

Värt att veta



SERVICE OCH FELANMÄLAN

Anmäl fel i din lägenhet eller gemensamma utrymmen via felanmälan på

www.wallfast.com

Du hittar även kontaktuppgifter till felanmälan på anslagstavlan i din port.

INNEHÅLL	SID
Välkommen till Wallfast.....	1
Boende.....	3
Miljö.....	17
Ditt kontrakt.....	21
Underhåll.....	33



Välkommen till Wallfast

Vi är glada att ha dig som hyresgäst!

Wallfast AB förvaltar bostadsfastigheter och kontorsfastigheter i Stockholms innerstad, närförorter och på Lidingö.

Vår strävan är att bygga, köpa, förvalta och vid behov renovera fastigheter med målet att ha nöjda hyresgäster. Vi försöker göra huset och den närmaste omgivningen så trivsamt som möjligt och hoppas att du vill hjälpa oss i detta arbete. Trivseln har stor betydelse. Trivs man med sin lägenhet och sina grannar tar man också tillvara de möjligheter som den nya miljön ger.

Vi vill med den här broschyren ge några tips och riktlinjer som vi tror underlättar och hjälper dig som boende hos oss.

Information om just din fastighet, till exempel vem som är förvaltare, hittar du i fastighetens entré eller på vår hemsida:

www.wallfast.com



Boende

Barnsäkerhet

För små barn utgör kök, fönster och eluttag de största farorna. Med relativt billiga hjälpmedel kan farorna minskas.

Placera farliga köksredskap som tvätt- och rengöringsmedel oåtkomligt för barnen. Farliga platser för barn kan vara till exempel tvättstuga, soprum och garage. Låt inte små barn åka ensamma i hissen.

Här är förslag på några skydd för att höja säkerheten:

- Skyddsbeslag i fönstren
- Låshakar för skåp och lådor
- Häll- och tippskydd för spis
- Luckgaller för ugnsluckan
- Petskydd för vägguttag
- Skydd för element

Ytterligare tips kan du få om du vänder dig till kommunens konsumentrådgivning.

Brandskydd

Av säkerhetsskäl finns brandvarnare monterade i din lägenhet redan när du flyttar in. Du är ansvarig för att regelbundet kontrollera att den fungerar. Byt batteri när det är slut och rengör brandvarnaren från damm och smuts med jämna mellanrum.

Sedan den 1 januari 2004 gäller nya brandskyddsregler. Bland annat innebär reglerna att fastighetsägare och hyresgäst har ett gemensamt ansvar för ett Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA). Det är viktigt att både ägare och hyresgäst har kunskap om sitt brandskydd, hur vidtagna brandskyddsåtgärder samverkar och hur de bidrar till att minska riskerna.

Fastighetsägaren och hyresgästen har ett gemensamt ansvar för att vidta de åtgärder som behövs för att få bort eller minska risken för brand.

I fastighetsägarens ansvar ligger bland annat att ha fungerande brandcellsuppdelning, dvs att fastigheten är byggd på ett sätt som förhindrar att branden sprider sig och även att installera brandvarnare i alla lägenheter.

I hyresgästens ansvar ligger bland annat att se till att brandvarnaren fungerar (kontrollera batteriet med jämna mellanrum) och även att ha utrymningsvägar rena från bråte, till exempel trapphus, vindar och källarutrymmen.

Om du ser något i ditt hus som antingen verkar brandfarligt eller som kan hindra framkomst vid eventuell brand, larma alltid din fastighetsförvaltare.

Om du upptäcker brand eller rök, ring genast larmnummer 112. Du kan få mer information via Räddningsverkets hemsida: www.srv.se

Cykelrum

Många av våra fastigheter har ett cykelrum. Det är till för cyklar som används. Eftersom det kan vara ont om utrymme där bör du se över dina cyklar ibland. De som inte används kanske kan säljas.

Kom ihåg att ta med din cykel om du flyttar från huset.

Flytta in

Här följer en checklista för dig som är nyinflyttad eller för dig som är på väg att flytta in.

- **Adressändring**

Din nya adress anmäler du till Skattemyndigheten och Posten. På www.adressandring.se kan du göra en flyttanmälan. Då underrättas ett flertal myndigheter, organisationer och företag genom SPAR, Statens Person- och Adressregister. Bank, försäkringsbolag etc meddelar du själv.

- **Telefon**

Kontakta din teleoperatör om flytt av abonnemang i god tid. Då undviker du att vara utan fungerande telefon den första tiden i nya lägenheten.

- **Hemförsäkring**

Teckna en hemförsäkring eller meddela ditt nuvarande försäkringsbolag om din flytt. Det är mycket viktigt att du har en hemförsäkring om något händer med din lägenhet. Om du saknar hemförsäkring kan det leda till att du inte får ersättning vid exempelvis vattenskada, inbrott eller brand.

- **Elabonnemang**

Som hyresgäst tecknar du själv abonnemang med en elleverantör. Glöm inte att läsa av eller ordna med avläsning av elmätaren och att säga upp ditt tidigare abonnemang. Nya mätare avläses automatiskt av elleverantören.

- **Nycklar och låsbyte**

Dina nycklar till lägenheten, tvättstugan och eventuellt förråd får du kvittera av oss, dock tidigast den dag hyresavtalet träder i kraft. Läs mer under avsnittet Underhåll – Göra nya nycklar.

Flytta ut

Glöm inte att:

- Adressändra post (www.adressandring.se)
- Avbeställa eller omställa dags- och veckotidningar
- Avbeställa elabonnemang (detta görs direkt till både el- och nätleverantören)
- Avbeställa eller flytta telefonabonnemang
- Tömma och städa vindsförråd, källarförråd och eventuella andra hyrda utrymmen
- Transportera bort eventuella cyklar
- Återlämna samtliga nycklar till oss

- **Städning**

Lägenheten ska enligt hyreskontraktet vara väl städad och rengjord när kontraktstiden gått ut. Detta gäller även om lägenheten ska renoveras.

Observera att det är viktigt att rengöra kök och badrum nogga. Rengör även bakom spisen. Kyl och frys ska rengöras och stängas av. Alla fönster ska putsas.

Även källarförråd, vindsförråd och eventuellt garage/carport eller annat hyrt utrymme ska tömmas och städas.

- **Borttransport av gamla saker**

Du ansvarar själv för borttransport av möbler och annat som du inte längre vill ha. OBS! Möbler eller andra stora föremål får inte lämnas i soprummet eller i grovsoprum.

- **Medicin och andra kemikalier**

Medicin får aldrig slängas i soporna eller spolas ned. Överbliven medicin ska lämnas tillbaka till Apoteket. Inte heller andra kemikalier som färg och lösningsmedel får slängas i soporna.

Tänk på miljön!

- **Nycklar**

När lägenheten lämnas för gott ska samtliga nycklar (även av hyresgästen tillverkade eller bekostade) återlämnas till oss senast sista hyresdagen.

- **Besiktning vid avflyttning**

När du flyttar ut gör Wallfast en besiktning av lägenheten. Det innebär att vi kontrollerar att den är städad och noterar eventuell skada, som inte kan betraktas som normal förslitning. Skadan ersätts i så fall av den avflyttande hyresgästen. Besiktningstiden bestäms i överenskommelse med avflyttande hyresgäst/dödsboet.

- **Utrustning/utförda arbeten som hyresgäst installerat och bekostat**

Tillhållarlås, extra högtalare till telefon och annan utrustning som installerats bör inte tas bort. Vid tveksamheter, kontakta fastighetsförvaltaren. Andra installationer/arbeten som hyresgäst gjort ska avlägsnas och lägenheten återställas i ursprungligt skick såvida inte annat avtalats. Observera att detta även gäller installationer och arbeten som tagits över från tidigare hyresgäst vid byte.

Handikapphjälpmedel ska återlämnas till hjälpmedelscentral.

- **Övrigt**

Fasta kryddhyllor och handdukshängare, fast monterade lampor, gardinfästen eller annat som är installerat av fastighetsägaren får inte tas bort. Brandvarnare får inte heller tas bort.

Var god meddela oss om eventuell ny adress får lämnas ut.

Förråd

Förrådsutrymmen ska finnas för alla hyresgäster, antingen i källare eller på vinden. Tänk på att inte förvara stöldbegärlig egendom i ditt förråd. Det kan också vara fuktigt i förråden så textilier och annat kan skadas.

Vi vill också påminna om att det inte är tillåtet att förvara brandfarliga vätskor, gaser eller explosiva material i källar- eller vindsförråd. Överbliven färg och lösningsmedel lämnar hyresgästen själv in på lämplig återvinningsanläggning.

Fria utrymningsvägar

Enligt lagen om skydd mot olyckor måste man hålla fria utrymningsvägar i fastigheten. Det gäller trappuppgångar och även utanför ditt källar- eller vindsförråd. Så var noggrann med att inte lämna saker i de gemensamma utrymmena.

Fastighetsskötaren kommer att märka upp föremål som påträffas och som står på olämpligt ställe. Därefter tas de om hand och så småningom slängs de.

Hänsyn till grannar

För att alla som bor i fastigheten ska trivas måste alla ta hänsyn till varandra. Här några saker att tänka på:

- Undvik att gå med hårda skor inomhus. Ljudet fortplantar sig till övriga delar av huset. Det samma gäller när man borrar eller spikar i väggar.
- Tänk på dina grannar om du spelar något instrument, lyssnar på musik eller ser på TV sent. Du kanske stör?
- Mata inte fåglar från balkong eller fönster. Fåglar skräpar ner, mat faller till marken och kan locka till sig råttor.
- Skaka inte mattor och andra föremål från balkong och fönster. Grannen under kanske har sitt fönster öppet.
- Tänk på att det kan vara störande att spola stora mängder vatten eller duscha sent på kvällen.
- Balkonglådor och vädringsräcken ska sättas upp på balkongens insida och inte ut mot det fria, på grund av rasrisken. Det är inte tillåtet att grilla på balkongen, takterrassen eller direkt i anslutning till fastigheten.
- Husdjur kan vara ett problem. Många människor lider av allergi eller är rädda för djur.

Kabel TV / Internet

De flesta av våra bostadslägenheter är anslutna till en leverantör av kabel-tv och internet. Om huset du bor i är anslutet framgår av anslagstavlan nere i entrén eller under knappen "Service/Felanmälan" när du söker fram din adress på www.wallfast.com. Där finns också information om hur du gör för att komma i kontakt med din leverantör.

Om du har störningar på teven eller din internetuppkoppling som inte beror på din egen utrustning – kontakta då i första hand din leverantör direkt.

Service och felanmälan

Om det uppstår fel i din lägenhet eller gemensamma utrymmen – till exempel droppande kranar, större stopp i tvättställ, rinnande toaletter, fel på kyl, frys eller spis ska du anmäla detta direkt till felanmälan.

Akuta fel, jourtjänst

Anlita inte i onödan jourhjälp om åtgärden kan vänta. Du får själv betala om du anlitar jourtjänst för fel som inte bedöms som akut risk (dvs skada på människor eller egendom eller som kan innebära en sanitetsrisk).

Skador som snabbt förvärras, till exempel vattenläckage och liknande, ska givetvis åtgärdas omgående.

Om du låser dig ute och anlitar hyresvärden eller låssmed får du själv bekosta detta.

TÄNK PÅ att inte placera barnvagnen, cykeln, kälken eller andra föremål i förstuga, portgång eller trapphus – det hindrar sjuktransporter och städning och kan utgöra brandfara.

Skadedjur och ohyra

Om du upptäcker skadedjur eller ohyra, till exempel möss, mjölbaggar eller myror, är du enligt hyreslagen skyldig att anmäla det. Kontakta omgående Anticimex. Telefonnummer till Anticimex Region Stockholm är 08-517 634 00.

Se även www.anticimex.se

Tvättstuga

De flesta av Wallfasts fastigheter har tvättstuga. Bokning av tvätttider sker i regel på bokningstavlan, som är monterad i anslutning till tvättstugan. Till varje lägenhet finns en låsbar bokningscylinder med samma nummer som din lägenhet.

Ordningsregler för tvättstugan

I tvättstugan finns uppsatt gällande regler för användning av tvättstugan. Det är viktigt att dessa följs.

Var rädd om maskinerna när du tvättar. Läs och följ anvisningarna för tvättmaskinerna noga. Då får du också det bästa tvättresultatet.

Städa efter dig. Lämna tvättstugan i det skick du själv vill finna den när du ska tvätta!

GLAS
OFÄRGAT
Endast: Glasflaskor och glasburkar
För alla typer av glas (inklusive
färgat, blått och vitt glas)

GLAS
FÄRGAT
Endast: Glasflaskor och glasburkar
För alla typer av glas (inklusive
färgat, blått och vitt glas)



Miljöarbetet

Wallfast är sedan hösten 2002 miljöcertifierat enligt ISO14001. En stor del av miljöarbetet sköter ni som hyresgäster direkt i fastigheten. Ett av våra miljömål avser sophantering och där bidrar du som hyresgäst genom att sortera dina sopor. Vi bygger successivt nya miljörum i fastigheterna och där sorterar du enligt följande:

- Papper, wellpapp och kartong
- Glas – ofärgat respektive färgat glas
- Batterier, bilbatterier lämnas dock vid återvinningscentraler eller på bensinstationerna
- Hårdplast
- Metall
- Elskrot och glödlampor

Om din fastighet ännu inte fått ett miljörum, hittar du adressen till närmaste återvinningsstation här på

www.stockholm.se

Här kommer ett antal enkla tips som är bra både för din ekonomi och för miljön:

Hushållsel

- Lågenergilampor räcker tio gånger längre än en konventionell glödlampa och förbrukar bara en femtedel så mycket energi
- Datorer, TV-apparater och mobilladdare som inte används slukar el även i stand-by läge. Värst är datorn.
- Frosta av frysen. För varje grads "extra" kyla ökar energi förbrukningen med ca fem procent.
- Tvätta med full tvättmaskin

Varmvatten:

- Om du handdiskar under rinnande vatten går det åt 2–3 gånger så mycket energi som om du kör en diskmaskin
- Om du minskar duschtiden från 15 till 5 minuter så kan du minska förbrukningen per dusch med 70 procent
- En droppande varmvattenkran kan förbruka energi motsvarande 1000 kWh under ett år

Uppvärmning:

- Wallfasts målsättning är att hålla minst 19 grader inomhus. Meddela din fastighetsskötare om detta inte fungerar i din lägenhet.
- Vädra hellre kort och effektivt än att låta ett fönster stå på glänt under längre tid.

TÄNK PÅ

- att inte placera möbler och gardiner för nära elementen, den uppvärmda luften måste få fritt spelrum.
- att inte stänga eller sätta för till- och frånluftsentiler. Ventilationen kommer då inte att fungera som den ska.
- att kontakta förvaltningen om du ser tecken på fukt och mögel i lägenheten.
- att meddela fastighetsförvaltaren om kranar eller wc-stolar står och droppar.

Egna anteckningar



Ditt kontrakt

Här har vi samlat allmän information om de regler och anvisningar som gäller när du hyr bostad av oss. Om du har ytterligare frågor som du inte får svar på under dessa sidor, kontakta din hyresadministratör.

Andrahandsuthyrning

För att få hyra ut din lägenhet i andra hand behöver du hyresvärdens skriftliga medgivande. Hur länge du får hyra ut avgörs från fall till fall.

Wallfast följer Hyresnämndens praxis, vilket till exempel innebär att du har rätt att hyra ut din lägenhet till någon annan om du ska studera eller arbeta på annan ort och vid provboende (samboförhållande).

Bifoga en skriftlig redogörelse, stärkt med eventuella intyg såsom studie- eller arbetsgivarintyg. Tänk på att du inte får ta ut några överhyror utan enbart en mindre summa för möbler med mera. Om uthyraren tar ut en överhyra kan andrahandshyresgästen ansöka hos Hyresnämnden om återbetalning.

Det är alltid du som ansvarar för vad som händer i din lägenhet och att hyran betalas, även vid andrahandsuthyrning. Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till hyresvär-

den. Om andrahandshyresgästen skulle vara sen med hyran kan detta gå ut över dig som förstahandshyresgäst, och då kan du få en betalningsanmärkning och i värsta fall mista ditt hyreskontrakt.

Det är bra om du kontrollerar din blivande hyresgästs ekonomi, tar referenser, upprättar ett skriftligt avtal mellan er där ni reglerar uppsägningstid, noterar eventuella skador etc. Du bör också tänka igenom frågor som hemförsäkring, el och telefon.

Glöm inte att meddela om du byter adress under uthyrningstiden. Om du vistas utomlands under andrahandsuthyrningen måste du ha någon som har fullmakt att företräda dig i frågor som rör ditt hyreskontrakt med oss, och även kan ta emot meddelanden.

När tiden för andrahandsuthyrningen upphör ska du själv ta lägenheten i besittning och skriftligen underrätta hyresvärden. Skulle denna anmälan om återtagande av lägenheten inte inkomma och andrahandsuthyrning fortsätter betraktas detta som en olovlig andrahandsuthyrning och hyresavtalet kan komma att sägas upp.

Ansökan avser endast en tillfällig uthyrning under bestämd tid och medger ingen förlängningsrätt. Vid önskemål om förlängning av andrahandsuthyrningen ska en ny ansökan skickas in.

Blanketter finns att ladda ner på webben,

www.wallfast.com

Betala hyran

Hysesavin kommer till dig kvartalsvis, en avi för varje månad. Betalning ska vara oss tillhanda senast sista vardagen före den kalendermånad som hyran avser. Tänk på att det är väldigt viktigt att betala hyran i tid. Du kan bli av med ditt hyreskontrakt om hyresinbetalningarna kommer för sent upprepade gånger.

Om du saknar din hyresavi när du ska betala hyran så använder du istället bankens inbetalningskort. Det är viktigt att du i inbetalningskortets meddelanderuta skriver ditt kontraktsnummer eller ditt personnummer och vilken period betalningen avser, exempelvis september 2008.

Är du osäker på bankgironummer, kontakta din hyresadministratör. Spara alltid ditt kvitto med inbetalningsdatum. Om du betalat din hyra men ändå får betalningspåminnelse ska du snarast kontakta oss.

Autogiro

Med Autogiro blir det enklare för dig att betala hyran. Vi erbjuder dig att helt kostnadsfritt ansluta dig till Autogiro. Dina

betalningar till oss sker då automatiskt. Det enda du behöver göra är att se till att det finns pengar på ditt konto.

I god tid före varje förfallodag får du ett skriftligt besked om hur mycket som kommer dras från ditt bankkonto. Inga pengar dras från ditt konto utan att du vet om det. Dessutom har du möjlighet att stoppa betalningar om något inte stämmer.

När du är ansluten till Autogiro behöver du inte oroa dig för att missa någon betalning. Vi ser till att betalningen alltid görs på rätt dag. Varken för tidigt eller för sent. Du riskerar ingen dröjsmålsränta eller förseningsavgift. Ska du till exempel resa bort på semester behöver du inte betala långt i förväg.

Om du är intresserad av att ansluta dig till Autogiro, kontakta oss på Wallfast. Det är endast kontraktssinnehavaren som kan anmäla sig till autogiro.

Kravbrev

Om betalning inte kommit oss tillhanda på förfallodagen får du en påminnelse. Påminnelseavgiften läggs på nästkommande hyresavisering. Hyresskulden blir därefter ett inkassoärendande och är därmed skäl för uppsägning.

För mer information:

Kontakta den som är ansvarig för hyresadministrationen i din fastighet.

Byta lägenhet

Vi följer Hyresnämndens praxis och gör en noggrann kontroll av omständigheterna kring bytet.

Om du vill byta lägenhet måste du fylla i en blankett för bytesansökan och skicka till oss. Bifoga en skriftlig redogörelse, stärkt med intyg såsom personbevis för både frånträdande och tillträdande hyresgäst, och kopia på hyresavtal. Vid byte med bostadsrättslägenhet, villa eller radhus ska ett opartiskt värderingsintyg och kopia på köpekontraktet bifogas.

Om flera lägenheter är inblandade i bytet, så kallade kedjebytten, lämnas alltid särskild redogörelse för detta. Uppgifter om alla inblandade i kedjebytet måste lämnas, liksom kopior på alla intyg.

Vi försöker självklart att behandla din ansökan så fort som möjligt, men i genomsnitt är det åtta veckors handläggningstid. Ansök därför i god tid före önskad bytesdag. En icke fullständigt ifylld ansökan kan förlänga handläggningstiden.

Om du vill byta lägenhet kontrolleras de uppgifter föreslagna hyresgäst lämnar om inkomst, arbetsgivare, hyresvärd eller motsvarande. En kreditupplysning tas i regel också. Betalningsanmärkningar innebär att man inte får bli hyresgäst. Regelbunden inkomst av arbete eller pension och en i övrigt ordnad ekonomi är också förutsättningar för att bli hyresgäst hos oss.

Besiktning

Inför ett bytesärende genomförs en besiktning av lägenheten. Observera att denna besiktning inte innebär att bytet blivit godkänt.

Kontraktskrivning

Avskrivning och nyteckning av kontrakt sker samtidigt hos Wallfast AB på Swedenborgsgatan 19 i Stockholm. Såväl avflyttad som ny hyresgäst ska närvara vid detta tillfälle.

Medtag:

- Hyreskontrakt för avskrivning
- Giltig legitimation för avflyttande och inflyttande hyresgäst

Blanketter finns att ladda ner på webben,

www.wallfast.com

Lite juridik

Vilka ordningsregler har en hyresvärd och en hyresgäst att rätta sig efter? Det bestäms bland annat av det hyresavtal som parterna träffat. Ett hyresavtal kan däremot inte innehålla "allt". Hyreslagen innehåller därför kompletterande regler. Somliga av dessa är tvingande; de kan inte avtalas bort.

Bostadshyresavtal löper numera i regel från inflyttningsdagen och tills vidare.

Om hyresvärd eller hyresgäst vill att avtalet ska upphöra kan uppsägning normalt ske till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Självklart kan hyresvärd och hyresgäst utan uppsägning komma överens om att avtalet ska upphöra, "skriva av kontraktet".

Om någon av parterna begår ett allvarigare kontraktsbrott kan motparten säga upp avtalet i förtid. Till exempel kan en hyresgäst säga upp avtalet till omedelbart upphörande om det finns allvarliga brister i lägenheten som värden inte rättar till.

På motsvarande sätt kan värden säga upp avtalet till omedelbart upphörande om hyresgästen begår vissa kontraktsbrott, exempelvis inte betalar hyran i tid.

Hemförsäkring

Inbrott, brand eller översvämning kan drabba vem som helst. Du kan till exempel bli ersättningsskyldig om ditt akvarium eller din tvättmaskin börjar läcka och vattnet skadar lägenheten eller grannes egendom. Då är det bra att ha en hemförsäkring. Kontakta ditt försäkringsbolag.

Förvara inte stöldbegärlig egendom i källarutrymmen eller vindskontor.

TIPS!

Märkta föremål är svårsålda!

Ett bra sätt att göra sina saker mindre stöldbegärliga är att märka dem med till exempel sitt personnummer.

Vad kan man begära?

Som hyresgäst har du rätt att begära bland annat följande saker:

- att du kan nå hyresvärden eller dennes representant
- att värden svarar på dina frågor eller framställningar
- att brister avhjälpas så snart det kan ske sedan du meddelat värden
- att värme och varmvatten tillhandahålls så att du inte rimligen har skäl att vara missnöjd

Som hyresgäst har du också vissa skyldigheter:

- att lägenheten används som det avtalats,
- att hyran betalas i rätt tid (normalt i förskott),
- att du vårdar lägenheten väl,
- att du uppträder så att grannar och den närmaste omgivningen inte störs,
- att du inte överlåter lägenheten eller hyr ut den i andra hand utan värdens eller hyresnämndens medgivande.

TÄNK PÅ att hyresvärden i vissa fall måste ha tillgång till din lägenhet. Det kan gälla bland annat besiktning, reparationer eller förbättringsarbeten. Prata med hyresvärden angående råd och regler för detta.

Säga upp hyreskontrakt

När du vill säga upp ditt hyreskontrakt så gör du det skriftligt. Uppsägningen undertecknas av samtliga som står för kontraktet och skickas till oss. Det är också bra om du anger din nya adress och uppgifter om vem som kan visa lägenheten för nya hyresgäster.

Uppsägningstid

Samtliga bostadshyreskontrakt har tre (3) månaders uppsägningstid. Tiden räknas från månadsskiftet närmast efter det att vi mottagit uppsägningen. Till exempel, om uppsägningen

kommer till oss den 20 maj så räknas uppsägningstiden från och med den 1 juni.

Vid dödsfall har dödsboet rätt att säga upp hyresavtalet med en (1) månads uppsägningstid, under förutsättning att uppsägningen sker inom en (1) månad från det att kontraktsinnehavaren avlidit.

Annars gäller tre (3) månaders uppsägningstid.

När vi mottagit din uppsägning får du en skriftlig avflyttningsbekräftelse och tid för besiktning.

Nycklarna återlämnar du till oss senast kl 12.00 den dag hyresavtalet upphör. Inträffar månadsskiftet under en helg gäller kl 12.00 nästföljande vardag.

Uppsägning skickas till:

Wallfast AB

Hysesadministrationen

Box 17074

104 62 Stockholm

Överlåtelse av kontrakt

Hyreslagen beskriver vilka regler som gäller för överlåtelse av lägenhet. Vi följer Hyresnämndens praxis. I korthet säger lagen att du som hyresgäst kan överlåta din lägenhet till make, maka, sambo eller myndiga barn, om man bott tillsammans i lägenheten under minst 3 år. Regelbunden inkomst av arbete eller pension och en i övrigt ordnad ekonomi är förutsättningar för att få överta hyresrätten.

Vi kontrollerar de uppgifter föreslagen hyresgäst lämnar om inkomst, arbetsgivare eller motsvarande. En kreditupplysning tas i regel också. Betalningsanmärkningar innebär att man inte får bli hyresgäst.

Du kan bara överlåta din lägenhet genom att skicka en skriftlig ansökan till oss och om vi efter prövning lämnar vårt medgivande.

Egna anteckningar



Underhåll

Om bostadens skötsel

De flesta ytskikt i lägenheterna är tåliga och lättsköta. För de flesta material finns också speciella föreskrifter som bör följas. Saknas skötsel föreskrifter bör du kontakta fastighetsförvaltare för att få råd.

Det bör även i lägenheten finnas manualer för användandet av spis, kyl/frys och eventuellt övriga hushållsmaskiner som är installerade av hyresvärden.

De flesta moderna material går att rengöra med ljummet vatten och lite milt rengöringsmedel. Rengöring med microfiberduk passar också de flesta material.

Diskmaskiner och tvättmaskiner

Vi får ofta in anmälningar om att diskmaskiner och tvättmaskiner orsakat vattenskador i lägenheter. Det är ett problem som orsakar väldigt mycket skada och kan bli dyrt, samtidigt som det kan medföra stora olägenheter för hyresgäster, men det är ett problem som ganska enkelt kan förhindras:

1. Ha alltid avstängningskranen för vattnet avstängd när maskinerna inte används
2. Kontrollera att det finns ett plastunderlägg under diskmaskinen.

Vid en eventuell vattenläcka gör underläggen att vattnet rinner fram på golvet istället för att rinna under diskbänken och orsaka mer skada. Om du saknar sådant plastunderlägg, finns det att köpa i närmaste vitvarubutik.

TÄNK PÅ att du själv är ansvarig för egen installerad tvätt- och diskmaskin.

Golv

Allmänt om golv

Stoppa smutsen redan vid entrén! Ha därför alltid en ordentlig avtorkningsmatta innanför ytterdörren. Enligt brandmyndigheten får man inte ha mattor i trappor eftersom de kan sättas eld på eller hindra utrymning.

Ett bra sätt att skydda alla golv är att sätta möbeltassar av filt eller plast under benen på möblerna.

Om du ska flytta tunga möbler som du inte orkar bära bör du lägga en matta eller filt under möbeln och skjuta den försiktigt till sin nya plats.

Rengöring

Lackad parkett och plast: All synlig smuts avlägsnas med dammsugare. Vid behov kan man rengöra golvet med en hårt urvriden fuktig trasa och ett mildt rengöringsmedel. Torka genast torrt.

Oljad parkett: Golvet ska skötas enligt särskilda instruktioner. Kontakta din förvaltare.

Linoleum: Dammsug eller sopa och vid behov tvätta med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel. Torka genast. Polish används sparsamt och bara när golvet börjar bli slitet.

Nya nycklar

Tänk på att nycklarna är värdeföremål och av avgörande betydelse för den gemensamma säkerheten i fastigheten. De representerar det sammanlagda värdet av allt som förvaras i de utrymmen till vilka nycklarna går.

Du som hyresgäst är ansvarig för:

- att ta hand om och förvara nycklarna säkert
- att omedelbart underrätta hyresvärden vid eventuell förlust av nyckel
- att inte överlämna nycklarna till annan än den hyresvärden utser

Det ordinarie lägenhetslåset kan ingå i ett sk spärrat system. Systemet ägs då av fastighetsägaren. Skulle en nyckel gå sönder, eller om du behöver en ytterligare nyckel och nyckel-systemet är spärrat ska du kontakta Låsmakarna AB.

Låsmakarna finns på:

Högbergsgatan 85 , Södermalm.

Telefon 08-642 63 03.

Hos dem kan du tillverka en ny nyckel. Tänk på att ta med befintlig lägenhetsnyckel, ID-handling och hyreskontrakt. Du betalar inget hos Låsmakarna utan kostnaden läggs på kommande hyresavi.

Om nyckeln kommer bort måste hela cylindern bytas – den kostnaden får hyresgästen stå för.

När du flyttar från lägenheten ska du lämna in alla nycklar som du fick när du flyttade in och de som eventuellt tillverkats i efterhand.

Det så kallade polislåset, eller sjutillhållarlåset, är frivilligt att använda och därför har hyresgästen ett underhållsansvar. Hyresgästen kontakter själv en låssmed om låset är trasigt eller för att tillverka nya nycklar och står även för kostnaden för detta. Se aktuell prislista för nycklar/låsbyten på webben.

Kök

Kyl och frys

Regelbunden avfrostning ger en jämn temperatur och spar ström. Dessutom håller varorna längre. Hacka eller bryt inte bort isen, låt den tina. Samla upp smältvattnet i ett kärl. Om det mot förmodan kommer på golvet är det av största vikt att du snabbt torkar. Kom ihåg att det även behöver göras rent bakom dessa maskiner då och då.

Fläkt och ventiler

Om fläkt och ventiler hålls rena minskas nedsmutsningen av övriga ytor i köket. Fett i filter och spiskåpor ökar brandrisken.

Spis

Torka bort fettfläckar från spishäll och ugn så fort som möjligt så att fett inte bränns fast. Torka med en fuktad trasa. För ugnrensning finns effektiva rengöringsmedel att köpa. Använd inga verktyg eller medel som kan orsaka repor, till exempel stålull. Kom ihåg att även dra fram spisen och göra rent bakom och på sidorna.

Massiva bänkar av trä

Torka med lätt fuktad trasa. Regelbunden behandling med träolja förlänger livslängden på skivan. Tänk på att aldrig använda kniv direkt mot en träbänk, använd alltid skärbräda.

Hushållsmaskiner

Innan du på egen hand köper frysbox, disk-, tvätt- eller andra större hushållsmaskiner måste du tala med Wallfast förvaltning. Det kan visa sig att fastighetens el- eller avloppssystem inte är dimensionerade för ytterligare installationer. Nya hushållsmaskiner kan även innebära vissa ombyggnader, vilket kanske inte är lämpligt.

Anlita alltid en behörig installatör.

TÄNK PÅ att kontrollera under diskhon med jämna mellanrum så att det inte läcker vatten någonstans.

Måla och Tapetsera

Lägenheten hyrs ut i befintligt skick och standard. Du som hyresgäst har ansvaret för att lägenheten vårdas väl och att eventuella skador anmäls.

Det är hyresgästens skyldighet att skador rapporteras omedelbart så att de inte förvärras.

Vi som hyresvärd är ansvariga för underhållet i fastigheten, även inne i lägenheten. Därför får du som hyresgäst inte renovera inne i lägenheten utan vårt godkännande. Renoverar du utan tillstånd blir du återställningsskyldig. Måla och tapetsera får hyresgästen göra själv förutsatt att förvaltaren tillfrågats och att det sker på ett fackmannamässigt sätt.

Renovering sker när Wallfast anser det nödvändigt. Detta görs utifrån en samlad bedömning av det totala underhållsbehovet (alla lägenheter, trapphus, tvättstuga, fasad med mera) i fastigheten. Vi följer Hyres-nämndens praxis och prioriteringar.

Tak

Stickkontakterna till dina taklampor kanske inte passar lamputtagen. Om det är möjligt måste du då byta kontakten i din lampa. Byt inte kontakten i taket.

Rengöring

De flesta tak är svåra att rengöra. Det räcker oftast med dammtorkning med torr trasa.

TÄNK PÅ att ett jämt smutsat tak oftast ser bättre ut än ett flammigt efter en misslyckad tvätt!

WC och Bad

Rengöring och skötsel

En mjuk borste och ett mildt rengöringsmedel är det bästa sättet att hålla porslin i wc och badrum snyggt.

Undvik att spola ner föremål i wc och tvättställ som kan orsaka stopp i avloppet. Spola inte heller ner kemikalier eller gammal medicin.

Golvbrunnen i badrummet under badkar eller i anslutning till dusch bör rensas ett flertal gånger per år från hår och annan smuts, detta utförs av hyresgästen.

TÄNK PÅ att vattnet i vattenlåsen avdunstar. Be någon granne eller anhörig spola vatten i handfat, golvbrunnar, wc-stol och diskho om du är borta längre tid. Då slipper du dålig lukt i lägenheten. Det finns också olika "anti-dunst" medel på marknaden att använda.

Väggar

Att sätta upp saker

Väggarna i din lägenhet kan vara av olika material. Det kan därför behövas olika hjälpmedel för att sätta upp t ex tavlor. I handeln finns olika typer av krokar som är speciellt anpassade till olika väggmaterial.

Undvik borrhål och väggfasta hyllor. Kom ihåg att eventuella skador och missfärgningar ska åtgärdas vid avflyttning.

OBS! Gör aldrig hål i våtutrymmen! Använd istället till exempel sugproppar.

Rengöring av målade och tapetserade ytor

Generellt bör väggar och tak inte torkas av då eventuell smuts har en förmåga att smetas ut. Vid undantagsfall kan dock målade väggar göras rena med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel.

Tapeter med plastskikt på ytan torkar man försiktigt med en fuktig trasa. Övriga typer av tapeter bör enbart dammtorkas.

Plastdetaljer

Alla plastdetaljer kan rengöras med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel.

Jordfelsbrytare

Om det finns en jordfelsbrytare i din lägenhet bör den kontrolleras regelbundet. Jordfelsbrytaren sitter i anslutning till lägenhetens elcentral och den ska lösa ut om det uppstår något fel i elsystemet eller i någon inkopplad apparat eller armatur.

Det rekommenderas att ni testar jordfelsbrytaren en gång var 6:e månad genom att slå ifrån brytaren och därigenom se att huvudströmmen stängs av. Om jordfelsbrytaren löser ut upprepade gånger bör ni kontakta felanmälan snarast.

Wallfast AB, Box 170 74, 104 62 Stockholm
Telefon växel: 08 772 07 00 Fax: 08 714 95 00
www.wallfast.com

