

Välkommen till ert nya hem

I detta häfte hittar du information om:

- ✓ Din inflyttning, tillträde & besiktning
- ✓ Säkerhet—Hemförsäkring, brandvarnare och skadedjur
- ✓ Inredning av lägenhet
- ✓ Vård av lägenhet
- ✓ Uthyrning, överlåtelse, byte och 2a hand
- ✓ Flytta ut
- ✓ Vanliga frågor
- ✓ Hyresgästens ansvar

Kontakta oss:

Kundtjänst:

E-post: info@haningebostader.se

Telefon: 08 606 89 00

Telefontid mån-tors 09.00 - 11.45

Bokade besök mån-ons 13–16, torsdag 13–18

Felanmälan:

Telefon: 08 606 89 00 eller på Mina sidor

Telefontid måndag - torsdag 07.00 - 16.00, fredag 07.00 - 12.00

Fastighetsjouren:

Telefon: 08 606 89 00 under kvällar, helger och nätter



Scanna QR-koden för att komma till Mina sidor. Där kan du bland annat göra felanmälan och boka tvättid.

När du flyttar in

Tillträde

Nycklar lämnas ut den 1a i månaden från klockan 13:00. Infaller den 1a på lördag, söndag eller röd dag ska tillträde ske nästkommande vardag efter klockan 13:00.

Innan nycklar får kvitteras ut ska hyran vara betald och hemförsäkring tecknad.

TÄNK PÅ!

- ✓ Du ser på ditt hyresavtal om du ska teckna eget elavtal eller om elen debiteras via din hyresavi.

Numret till din kundförvaltare finns på hemsidan eller i trapphusinformationen i ditt trapphus.

Din kundförvaltare har telefontid mellan 8.00 -10.00 måndag till fredag.

Adressändra

Kom ihåg att göra adressändring i god tid.

Städning

Har du vid inflyttning synpunkter på hur städningen i lägenheten eller förrådsutrymmet är utförd av den tidigare hyresgästen ska du göra en felanmälan så fort som möjligt.

Besiktning

När du flyttar in i din nya lägenhet har vi gjort en avflyttningsbesiktning där ytskikt, vitvaror och övrig inredning är undersökt. Av praktiska skäl utförs ibland besiktning i den avflyttande hyresgästens möblerade lägenhet.

TÄNK PÅ!

Gör en egenkontroll av lägenheten vid inflyttning och anmäl snarast de anmärkningar du upptäcker.

Rökfria fastigheter

Är din fastighet rökfri? Se ditt hyresavtal.

Vi har flera fastigheter som är helt rökfria. Rökförbud gäller då i hela fastigheten inkl. lägenheten, på balkongen eller uteplatsen samt i allmänna utrymmen såsom trapphus, tvättstugor samt runt fastigheten

TÄNK PÅ!

Det är *inte* tillåtet att röka:

- ✓ I trapphuset, hissen, tvättstugan, förråden eller andra utrymmen i huset.
- ✓ Direkt utanför porten.
- ✓ På lekplatser.
- ✓ Detta gäller i samtliga av våra områden.

TV / Bredband

Öppet fibernät från

haningebostader.zmarket.se



Scanna QR-koden för mer information om internet och tv.

Säkerhet

Hemförsäkring

Haninge bostäder har som krav att alla boende har en hemförsäkring. Har du en hemförsäkring får du ekonomisk kompensation för dina tillhörigheter vid en olycka såsom exempelvis en översvämning eller brand.

TÄNK PÅ!

Att hemförsäkringen dessutom vanligtvis innehåller skydd mot stöld, skadegörelse, överfall samt ett reseskydd.

Brand

I varje lägenhet ska det finnas minst en brandvarnare. Det åligger dig som hyresgäst att underhålla brandvarnaren. Ifall din brandvarnare är trasig, gör en felanmälan så byter vi ut den.

TÄNK PÅ!

Vid brand eller sjuktransporter är trapphus den huvudsakliga utrymningsvägen och får därför inte blockeras överhuvudtaget. Placera därför inte barnvagnar, mattor eller skor med mera i trapphuset. Föremål som ställs i trapphus kan komma att slängas.

Skador

Även mindre skador, som en droppande radiator, kan orsaka enorma skador. Misstänker du en fuktskada ska du ringa och anmäla detta så fort skadan upptäcks.

Skadedjur

Misstänker skadedjur i din lägenhet?

Kontakta Anticimex *utan kostnad* på telefonnummer: 075 245 10 00

Anticimex sanerar när det finns skadedjur. Och vi på Haninge Bostäder betalar för saneringen. Det är viktigt att du anmäler snabbt om du drabbats av skadedjur eller misstänker det.

TÄNK PÅ!

Skulle en skada uppstå på grund av att du är oaktsam ska du som hyresgäst ersätta hyresvärden för skadan. Du är anmälningskyldig av alla skador som uppkommer i din lägenhet och måste anmäla dessa till din hyresvärd. Du som hyresgäst är även ansvarig för familj och vänner som besöker din lägenhet.

Inredning av lägenhet

Badrum

Gör inte hål i badrumsväggar då fukt kan tränga in och orsaka mögel eller fuktskador. Använd i stället självhäftande krokar, vakuumbrokar eller stativ för all upphängning. Garantin för din bostad gäller inte om du gör håltagningar i wc/badrum.

TÄNK PÅ!

Att hela badrummet är en våtzon. Detta innebär att det har ett tätskikt under ytskiktet som förhindrar fuktskador. Om du gör hål i WC/badrum kan du bli ersättningsskyldig.

Måla och tapetsera

Du får inte måla golv, tak, dörrar, skåp eller fönster. Målning på väggar skall vara fackmannamässigt utfört. Målning får endast utföras på tidigare målade ytor och tapetsering på tidigare tapetserad vägg.

TÄNK PÅ!

Att tycke och smak varierar. Välj därför neutral färg för att undvika återställningsanspråk när du flyttar ut.

Spika och borra

Försök att göra så lite åverkan som möjligt när du sätter upp hyllor, tavlor och krokar.

Betänk alternativa möjligheter vid uppsättning, som mindre borrhål/spik.

TÄNK PÅ!

Att det aldrig är tillåtet att göra hål i skåp, dörrar eller fönsterkarmar.

Planlösning

Det är inte tillåtet att förändra planlösning genom uppförande av eller borttagande utav väggar eller uppförande av valv utan Hanninge bostäders godkännande.

TÄNK PÅ!

- ✓ Du måste ha särskilt tillstånd från hyresvärden för att göra ändringar i lägenhetens fasta inredning och utrustning. Det gäller även lägenhetens vatten-, värme- och elsystem.
- ✓ Du alltid måste anlita behörig elektriker vid elinstallationer.
- ✓ Alla anslutningar av el, vatten och avlopp måste göras av en fackman.
- ✓ Du får inte sätta upp kakel, byta golv eller borra i ytskikt i våtutrymmen.

Renovera och göra om

Du får renovera och göra om, så länge det inte gör att bostaden förändras i stort. Du kan måla och tapetsera själv på egen bekostnad utan tillstånd. För alla egna förbättringsarbeten gäller att de måste vara fackmannamässigt utförda och att färger och materialval inte får vara så extrema att det blir svårt att hyra ut lägenheten igen, då kundförvaltaren bedömer att lägenheten ska återställas på hyresgästens bekostnad.

Vård av lägenhet

Hyresgästens vårdnadsplikt reglerar i 12 kapitlet 24 § jordabalken (jb). Du som hyresgäst är skyldig att vårda din hyresrätt väl och se till att inga onödiga skador uppkommer.

Vårdnadsplikten gäller inte bara själva lägenheten, utan också övriga utrymmen, som t ex hiss, cykelrum eller barnvagnsrum. Att anmäla fel ingår också i hyresgästens ansvar.

Golv

I de flesta fall är det bäst att rengöra golven genom våttorkning med fuktig trasa och milda rengöringsmedel. Starka rengöringsmedel riskerar att ta bort glansen i golvet.

TÄNK PÅ!

Att en bra avtorkningsmatta innanför dörren skonar golven från smuts och repor. För dina grannar och golvet skull kan man med fördel sätta möbeltassar under större möbler.

Väggar

Vid fläckar på vägg. Använd en lätt fuktad trasa med lite diskmedel och gnugga inte då ytan förstörs. För mörka streck kan man sudda försiktigt med ett suddgummi.

TÄNK PÅ!

Har ni inte gavel till er säng så sätt upp ett skydd för att undvika fläckar på väggen.

Tak

Om man städar taket är det stor risk att det blir flammigt och värre än innan. Damma helst endast av taket.

Kakel, toalett och emalj

Använd mjuk trasa och milt rengöringsmedel. Använd inte kraftiga skrubbsvampar, stålull eller liknande som riskerar att repa ytan.

I toalettstolen använder du kalklösande medel och toaborste. Rensa regelbundet vattenlås och golvbrunn från fett och hår.

Dörrar, skåp och lister

Rengörs enklast genom avtorkning med fuktig trasa.

Fönster

Putsa dina fönster emellanåt när det är plusgrader med fönsterputs eller varmt vatten.

Lilla Boskolan

Det finns mycket bra instruktionsfilmer på olika språk hur du kan göra mycket själv i din lägenhet på vår hemsida:

[haningeboostader.se](https://www.haningeboostader.se)

Klicka på "För hyresgäster" sedan på "Under boendetiden" och sedan på "Boskola Filmer, så gör du".



Här hittar du 10 korta filmer som visar hur du sköter saker där du bor. Filmerna är textade på svenska, arabiska och somaliska.

Vård av lägenhet forts.

Spis och ugn

På spisplattorna kan du använda fuktig mjuk trasa. Använd bara milda rengöringsmedel. Använd en speciell skrapa för glaset.

Emellanåt bör man också städa bakom och under spisen.

Rengör spis och ugn med jämna mellanrum och vid spill för att slippa illaluktande os.

TÄNK PÅ!

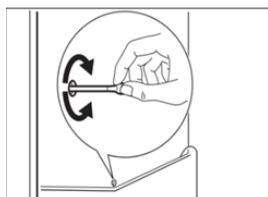
Att det kan sitta en spisvakt i fläkten. Som vid ev. brand automatiskt kan utlösas. Om detta händer, ring din kundförvaltare.

Kyl och frys

Avfrostning av kyl och frys bidrar till en jämnare temperatur och en lägre energiförbrukning.

I vissa utav våra lägenheter behöver inte kyl och frys avfrostas då frost elimineras automatiskt.

Rengör regelbundet smältvattnets tömningshål i mitten baktill av kylskåpsutrymmet.



Mer information finns i hyresgästpärmen på "Mina sidor". Där hittar du de flesta bruksanvisningar du behöver.

Diskmaskin

Släng matrester i matåtervinningen och rengör diskmaskinens sil regelbundet för renare disk.

För att undvika vattenskador skall du ha diskmaskinsunderlägg. Sätt heller inte på maskinen när ni inte är hemma och stäng av vattnet när den inte är påslagen.

TÄNK PÅ MILJÖN!

Använd gärna miljögodkänt diskmedel i lagom dos.

Spisfläkt

Rengör din spisfläkt från fett varannan månad för att undvika brand. Använd varmt vatten och milda rengöringsmedel.

Ventilation

För bästa ventilation i lägenheten ska filter i tilluftsintag och fönsterventiler regelbundet rengöras. Du ska alltid ha tilluftsintagen öppna, speciellt sommartid, för en bättre luftcirkulation och sundare inomhusmiljö.

Det uppstår ånga efter dusch, tvätt och torktumlare. För att undvika vattenskador på sikt, för en bättre luftcirkulation och en sundare inomhusmiljö, låt dörren stå öppen med jämna mellanrum.

Rengör ventilerna regelbundet.

Uthyrning, överlåtelse, byte

Överlåtelse

Överlåtelse till närstående (föräldrar, barn, syskon eller andra nära släktingar) kan ske om övertagaren varaktigt (minst 3 år) sammanbott med hyresgästen och de brukat bostaden tillsammans.

Överlåtelse kan inte ske till inneboende eller andrahandshyresgästen. Sedvanlig kreditprovning sker.

Blanketter finns att hämta i receptionen eller på hemsidan.

Andrahandsuthyrning

För andrahandsuthyrning gäller att det beviljas om särskilda skäl föreligger. Exempelvis om du vill provbo med en partner, om du ska arbeta eller studera på annan ort eller om du pga. ålder eller sjukdom inte kan nyttja din lägenhet. Du får inte hyra ut din studentlägenhet eller din ungdomslägenhet i andrahand.

TÄNK PÅ!

Att du ansvarar för din lägenhet även under den tid som du hyr ut i andra hand. Du behöver alltid Haninge Bostäders tillåtelse vid andrahandsuthyrning.

Bostadsbyte

För att kunna söka en annan lägenhet inom Haninge Bostäder måste du ha bott i nuvarande bostad i minst 1 år. Då gör du en intresseanmälan på ledig lägenhet med dina egna poäng på mina sidor.

Direktbyte

För att kunna byta din lägenhet mot en annan måste du ha bott i nuvarande bostad i minst 1 år. Du hittar själv någon att byta med. Haninge Bostäder måste godkänna bytet innan det genomförs. Bytet kan accepteras om båda parter betalt hyran i tid och att inga störningar förekommit.

Om du byter med någon som inte bor hos Haninge Bostäder, gör vi en kreditprovning för den du skall byta med.

När ett lägenhetsbyte sker, innebär det att båda parterna accepterar lägenheten i befintligt skick.

Blanketter finns att hämta i receptionen eller på vår hemsida:

haningebostader.se

Klicka på "För hyresgäster" och sedan på "Blanketter".



Scanna QR-koden för att hitta alla blanketter som rör ditt boende.

Flytta ut

Uppsägning

Planerar du att flytta är det viktigt att du säger upp din lägenhet tre kalendermånader innan du flyttar ut. Du säger upp din lägenhet, parkering eller förråd på mina sidor när nu är inloggad.

Avflyttningsbesiktning

Besiktning utav lägenheten sker alltid vid uppsägning. Tid bokas i samband med att vi bekräftar att hyresavtalet upphör.

Vid besiktningen skrivs protokoll som visar vad som måste åtgärdas. Du kan bli ersättningsskyldig för onormalt slitage och eventuella skador som du orsakat.

Innan alla nycklar återlämnas ska en slut- och städbesiktning vara gjord. Din kundförvaltare tar kontakt med dig strax innan avflyttning för att boka upp en tid.

Nycklar

Samtliga utkvitterade nycklar skall återlämnas senast klockan 12.00 avflyttningsdagen. Tänk på att du får hämta dina nya nycklar efter kl. 13.00 om du flyttar inom Haninge Bostäder.

Visning av lägenhet

Bostadssökande kommer att hänvisas till dig för visning. Du får själv komma överens med sökande om en lämplig tid för visning av lägenheten. Enligt hyreslagen § 26 är hyresgästen skyldig att visa lägenheten.

Slitage

Som fastighetsägare får vi räkna med ett visst slitage med tiden i våra fastigheter, så kallat normalt slitage. Att en hyresgäst exempelvis ritat på en tapet eller förstört ett handfat kallas onormalt slitage och debiteras hyresgästen vid avflyttning efter åldersavdrag.

Rökning

Alla skador så som missfärgningar på ytskikt eller lukt kan komma att debiteras hyresgästen.

I våra rökfria fastigheter är det förbjudet i hela fastigheten att röka och alla skador så som missfärgningar på ytskikt eller lukt kommer att debiteras hyresgästen, du riskerar också uppsägning från ditt hyreskontrakt.



Scanna QR-koden för mer information om avflyttning och uppsägning.

Vanliga frågor

Jag har läkarintyg, kan jag få förtur?

Nej, vi kan omöjligt bedöma vem som har störst behov och gör därför inte det.

Förekommer förtur?

Förtur medges ej förutom vid omflyttning för hyresgäster med väsentligt förändrade behov. Med detta avses förändringar som sker utan möjlighet för hyresgästen att påverka såsom funktionsnedsättning, ålderdom eller övriga medicinska skäl. Förtur medges aldrig på en specifik lägenhet och beslut om förtur tas av ledningsgruppen.

Hur byter man lägenhet?

Du hittar själv en som är villig att byta med dig.

Vi ska separera, hur får vi två lägenheter?

Undersök möjligheten att byta er lägenhet mot två andra. Vi kan inte hjälpa er med ytterligare en lägenhet.

Får jag installera diskmaskin?

Om diskmaskin inte ingår i hyran får hyresgästen installera en själv. Installationen ska då göras på ett fackmannamässigt sätt. Ifall köksskåp behöver demonteras ska skåpet sparas.

När får jag nytt golv/vägg?

Vi gör en behovsprövning där vi bedömer om ett byte är aktuellt utifrån det skick som lägenheten är i när du flyttar in. Du kan inte få bytt för att du exempelvis inte trivs med färgen.

Får jag sätta upp något i vägg/tak?

Det går bra i rum förutom våtrum. Tänk dock att om onödigt skada uppkommer kan hyresgästen bli ersättningskyldig. Detta regleras i samband med avflyttningsbesiktning.

Får man ändra inredning i badrum?

Ja, under förutsättning att tätskiktet inte skadas. Hela badrummet är en våtzone med tätskikt, borra inte. Se sidan om inredning.

Jag har produkter med annat eluttag, får jag byta?

Nej, ingen förändring i fastighetens elinstallation är tillåten.

Hyresgästens ansvar

HALL	KOMMENTAR
Säkringar/Proppar/Jordfelsbrytare	Hyresgästen byter själv trasiga säkringar/proppar.
Brandvarnare	Brandvarnare ska alltid finnas i lägenheten, ifall din brandvarnare är trasig, gör en felanmälan så byter vi den.
KÖK	
Kyl/frys, Spis/ugn	Rengöring, både i och utanpå.
Kylskåpslampa/Ugnslampa	Byte av trasig ljuskälla.
Rensning av dräneringshål i kyl	Regelbunden rengöring för att förhindra att det blir stopp.
Avfrostning av frys	Bryt eller hacka ej bort isen. Vissa modeller av frysar har självavfrostning, på Mina sidor finns i vissa fall en bruksanvisning. Kontakta annars din kundförvaltare för mer information.
Spisfläkt/Volymkåpa	Regelbunden städning.
Filter till spisfläkt	Rengöring av filter samt filterhållare. Vid behov av filterbyte kontakta Haninge Bostäder.
Diskmaskin	Där diskmaskin inte ingår i lägenheten och hyresgästen själv ska installera så ska installationen vara fackmannamässigt utförd samt så ska eventuella skåp sparas om detta behöver tas bort vid installation.
BADRUM	
Badkar	Om hyresgästen inte vill ha badkar så ska detta sparas i lägenheten eller förrådet.
Väggar och tak	Skydda tätskiktet i badrummet, ingen håltagning får göras i badrummet.
Duschväggar	Regelbunden rengöring, får ej tas bort av hyresgäst.
Tvättmaskin/Torktumlare	Där tvättmaskin/torktumlare inte ingår i lägenheten och hyresgästen själv ska installera så ska installationen vara fackmannamässigt utförd. Där fast installation behöver utföras (ej stickkontakt) så måste arbetet utföras av behörig elektriker.
Övrigt	
Glödlampor och övriga ljuskällor	Alla ljuskällor i lägenheten såsom, belysning i kök (både tak och vid diskbänk), badrumsskåp, ska hyresgästen själv byta.
Glasrutor, fönster och dörrar	