenheten för den/de personer som får erbjudande om att flytta in i din lägenhet efter att du flyttat. Din hyresvärd, alt. personen som är intresserad av din lägenhet, kommer att kontakta dig för att komma överens om en tid för visning som passar er båda.

## STÄDNING

### STÄDNINGEN

En av de viktigaste skyldigheterna som hör till skötseln av bostaden är regelbunden städning. Städare du kontinuerligt skapar du ett bra inomhusklimat samtidigt som bostadens ytskikt håller bättre över tid. Olika ytor rengörs på olika sätt. En bra tumregel är att skaffa städdredskap och rengöringsmedel som lämpar sig för såväl dig själv som för ytorna och miljön. Använd torra och svagt fuktade städdredskap och ett neutralt rengöringsmedel. Om du städare regelbundet lossnar merparten av smutsen tämligen enkelt med vatten och vanligt diskmedel.

### FÖNSTREN

För att tvätta fönstren behöver du en fönsterraka, en mikrofiberduk och lite diskmedel. Dammsug eventuella persienner rena från damm samt rengör också fönsterbågarna och karmarna.

### VÄGGARNA

Vid rengöring av målade väggar använder du milda tvättmedel och tvätt med lätt fuktad trasa. Kom ihåg att ju mattare den målade väggen är desto mindre skurning tål den. Kakelklädda väggar i våtutrymmen tål tvätt med vatten, borste och skursvamp. Papperstapeter tål bara ytterst lätt avtorkning med fuktad trasa, inte att skuras. Vinyltapeter kan du torka av med

fuktig trasa eller en mjuk borste. Om det uppstår skador på lägenheten i samband med städning kan du som hyresgäst bli ersättningskyldig.

## **GOLV**

Rengör laminat- eller parkettgolv med dammsugaren och en lätt fuktad mopp. Ytan på laminat- eller parkettgolv skadas lätt av för sträva städredskap så skura försiktigt. Om du vill våttorka ett smutsigt laminat- eller parkettgolv bör du torka av golvet efteråt. Annars kan golvet resa sig. Plastgolv består vanligen av tøjbar vinyl och för sådana räcker det med veckostädning genom dammsugning och tormoppning. Vid behov torkas golvet av med fuktig trasa och mildt diskmedel. **VÅTUTRYMMEN** Hur ofta våtutrymmena rengörs beror på hur de används. Skrubba kakelfog ofta så smuts inte hinner gro in och missfärga. Om tvätt hanteras i våtutrymmena är det bra att dammsuga eller torka bort löst damm en gång i veckan.

## **KYLSKÅP OCH FRYS**

Tänk på att regelbundet rengöra kylskåpet med en trasa, vatten och diskmedel. Dammsug utrymmet bakom kylskåpet några gånger om året. Om kylskåpet har automatisk avfrostning räcker det att du rengör avloppsöppningen för avfrostningsvattnet baktill i kylskåpet. Om kylskåpet saknar automatisk avfrostning avfrostar du skåpet med några månaders intervall. Avfrosta frysen minst en gång om året för bättre prestanda och mindre energiförbrukning. Använd såklart inte våld eller vassa föremål för att ta bort isen i frysen/frysacket. Ha koll på avfrostningen och torka upp smältvattnet så att det inte rinner ut på golvet.

## **TVÄTT AV SPISFLÄKTEN SPIS OCH UGN**

Rengör spisen regelbundet då mat som fått gro in är svår att få bort. Tvätta spisfläkten och fettfiltret minst två gånger om året (eller oftare vid behov). Under fettfiltret finns en frånluftsentil som tas loss och rengörs på samma gång. Kolfilter till fläkt skall bytas två gånger per år av hyresgäst.

## **BALKONG**

En ren och trevlig balkong är förstås mer inbjudande än motsatsen. Även om du har en inglasad balkong kan det regna och snöa in genom springor mellan glasen. Vintertid kan det alltså vara bra att hålla glaspartierna stängda.

## **RENGÖRING AV GOLVBRUNN**

(Gör det en gång i månaden)

- Ta bort brunnslocket.
- Rensa locket från hårstrån och smuts.
- Tvätta brunnen med vatten, rengöringsmedel och en borste.
- Det är också möjligt att köpa speciella filter som samlar upp hårstråna och skyddar golvbrunnen.
- Om det är fortsatt stopp i golvbrunnen, trots rengöringen, registrerar du ett ärende till oss på [kontakt@murgrona.se](mailto:kontakt@murgrona.se).

## **RENGÖRING AV VATTENLÅS**

(Om avloppet inte fungerar som det ska)

- Placera en hink under handfatet för att samla upp kvarvarande vatten. Rengör vattenlåset genom att skruva i bottenventilen.
- Rengör vattenlåsets olika delar med vatten och rengöringsmedel, skrubba med en borste, skölj av med vatten och skruva tillbaka dem.
- Undvik läckage genom att se till så att gummipackningarna sitter där de ska.
- Skölj igenom systemet med vatten för att kontrollera så att det inte läcker.

## **BRISTFÄLLIG STÄDNING**

Bristfällig flyttstädning debiteras.