

ESTANCIA FASTIGHETER

Din hyresvärd

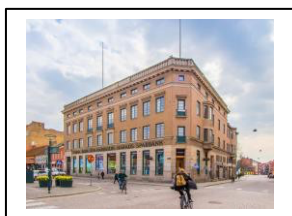
Estancia Fastigheter är glada att se Dig som hyresgäst hos oss.

Det är vår förhoppning att Du ska trivas som hyresgäst i huset. Trivseln har stor betydelse. Trivs man med sin lägenhet och sina grannar tar man också tillvara de möjligheter som miljön ger.

Vi vill här ge Dig allmän information och försöka svara på en del av dom frågor som kan dyka upp då Du bor hos oss.

Har Du ytterligare frågor Du undrar över är Du välkommen att kontakta vårt kontor på telefon 08 – 545 858 80.

Spara denna mapp och använd som en ”liten uppslagsbok” om ytterligare frågor dyker upp på vägen gällande Ditt boende.



Vi hoppas att Du kommer att trivas i Din bostad och med oss som hyresvärd.

Så här når du oss.....



Huvudkontoret

Här besvarar vi alla administrativa frågor rörande Er bostad eller lokal såsom avtalsfrågor, förvaltning, hyresdebiteringar osv.

Telefon 08 – 545 858 80 måndag-fredag 09.00-16.00

Adress Vikdalsgränd 10 B, 131 52 Nacka Strand

E-mail info@estanciafastigheter.se

Hemsida www.estanciafastigheter.se

Fastighetsskötsel

Vår fastighetsskötare hanterar felanmälningar, överlämnande av nycklar vid in- och utflyttning, besiktningar osv.

Telefon 070 – 378 58 80 (EJ SMS) vardagar 07:00 – 16:00

E-mail vaktis@estanciafastigheter.se

Felanmälan går även att göra via vår hemsida.

Hemsida www.estanciafastigheter.se

Jour och katastrofärenden

Endast jour – hanterar bara brådskande fel som måste åtgärdas omedelbart och inte kan vänta till följande vardag.

 Securitas Jourmontör

Tel: 08 – 657 77 20
(jour kvällar och helger)

Inflyttning

Hämta nycklar på inflyttningsdagen



Du har tillträde till lägenheten klockan 12.00 den dag då kontraktet börjar gälla. Infaller denna dag på en lördag, söndag eller helgdag får Du vänta med inflyttningen till följande vardag (i enlighet med hyreslagen).

Nycklar till Din lägenhet hämtar Du på inflyttningsdagen hos vår fastighetsskötare.

Kontakta denne i god tid för att avtala tid för detta.

Du får då skriva under en nyckelkvittens över vilka nycklar som Du fått.

Om Du skulle förlora någon nyckel under Din hyrestid, blir vi tvungna att byta lås till nästa hyresgäst, vilket vi tyvärr måste debitera Dig.

Betalning av hyra

I förskott senast sista vardagen i varje månad.



Hyran skall betalas **i förskott** senast den sista vardagen i månaden före den månad hyran avser.

I slutet av varje kvartal sänder vi ut nya hyresaviser för kommande tre månader.

Hyresavierna är märkta med OCR nr som måste användas för att betalningen skall kunna göras. Se till att du väljer rätt inbetalningsavi för respektive månad.

Vid försenad betalning måste Du betala ränta enligt räntelagen samt ersättning för skriftlig betalningspåminnelse.

Om hyresbetalningen inte betalas trots påminnelse går ärendet vidare till Kronofogdemyndigheten, med ansökan om avhysning från bostaden. När Ditt ärende har gått så långt har det lagts på ytterligare kostnader.

El

Du måste själv anmäla Ditt el-abonnemang



Till inflyttningen måste Du själv anmäla nytt abonnemang till Vattenfall. Du får även möjlighet att sedan välja vilken elleverantör som Du vill ha för Din elförbrukning.

Vid avflyttning måste Du själv säga upp el-abonnemanget

☎. Vattenfall 020 - 82 00 00

Hemförsäkring

Ekonomiskt skydd – för mer än bara Dina ägodelar

För att ha ett ekonomiskt skydd om något skulle hända i Ditt hem måste Du ha hemförsäkring.

Du kanske inte tycker att det lönar sig att försäkra dina möbler och ägodelar med Du bör tänka på följande;

Som hyresgäst är Du även ansvarig för skador på fastigheten som Du är vållande till. Skador kan uppkomma genom t ex läckage från disk- eller tvättmaskin, brinnande ljus, läckande akvarium, stopp i avloppssystemet som du varit vållande m.m.

Om Din lägenhet eller förråd förstörs i en brand eller vid vattenskada måste Du ha hemförsäkring för att få ersättning. Bilförsäkring behövs för Din bil om det händer något i garaget.

Hyresvärdens försäkring täcker endast kostnader för skador på själva huset.

Kabel TV & Bredband

I fastigheten finns tillgång till kabel tv



Alla Estancia Fastigheters bostäder har tillgång till ett grundutbud av TV-kanaler. Om du önskar ett större kanalutbud eller fler TV-tjänster kan du teckna ett eget abonnemang hos Tele2.

Tele2 Kundservice

☎ 90 222

www.tele2.se

Fiber

Samtliga lägenheter är anslutna till ett öppet fibernät.



Via det öppna nätet kan du själv jämföra och välja den internetleverantör och de tjänster som passar dig bäst.

För information om tillgängliga tjänster eller för att beställa bredband, besök:

www.globalconnect.se

Utelåst

Ring låssmed om Du låst Dig ute.



Har Du låst Dig ute eller tappat nyckeln får Du kontakta en låssmed.

Du måste legitimera Dig och styrka Din behörighet till lägenheten. Avgiften för låsöppningen betalar Du själv.

Vid utflyttning från lägenheten kontrollerar vi alltid att alla nycklar återlämnas. Om det saknas en nyckel kommer vi att genomföra ett låsbyte till lägenheten, som vi debitera avflyttande hyresgäst. Detta för att nästa hyresgäst skall känna sig säker om att inga nycklar hamnat i orätta händer.

Sopor

Tänk på miljön och sortera Dina sopor



Vi måste alla hjälpas åt att värna miljön. Källsortera därför dina sopor i dom kärl som är avsedda för detta i fastigheten. Det är viktigt att inte lägga fel material i kärlen. Om något material saknar kärl för sortering i din fastighet, måste dessa sopor lämnas vid kommunens uppsamlingsplats och får alltså inte lämnas kvar i soprummet. Om detta missköts finns risk att de som hämtar soporna vägrar att hämta soporna i fastigheten

- Tänk på att inte spola ner föremål i wc och tvättställ som kan orsaka stopp i avloppet. Spola inte heller ner kemikalier och rengöringsmedel.

Trivselregler

Trapphuset

Inga cyklar eller barnvagnar i trapphus och entréer.

Ett snyggt trapphus är trivsamt för gäster och alla som bor i huset. Låt oss hjälpas åt att hålla det rent och snyggt både i trapphuset och i bostadsområdet.

Cyklar skall ställas i cykelförråd. Om cykelförråd inte finns i Ditt hus måste Du ställa cykeln i Ditt förråd eller i lägenheten. Samma sak gäller barnvagnar.

Det är inte tillåtet ur brandsäkerhetssynpunkt att förvara någonting i trapphus och entrén. Det kan försvåra för t ex ambulanstransporter eller om annan snabb utryckning måste ske.

Tvättstugan

Lämna tvättstugan som Du själv vill överta den



Tvättstugorna är till för våra hyresgäster och får användas alla dagar mellan klockan 07.00 och 22.00. I några fastigheter kan andra tider gälla, se anslag i Din tvättstuga. Det är viktigt att Du respekterar tvättiderna.

För att kunna tvätta måste Du boka tid på en särskild bokningstavla. Använd bokningslåset som du får nyckeln till vid inflyttningen.

- Passa tiden! Kommer Du inte i tid har nästkommande hyresgäst rätt att ta Din tid efter 15-30 minuter. Se anslag i tvättstugan vilken tid som gäller
- Följ tvättinstruktionerna på maskinerna. Anmäl till fastighetsskötaren om någon maskin är trasig. Bruka aldrig våld på maskinerna.
- När Du har tvättat klart ska Du städa maskiner och tvättstugan. Nästa hyresgäst ska inte behöva städa efter Dig innan de börjar tvätta.
 - torka av maskinerna både in- och utvändigt
 - tvätta golvet i tvättstuga och torkrum om sådant finns
 - kasta tomma tvätt- och sköljpaket
 - gör rent filtret i torktummlaren så att allt damm försvinner
- Ta bort Ditt bokningslås från tavlan när Du är klar och sätt det på parkering till nästa gång Du skall tvätta.

Störande grannar

Visa hänsyn gentemot dina grannar



I ett hyreshus är det **viktigt att visa hänsyn till varandra** så att det blir trivsamt för alla. Det är självklart att t ex inte spela hör musik på kvällar och nätter när grannarna behöver sova. Efter klockan 22.00 ska det vara lugnt i fastigheten. Även under dagtid är det viktigt att visa hänsyn till sina grannar.

Du har heller ingen rätt att störa Dina grannar även om det bara är någon enstaka gång. Vi föreslår att Du meddelar Dina grannar i förväg om Du ska ha en fest. Om man har blivit förvarnad, kan det vara lättare att acceptera en enstaka fest med musik, skratt och höga röster. Ta gärna en titt dagen efter, så att inte dina gäster har lämnat kvar fimpar och annat skräp utanför porten under kvällen och städa då upp efter detta. Du har som hyresgäst även ansvar för dina gäster som besöker dig och detta brukar uppskattas av grannarna som slipper mötas av nedskräpning dagen efter.

Vi vill att både Du och Dina grannar ska känna trygghet och trivsel hos oss. Vardagliga ljud, lättare buller och samtal hör naturligtvis till livet i ett bostadsområde. Däremot måste vi som hyresvärd gripa in då någon stör sin granne orimligt mycket.

Om Du inte på egen hand kommer tillrätta med störningar från någon granne, ska Du i första hand vända Dig till huvudkontoret.

Rökning

Rökfritt i alla gemensamma utrymmen i fastigheten



Alla gemensamma utrymmen i fastigheten såsom trapphus, hissar, förråd, källare, tvättstugor och garage ska vara rökfria.

Målning och tapetsering

Vad som gäller om man vill måla och tapetsera i lägenheten



Du får på egen hand måla om och tapetsera i Din lägenhet. Men det är några saker Du bör tänka på innan Du sätter igång.

- Arbetet skall vara fackmannamässigt utfört. Du kan bli ersättningsskyldig när Du flyttar om arbetet är slarvigt utfört eller om Du använt felaktigt material.
- Du får inte välja extrem färgsättning. Nästa hyresgäst måste kunna leva med Dina färgval.

Bra att veta om väggar

Att sätta upp saker på väggarna



Väggarna i din lägenhet kan vara av olika material. Se till att Du använder krokar som är speciellt anpassade till den specifika väggen där Du skall hänga upp tex tavlor. Det finns dock ett par saker du bör tänka på innan Du börjar.

- **VIKTIGT:** Tänk på att inte göra för många hål på en liten yta, det anses som onormalt slitage på lägenheten vid en besiktning när Du sedan flyttar. Spegelväggar och vissa hyllor ger många hål i väggen och Du kan komma att bli ersättningsskyldig efter besiktningen.
- Gör aldrig hål i kakelplattor själv – kaklet spricker lätt. Om Du måste göra hål i kaklet, vänd Dig till en fackman.

Skadedjur Anmäl skadedjur



Skadedjur är inte ovanligt. Mjölbaggar och pälsängrar är det vanligaste. Du är skyldig att kontakta oss, fastighetsskötaren eller huvudkontoret, så fort Du upptäcker skadedjur. Anticimex kommer då och bekämpar ohyrn i Din lägenhet. Kostnaden för detta täcks av vår försäkring.

Uppsägning – Avflyttning När Du vill säga upp dit hyresavtal



Du kan säga upp bostadshyresavtalet tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningsdagen. Uppsägningen ska ske skriftligt på sidan två i hyresavtalet. Var vänlig och fyll även i den kommande bostadsadressen samt vilka telefonnummer du kan nås på.

Under uppsägningstiden kommer vi att förmedla lägenheten till ny hyresgäst och kommer därför att hänvisa till Dig, då Du kommer att få visa lägenheten för dessa.

När lägenheten är städad och tömd skall besiktning av lägenheten göras, varför vi ber Dig att i god tid kontakta lokalkontoret för att avtala tid för denna då även överlämnande av samtliga nycklar till fastigheten skall ske. **Det är obligatoriskt för avflyttad hyresgäst att närvara vid besiktningen.** Vi kommer att debitera Er för eventuella reparationer utöver normal förslitning.

Hjärtligt välkommen!

Med vänlig hälsning
Estancia Fastigheter