

Välkommen som hyresgäst!

Här hittar du några viktiga saker att tänka på för att din inflyttning ska bli så smidig som möjligt.

Tid för inflyttning

Innan du flyttar in har vi besiktigat lägenheten tillsammans med den föregående hyresgästen. Du får tillträde till lägenheten klockan 12.00 den dag hyresavtalet börjar gälla. Om dagen infaller på en lördag, söndag eller annan helgdag får du flytta in första vardagen därefter. Kontakta din fastighetsvärd i god tid för att boka tid för utkwittering av nycklar.

Hyresinbetalning

Hyran betalas alltid i förskott, senast den sista vardagen före varje kalendermånads utgång. Din hyresavi ser du på Mina Sidor. Du har även möjlighet att betala hyran via autogiro eller e-faktura. Du hittar blanketten för autogiro på vår webbplats och du kan teckna dig för e-faktura via din internetbank. Om du har frågor kring din inbetalning är du välkommen att kontakta din hyresadministratör, för övriga hyresfrågor kontakta din uthyrare.

Var noga med att betala hyran i tid. Vid försenad betalning lämnas ärendet till inkasso och du debiteras ränta och tillkommande kostnader. Utebliven hyresinbetalning eller upprepade sena betalningar kan medföra att du förlorar din hyresrätt.

Dina personuppgifter

De personuppgifter som Stena Fastigheter inhämtar om dig hanteras enligt GDPR och är endast de som är nödvändiga för att kunna administrera och formulera hyresavtal samt tillgodose dina önskemål som hyresgäst.

Hemförsäkring

Du måste teckna en hemförsäkring innan du flyttar in. Den skyddar dig mot ekonomiska förluster vid inbrott, skada, brand eller översvämning – tillfällen då Stena Fastigheters försäkring inte täcker din egendom.

Elabonnemang och värme

Du måste teckna ett elabonnemang för din lägenhet (om inte hushållsel ingår i hyran). Kontakta din elleverantör för information. Vi levererar värme till din lägenhet så att rumstemperaturen ska hålla lägst 20 grader, enligt Socialstyrelsens allmänna råd.

Flyttanmälan

Du ska vara folkbokförd i din lägenhet. Innan du flyttar in, eller senast en vecka efter flytten, gör du en flyttanmälan till Skatteverket (www.skatteverket.se/folkbokforing) så att du får rätt folkbokföringsadress. Vill du ha eftersändning av din post får du beställa det hos Svensk Adressändring (www.adressandring.se).

Brandvarnare

Brandvarnare räddar många liv varje år. Stena Fastigheter har monterat en brandvarnare i din lägenhet och den tillhör fastigheten. Men du har ansvaret att regelbundet kontrollera att den fungerar samt rengöra den från smuts och damm.

Mina Sidor



Mina Sidor - enklare än att ringa

Mina sidor på Stenafastigheter.se är riktigt smidigt. Där kan du felanmäla, hitta erbjudanden, kolla dina fakturor, söka lägenhetsbyte, se uppgifter om ditt hyreskontrakt och mycket annat.

Vi kommer kontinuerligt att lägga till nya funktioner. Logga in direkt så får du reda på mer: minasidor.stenafastigheter.se

Gå in och kolla!

DINA INLOGGNINGSUPPGIFTER

När du ska logga in på Mina Sidor första gången ska du fylla i ditt personnummer och klicka på Glömt lösenord.

SÅ LOGGAR DU IN

1. Gå till minasidor.stenafastigheter.se
2. Klicka på För dig som hyresgäst
3. Ange ditt användarnamn som är ditt personnummer och lösenord. Du kan också logga in med personnummer och Mobilt BankID.
4. Har du frågor eller behöver hjälp kontakta vår växel på 010 -167 50 00

Mobilt BankID

Nu kan vi erbjuda inloggning på Mina Sidor med Mobilt BankID.





Kontaktinformation



Det är viktigt för oss att du trivs och mår bra i ditt boende. Om du har några frågor är du välkommen att kontakta oss.

Serviceanmälan

Om du vill anmäla ett fel i din lägenhet eller i ditt område går du in på Mina Sidor på stenafastigheter.se. Där kan du göra serviceanmälan dygnet runt.

Du kan även ringa 010-167 50 00

Akuta fel

Vid akuta situationer under övrig tid vänder du dig till det bevaknings- eller jourbolag som Stena Fastigheter anlitat i ditt område. Du hittar telefonnummer i din trappuppgång.

Vad ska jag anmäla?

Om saker som tillhör lägenheten går sönder har du rätt att få dem lagade, så att du trivs hemma. Om ett fel, som du inte anmält till oss, orsakar skador i lägenheten eller fastigheten kan du bli ersättningskyldig.

Hyra ut i andra hand

För att hyra ut din lägenhet i andra hand behöver du Stena Fastigheters tillstånd. Du ansöker med blankett som du hittar på vår webbplats.

Mer service på webben

På Mina sidor har vi samlat allt som du kan behöva veta om ditt boende, dina betalningar och ditt område. Du kan även lägga upp ett önskemål om byte av lägenhet eller göra en serviceanmälan. Via e-post kan du prenumerera på nyheter om ditt område.

Klicka på fliken Mina Sidor på stenafastigheter.se. Följ instruktionerna för att logga in. Ditt användarnamn är ditt personnummer.

Andra frågor?

Om du har andra frågor är du alltid välkommen att ringa till vår växel på 010-167 50 00.

På vår webbplats, stenafastigheter.se, hittar du massor av information, blanketter och broschyrer.

Så här sparar du energi

Miljöfrågor har hög prioritet för oss och vi behöver din hjälp för att påverka energi-användningen. Värme och varmvatten i lägenheterna står dessutom för en stor del av boendekostnaden.

Här följer tips på vad du kan göra för att hushålla med energin:

1. Reglera temperaturen med termostaten på elementen
2. Placera inga möbler eller gardiner framför elementen
3. Duscha istället för att bada
4. Frosta av kyl och frys regelbundet
5. Diska inte under rinnande vatten
6. Rengör ventiler och filter regelbundet
7. Serviceanmäl droppande kranar och rinnande toalettstolar
8. Tvätta i så låg temperatur som möjligt

Placera inga möbler eller gardiner framför elementen



Under din boendetid

Här kan du läsa mer om sådant som vi ofta får frågor om efter inflyttningen. Du hittar även mycket information på vår webbplats, stenafastigheter.se.

Allmänna utrymmen

Förrådsutrymmen: Du bör inte förvara stöldbegärlig eller ömtålig egendom i ett förråd. Du får inte förvara miljö- eller brandfarliga ämnen.

Tvättstuga/torkrum: Respektera bokade tvätttider och avsluta tvättpassen i tid. Städa efter dig och följ de trivselregler som finns uppsatta i tvättstugan. Om du har bokningslås ska detta tas bort vid avslutat tvättpass.

Hushållsavfall: Avfallshanteringen ser olika ut i våra områden. För att du ska få rätt information hänvisar vi dig därför till vår fastighetspersonal.

Skadedjur/ohyra: Om du upptäcker skadedjur eller ohyra i din lägenhet är du enligt hyreslagen skyldig att anmäla detta omedelbart. I din trappuppgång finns information om vart du ska ringa.

Rökförbud: Det råder rökförbud i samtliga allmänna utrymmen i våra fastigheter. Rökförbudet är utökat och gäller även till exempel lekplatser, utanför vissa entréer och på andra offentliga platser.

Trappuppgångar: Trappor, entréer, loftgångar och källare får inte blockeras med cyklar, barnvagnar eller dörrmattor. Detta är av utrymningsskäl samt för att räddningstjänst, städpersonal och tidningsbud ska kunna ta sig fram obehindrat i trapphusen.

Sköt om din lägenhet

När du flyttar in i en lägenhet tar du även ansvar för att den sköts om ordentligt. Här kommer några enkla tips på hur du vårdar din lägenhet på bästa sätt.

- Var varsam med dina golv och dammsug i första hand. Torka golven med en lätt fuktad trasa emellanåt, men använd inga starka rengöringsmedel.
- Tapeter med en yta av plast rengör du genom att torka dem försiktigt med en fuktig trasa. Övriga tapettyper bör du enbart dammtorka.
- Torka av ventilationsdonen och diska eventuella galler med jämna mellanrum.
- Se till att kökets fläkt, filter och ventiler hålls rena eftersom fettansamlingar ökar brandrisken.
- Torka bort fettfläckar från spishällen och ugnen så fort som möjligt, så att inte fett bränns fast. Kom ihåg att städa bakom spisen.
- Rengör avloppet då och då för att minska stopprisken. Det är också viktigt att du inte spolat ner något som kan orsaka stopp.
- Inget annat än urin, avföring och toalettpapper får spolas ner i toaletten.
- Spola ej ner fett eller olja i avloppet.

Fastighetsvärden besiktigar lägenheten vid uppsägning. Du får åtgärda onormalt slitage eller betala kostnader för detta.



Goda grannar

Vi vill att alla våra hyresgäster ska trivas och komma överens. Därför är det viktigt att du visar hänsyn mot dem i din närhet.

Trivselregler

- Skaka inte sängkläder eller mattor från fönster eller balkong.
- Visa extra hänsyn mellan klockan 22.00 och 08.00.
- Förvarna dina grannar om du ska ha fest.
- Mata inte fåglar från fönster eller balkong.
- Grill på anvisad plats. Vår fastighetspersonal vet vad som gäller för ditt område.
- Sätt balkonglådor på balkongräckets insida.
- Se till att husdjur inte stör omgivningen.
- Låt TV och stereo vara underhållning för dig själv, och inte för dina grannar.
- Kör inte med motorfordon på gångbanor och gräsmattor.
- Parkera endast inom anvisade platser.
- Hjälプ till att förhindra inbrott genom att aldrig ställa upp entrédörrar och alltid låsa till exempel källardörrar.
- Öppna inte entrédörren via porttelefonen, om du är osäker på vem personen är.
- Tänk på att inte skräpa ner utomhus eller ställa exempelvis möbler du vill bli av med på allmänna ytor. Du kan bli betalningsansvarig för bortforsling.

Om du blir störd av en granne

Om du upplever att en granne stör är det bra om du själv tar en första kontakt med personen i fråga. Det kan vara så att han eller hon inte är medveten om att du blir störd. Om du inte vill ta denna kontakt eller om det rör sig om upprepade incidenter, bör du vända dig direkt till oss på Stena Fastigheter.

Om det förekommer allvarliga störningar på kvällar eller nätter ska du kontakta bevaknings- eller jourbolaget som Stena Fastigheter anlitat i ditt område. Du hittar telefonnummer i din trappuppgång.

En hyresgäst som stör sina grannar och inte upphör med detta efter tillsägning, riskerar att bli uppsagd från sin lägenhet. Tänk på att du även ansvarar för övriga familjemedlemmar och dina besökare.

Sugen på att fixa själv?

Ibland kan det vara roligt att fixa i ordning sin lägenhet på egen hand. Om du blir osäker på vilka regler som gäller, ta kontakt med oss så hjälper vi dig.

Disk- och tvättmaskin

I en del lägenheter finns det möjlighet att installera disk- och/eller tvättmaskin. Du har själv ansvar för att installationen utförs fackmannamässigt, genom att leverantör eller rörläggare anlitas. Därför är du som hyresgäst även ansvarig om skador uppkommer på grund av felmontering.

Persienner

Persienner som inte är standard i lägenheten är den boendes egendom. Du sköter därför underhåll och reparationer själv.

Väggkrokar

Kontrollera att du använder rätt typ av väggkrokar när du hänger upp tavlor, så att tapet och vägg skadas så lite som möjligt. Det är inte tillåtet att borra i badrummets våtzon, eftersom det lätt blir fuktskador.

Parabolantenn

Om du vill sätta upp en parabolantenn måste du ansöka om tillstånd hos Stena Fastigheter. Du gör då en serviceanmälan och när du fått tillstånd ska du montera parabolantennen stabilt inne på ditt balkonggol. Ingen del får sticka ut utanför balkongräcket eller förankras på husväggen eller i taket.

Målning och tapetsering

Väljer du att utföra arbeten i lägenheten, som till exempel målning och tapetsering, måste det ske på ett fackmannamässigt sätt. Tänk på att välja färger och tapeter som är acceptabla för gemene man. Om du väljer för extrema färger riskerar du att bli ersättningsskyldig för återställning av lägenheten. Ta alltid kontakt med oss innan du påbörjar arbetet.



Dags att flytta?



Skall du flytta? Nedan har vi samlat information som kan vara bra för dig som hyresgäst att ha koll på.

Lägenhetsbyte ska godkännas

För att få byta en hyresrätt mot en annan hyresrätt behöver du tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden. Både du som hyresgäst och den du vill byta lägenhet med behöver ha bott i lägenheten i ett år för att bytet ska godkännas. Du får inte byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller villa.

Sälja eller köpa hyreskontrakt är ett brott

Det är ett brott att sälja eller köpa ett hyreskontrakt, till exempel att ta betalt för sin hyresrätt i samband med ett lägenhetsbyte. Det är också förbjudet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt. Straffet för att sälja eller köpa ett hyreskontrakt är böter eller fängelse.

Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd

Du behöver alltid tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få hyra ut din hyresrätt i andra hand. Om du inte fått tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden och ändå hyr ut din hyresrätt i andra hand riskerar du att bli av med hyreskontraktet och tvingas flytta från lägenheten.

Du får inte ta ut högre hyra än vad du själv betalar

När du fått tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden att hyra ut din hyresrätt i andra hand får du inte ta ut en högre hyra än den du själv betalar. Om du hyr ut lägenheten möblerad får du högst lägga på 15 procent på hyran. Om el, bredband eller liknande ingår i hyran när du hyr ut lägenheten i andra hand får du bara ta betalt för de kostnader som du själv har.

Om du tar ut en högre hyra av din andrahandshyresgäst än vad du har rätt till riskerar du att bli av med din lägenhet. Om hyresrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd och till en för hög hyra riskerar du

dessutom böter eller fängelse, eftersom det är brottsligt från och med den 1 oktober 2019.

Du måste bo i lägenheten för att ha inneboende

Du får som hyresgäst ha inneboende i din hyresrätt. Du får ta ut hyra av den inneboende men bara för den del av lägenheten som den inneboende använder. Har du flera inneboende får du inte ta ut en hyra av de inneboende som tillsammans är större än vad du själv betalar i hyra. Rätten att ha inneboende gäller enbart om du själv bor i lägenheten. Om du inte bor i lägenheten gäller reglerna om andrahands-uthyrning av hyresrätter och då behöver du tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden.

Uppsägning av kontraktet

Uppsägning ska ske skriftligen senast vid det månadsskifte som infaller tre kalendermånader före önskad avflyttning. Om du exempelvis vill lämna din lägenhet den 1 oktober, måste du säga upp lägenheten senast den 30 juni. Du kan även säga upp din lägenhet på Mina sidor.

När du har sagt upp ditt hyresavtal är du enligt hyreslagen skyldig att visa lägenheten för nya intressenter. Du måste också hålla din lägenhet tillgänglig för besiktning.

Du är skyldig att lämna lägenheten senast klockan 12.00 dagen efter att hyresavtalet upphör att gälla. Om dagen infaller på en lördag, söndag eller annan helgdag, får du flytta ut senast klockan 12.00 första vardagen därefter. Innan du lämnar din lägenhet behöver den vara ordentligt flyttstädad.