

Boende



Brukarinstruktioner

I den här broshyren har vi samlat information och trivselregler som gäller i SBB:s fastigheter. Här beskrivs vad som är hyresgästens ansvar och vad som är hyresvärdens. Här finns också tips och information om hur du bäst sköter om din lägenhet och annat som är bra och tänka på.



Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning måste godkännas av hyresvärden. Du hittar information och ansökan på www.sbbnorden.se. Skicka ansökan till ditt lokalkontor för bedömning.

Ansvar

Du som hyresgäst har enligt hyreslagen, 12 kap i Jordabalken, ansvar för lägenheten och även för andra som bor i eller besöker den. SBB har rätt att säga upp hyreskontrakt om hyresgäst inte betalar hyran i tid, missköter lägenheten eller stör grannar.

Badrum och toalett

För att inte skada tätskiktet i badrum och toalett är det inte tillåtet att borra hål i väggar och tak. Skador som orsakats av dig som hyresgäst blir du ersättningsskyldig för.

Tänk även på att golvbrunnar och vattenlås behöver rengöras för att förhindra lukt och stopp i avloppet.

Spola aldrig ner föremål i toalett eller tvättställ som kan orsaka stopp.

Balkong och uteplats

Att piska mattor eller kasta skräp från balkongen är inte tillåtet. Blomlådor ska av säkerhetsskäl sättas upp på insidan av balkongräcket. Glöm inte att skotta din balkong vintertid för att slippa skador.

Om du har uteplats ansvarar du för skötseln av den vilket innebär att hålla uteplatsen städad och i gott skick. Uteplatsen används inte som förvaringsplats och tänk på att löv och skräp drar till sig skadedjur. Enligt lag måste hyresgäst som har katt på balkongen, och bor mer än 5 meter ovanför marknivå, näta sin balkong. För att näta balkongen behöver du ha tillstånd från hyresvärden.

Brandvarnare

Kontrollera att det finns fungerande brandvarnare i din lägenhet. Gör en felanmälan om du saknar en brandvarnare eller om den inte fungerar. Batteribyte åligger dig som hyresgäst.

Bredband och kabel-tv

Som hyresgäst hos SBB har du tillgång till ett basutbud av tv-kanaler. Kontakta ditt lokala kontor för mer information.

Cyklar

Cyklar ska placeras i cykelställ eller cykelrum. "Recoveringsobjekt" ska förvaras i eget förråd.

Vi anslår separat om det kommer ske cykel-rensningar.

Dörrar och passager

För allas säkerhet ska dörrar och grindar hållas stängda i och till fastigheten.

Elektricitet

Hyresgästen betalar egen förbrukning av elektricitet.

Om du bor i lägenhet där elektricitet ingår i din hyra så framgår detta av ditt kontrakt.

Glödlampor och lysrör åligger dig som hyresgäst att byta. Om strömbrytare, vägguttag eller fasta installationer behöver bytas eller lagas lämnar du en felanmälan.

Städning/rengöring

Skötsel golv

Ytor och inredning som rengörs på rätt sätt håller sig fräscha och snygga längre. Välj rengöringsmedel som även är skonsamma mot vår miljö.

Generella instruktioner för rengöring av golv:

- Parkett: Dammsugning eller torrmopning räcker oftast som daglig rengöring av ett lackat trägolv.
- Linoleum: Ljummet vatten och mildt rengöringsmedel. Använd polish eller vax en gång om året för att få en lättstädad och hållbar yta.
- Plast: Dammsugning. Torkning med fuktig trasa och mildt rengöringsmedel.
- Kakel och klinker: Dammsugning och torkning fuktig trasa med mildt rengöringsmedel.

Målade ytor

Färg som nyligen målats är känslig för rengöring och nedsmutsning under första veckorna. Därefter blir ytan beständig mot normala rengöringsmedel. Alkaliska eller neutrala rengöringsmedel rekommenderas.

Garage/parkeringsplats

Garage/parkeringsplats är endast avsedda för parkering av bil. Garaget ska inte användas som lagerlokal/förråd/verkstad eller att verksamhet bedrivs där. Parkering/garageplats är endast till för bil i trafikdugligt skick.

Vattenlås och golvbrunn

Rengöring av alla vattenlås och golvbrunn är viktiga för att inte få stopp i avlopp. Rengöringen åligger hyresgästen.

Grillning

Kol-, engångs- och gasolgrill får endast användas i markplan. Grill ska då placeras minst 3 meter från fastigheten och ska ställas så att röken inte besvärar grannarna. Det är inte tillåtet att grilla på lekplatser. Elektrisk grill på balkongen får inte störa dina grannar.

Gårdar

För alla boendes trevnad - hjälp oss att hålla ordning på gårdar och grönområden, till exempel genom att kasta ditt skräp i papperskorgar som finns utplacerade.

Hemförsäkring

Hyresgästen förbinder sig att under hela kontraktstiden inneha en giltig hemförsäkring. SBB ersätter inte skador på hyresgästens egendom vid eventuell brand eller annan skada i lägenheten. Du som hyresgäst kan även bli ersättningskyldig för skada som uppstår på hyresvärdens egendom.

Husdjur

Hundar ska hållas kopplade utanför din lägenhet. Plocka alltid upp efter ditt djur. Husdjur får inte störa grannar, varken utanför eller inne i lägenheten. Om lägenheten vid avflyttning är skadad av husdjuret kan hyresvärden kräva skadeståndersättning

Hänsyn och trivsel

En måttlig ljudnivå från musik och övriga ljudanläggningar gäller i alla SBB fastigheter. Meddela gärna dina grannar om du tänker anordna en fest. Störningar under sen kväll och natt kan bli underlag för uppsägning av dig som hyresgäst. Du som hyresgäst ansvarar för besökande i din lägenhet. Klockan 22.00 är att ses som en tid för att stänga av musik och annat som stör grannar.

Om du som hyresgäst upplever störningar från grannar så ska du kontakta störningsjouren **0200-22 72 00**. Först efter en anmälan och konstaterad störning kan SBB vidta åtgärder mot den som orsakar störningar i fastigheten. Observera att ingen får veta vem som gjort anmälan och om du stör kan du bli debiterad utryckningskostnaden.

Källare/vind

Dörrar till källare, vind och förråd ska hållas låsta. Personlig egendom ska förvaras i egna förrådet. Egendom som inte är inlåst, tas bort utan förvarning.

Källsortering

Hushållssopor sorteras och slängs i områdets miljörum och det är av vikt att följa skriftliga anvisningar och instruktioner i anläggningen. Möbler, elektronik, trädgårdsavfall och farligt avfall ska hyresgästen själv omhänderta enligt kommunens anvisningar, till exempel transportera till kommunens återvinningscentral.

Det är viktigt att ta hand om sopor på rätt sätt för att undvika otrevlig lukt och skadedjur.

Legionella

Legionellabakterier trivs bäst i vatten med temperatur mellan 20 och 45 °C.

Bakterierna kan växa till i allt stillastående vatten, kontroller görs regelbunden för att minimera risken för legionella.

Återbruk

Många möbler slängs i onödan utan att vara slitna. Använd återbrukade möbler eller köp gedigna och tidlösa möbler för att minska onödigt resursslöseri. Möjlighet att köpa och donera möbler och andra produkter till återbruk finns på de flesta orter.

Nycklar/cylindrar

Vid borttappade nycklar, cylinderbyte eller borttappad tvättcylinder debiteras hyresgästen kostnaden för ny produkt.

Parabolantenn/markis

Det är inte tillåtet att montera parabol eller markis på SBB fastighetsfasader. Parabol får heller inte sitta på utsidan av balkongräcket.

Partytält, pool, studsatta

... eller liknade är inte tillåtna i SBB bostadsområden. Undantaget är liten plaskdamm som ska hållas under ständig uppsikt och tömmas efter dagens användande.

Rökning

Rökning i lägenheten undanbedes. Om lägenheten vid avflyttning är skadad av tobaksrök kan hyresvärden kräva skadeståndersättning. Rökning är förbjuden i lokaler och utrymmen som nyttjas av hyresgästerna gemensamt. Rökning på balkong, uteplats eller i anslutning till fastigheten får inte störa grannarna.

Skadedjur

Om du upptäcker skadedjur (vägglöss, myror, råttor, kackerlackor eller dylikt) i din lägenhet är det viktigt att snabbt anmäla detta till 0200-22 72 00, för att minimera spridningen.

Av hygieniska skäl är det inte tillåtet att mata fåglar på balkong eller uteplats. Fåglar förorenar och matrester drar till sig råttor.

Temperatur

Temperaturen i din lägenhet bör hålla mellan 19 - 21 grader under värmesäsong och som lägst 18 grader, under sommarmånader tillåts en högre temperatur då innetemperaturen delvis följer temperaturen ute. Tunga gardiner och stora möbler som står nära elementen förhindrar värme att sprida sig i rummet. Vid snabba temperaturskiftningar ute kan innetemperaturen ha svårt att hänga med.

El vatten och energi

Kyl och frys drar mindre ström och håller längre om man frostar av 1 - 2 gånger/år.

Dessutom håller varorna längre. Om du önskar installera disk-, tvättmaskin eller torktumlare så måste du få godkännande av din hyresvärd.

Arbeten skall utföras av behörig installatör. Alla maskiner som används i kök måste ha jordade vägguttag.

Detta kan du göra för att spara energi och minska dina kostnader:

- Duscha i stället för att bada
- Diska och skölj inte under rinnande vatten
- Låt packa om droppande kranar – gör en felanmälan!
- Släck ljuset och stäng av TV och radio när de inte används
- Använd energisparläge på alla apparater när de inte används
- Ställ inte möbler i direkt närhet till ett element
- Vädra snabbt så att inte rummet kyls ut. Vid korsdrag byts luften på 5 minuter.
- Utnyttja tvättmaskinens hela kapacitet.
- Använd plana kokkärl och lagom stor kokplatta. Håll plattorna rena.

Tillträde för underhåll

SBB har rätt att få tillträde till din lägenhet för nödvändig tillsyn samt för att utföra reparations- eller underhållsarbeten. Anses fara föreligga för fastigheten har SBB rätt att gå in i lägenheten utan tillåtelse från hyresgästen. Då hyreskontraktet är uppsagt, är du skyldig att visa lägenheten för kommande hyresgäster.

Tillval

Vill du installera diskmaskin, tvättmaskin eller torktumlare kan du göra ett tillval i vissa fastigheter och om det finns möjlighet i din lägenhet. Kontakta ditt lokala kontor för mer information.

Trapphus och källargångar

Barnvagn, cykel, dörrmatta, kartonger, möbler, rullator, skor och dylikt får inte förvaras i allmänna utrymmen i fastigheten. Saker som står i trapphuset utgör brandrisk, blockerar utrymningsvägar samt försvårar städningen. SBB kontrollerar kontinuerligt trapphus och källare. Barnvagnar och rullatorer ska förvaras på anvisad plats.

Tvättstuga/Torkrum

Det blir trevligare om alla hjälps åt att hålla ordning genom att städa efter genomförd tvättid. Rökning eller husdjur är inte tillåtna i tvättstugan.

Underhåll och renovering

Vi underhåller lägenheterna efter behov. Om du själv vill måla eller tapetsera ska det göras fackmannamässigt samt färger/mönster ska vara neutrala, annars kan du bli återställningsskyldig när du flyttar ut. Kontakta ditt lokala kontor vid behov av mer information. Om du själv vill borra i väggarna behöver du säkerställa att det inte går elledningar eller rör i väggarna. Om det blir skador kan du som hyresgäst bli betalningsskyldig.

Ventilation

För bra inomhusluft är det viktigt att du som hyresgäst inte stänger tilluftventilerna i din lägenhet. Skruva heller inte på ventilationsdonet i badrummet då det är injusterat för att uppnå rätt luftflöde i din lägenhet. Det kan skapa obalans i andra delar av fastigheten om man ändrar dessa inställningar. Gör dock gärna rent donen om de blivit igensatta av damm.

Det effektivaste sättet att avlägsna fukt och dålig luft är att vädra. Om du har en köksfläkt så behöver du rengöra fettfiltret kontinuerligt. Ett smutsigt filter utgör brandfara.

Att det är vått och fuktigt i ett badrum är naturligt men om det blir för mycket eller för länge kan det leda till fuktskador. Låt badrumsdörren stå lite öppen. Var uppmärksam på tecken på fuktskador och mögel. Det är viktigt att hålla rent, särskilt på ställen där luften har svårt att cirkulera som till exempel under badkar. Du behöver ta bort fronten för att städa.

Vårdplikt

Enligt 12 kap 24§ Jordabalken ska hyresgästen under hyrestiden väl vårda lägenheten och är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vållande eller vårdslöshet. Hyresgästen är ansvarig för lägenheten och då även för andra som bor i eller besöker den. Det är viktigt att anmäla fel direkt.

Fastigheten sköts och förvaltas av **SBB Förvaltning AB**.

Fastighetsskötare och drifttekniker är SBB:s egen personal som utför tillsyn och skötsel samt felavhjälpande underhåll.

Felanmälan och störningsjour dygnet runt

Gällande tekniska installationer och byggdelar.

Digital felanmälan sker genom www.sbbnorden.se eller AVY-appen

Telefon: 0200-22 72 00.

Vänligen ange adress, kontaktuppgifter samt ärende.

Hyresavifrågor

Har du inte fått din avi eller har andra frågor kring din hyra?

Kontakta vår hyresadministration:

Telefon: 031-721 30 35, telefontid: 10:00-11:30 samt 12:30-15:00.

Epost: hyresadmin.sbb@newsec.se

Kundtjänst dagtid

Har du frågor kring ditt hyreskontrakt kan du kontakta vår kundtjänst:

Telefon: 0200-22 72 00.