



Nybos bo-regler och alfabetisk uppslagsbok

För att det ska vara trivsamt att bo i ett område – helt, rent, snyggt och tryggt – måste alla visa varandra hänsyn. Här kommer en sammanställning av en del av AB Nykvarnsbostäders bo regler och övrig information som kan vara till hjälp för dig i ditt boende.

A

Andrahandsuthyrning

Det är inte tillåtet att hyra ut din lägenhet i andra hand utan vårt skriftliga medgivande. Om du väljer som hyresgäst att hyra ut din lägenhet i andrahand utan vårt medgivande gör du dig skyldig till ett lagbrott.

Vid intresse av att hyra ut din lägenhet i andra hand, kontakta vår kundservice för ansökningsblankett. ”Synnerliga skäl” måste finnas om tillstånd ska ges, t.ex. studier på annan ort. Skälen ska kunna styrkas av dig som hyresgäst. När tiden för andrahandsuthyrningen löpt ut måste du antingen välja att säga upp lägenheten eller att flytta tillbaka. Detta gäller även för garage och parkeringsplatser. Om du säger upp din lägenhet får andrahandshyresgästen inte ta över lägenheten utan den kommer att hyras ut genom bostadskön.

Autogiro/ E-faktura

Självklart vill vi att det ska vara enkelt för dig att vara kund hos oss. Därför erbjuder vi dig att ansluta dig till autogiro. Anmäler du dig till autogiro kommer dina betalningar att dras från ditt konto automatiskt. Det enda du som hyresgäst behöver göra är att se till att det finns pengar på ditt konto. Vi ser till att betalningen alltid görs på rätt dag, varken för tidigt eller för sent. Du riskerar ingen dröjsmålsränta eller förseningsavgift. Ska du t.ex. resa bort på semester behöver du inte betala långt i förväg utan kan behålla pengarna där de ger ränta – på bankkontot. Det enda du behöver göra är att fylla i och skriva under din anmälan till autogiro, sedan tar vi hand om resten, månad efter månad så länge du själv vill.

Du kan även betala hyran via e-faktura. Är du intresserad av att betala på detta sätt anmäler du det till din bank som i sin tur meddelar oss. Därefter kan vi lägga in det i vårt system och du får sedan en e-faktura till din internetbank.

B

Balkonger/uteplatser

Tänk på att inte förvara bildäck, skidor, gamla möbler mm. på din balkong eller uteplats då det utgör en brandrisk.

Kontakta Nykvarnsbostäder innan du med spik och färg ändrar på något, framför allt ska du inte göra fasta installationer utomhus, som t.ex. altan, parabol mm. Du får aldrig göra åverkan på fastigheten.



Låt inte mattor och kläder hänga ute för vädring längre än nödvändigt. Piska inte textilier på balkongen eller nära grannars fönster.

Du får heller inte grilla på balkonger både för luktens och brandriskens skull. Kanske finns det en alternativ plats i "det gröna" längre bort från husen. På uteplatserna tillåter vi endast grillning med el-grill.

Det är förbjudet att slänga ut fimpar mm. från balkonger och uteplatser. På alla områden ansvarar hyresgästen själv för skötsel av sin uteplats, gräsmattan, buskar, staket etc.

Bilreparationer/biltvätt

Det är förbjudet att reparera eller tvätta bilen på gården, i garaget eller på parkeringsplatsen. Detta kan medföra en stor miljöpåverkan i våra områden och även upplevas som störande för grannar. Vi hänvisar er hyresgäster till närliggande bensinstationer eller tvätthallar för att utföra detta.

Blomlådor

Blomlådor är en härlig syn sommar- och höst tid. Placera dem alltid på insidan av balkongräcket för att undvika risken att dessa faller ner och skadar någon. Vattna också försiktigt så att det inte rinner ner vatten på din grannes balkong eller uteplats.

Brandvarnare i alla lägenheter

Nykvarnsbostäder har installerat brandvarnare i alla lägenheter. Brandvarnaren har monterats på lämplig plats, och dess batteri har en livslängd på tio år. Batteriet kan du som hyresgäst byta själv när brandvarnaren signalerar att batteriet håller på att ta slut. Kan du inte byta själv, ring kundservice så hjälper vi dig. Kontrollera din brandvarnare regelbundet genom att trycka på knappen på undersidan. Under december månad inträffar de flesta bränder i hushållen, många gånger orsakade av kvarglömda ljus. En fungerande brandvarnare kan inte bara rädda egendom utan även liv. Brandvarnaren tillhör lägenheten, och får inte monteras ner.



Bredbandsanslutning

Nykvarnsbostäder tillhandahåller inte själva någon bredbandsanslutning i fastigheterna. På vår hemsida finns en länk under till TV och Bredband under fliken felanmälan där du kan se vika som tillhandahåller bredband till våra fastigheter.

Buller/Störning

Den som bor i flerfamiljshus måste alltid visa hänsyn till sina grannar. Du får aldrig på något sätt störa dina grannar och bör tänka på att inte spela hög musik sena kvällar och nätter.

Ska du ha fest, vänligen tala om detta i förväg till dina grannar. Tänk på att du inte får spela hög musik eller störa med höga ljud och att du ansvarar för dina gästers handlande även fast du informerat grannarna om att fest pågår.

Om du blir störd av hög musik, fester mm. tveka inte att ringa störningsjouren på kvällar och helger telefon 08-5550 1450 knappval 3. Knacka gärna på hos den som stör och påtala problemet innan du ringer störningsjouren.

Om du stör, och om störningen pågår när störningsjouren kommer, så vidaredebiterar Nykvarnsbostäder kostnaden för jourutryckningen till dig. Du kan även få en rättelseanmaning vid konstaterad störning. Tänk på att du även ansvarar för övriga familjemedlemmars och gästers handlande i berörda hänseenden. Om du inte vidtar rättelse kan ditt hyresavtal komma att sägas upp i förtid av Nykvarnsbostäder.

D

Dörrmattor, cyklar, barnvagnar i trapphus etc.

Det är förbjudet att placera dörrmattor, skor m.m. utanför lägenhetsdörren. Det är även förbjudet att placera barnvagnar, cyklar, pulkor etc. i porten, på loftgången eller utanför lägenhetsdörren. Detta är ett krav från räddningstjänsten.

F

Fel i lägenheten

Om något inte fungerar som det ska i lägenheten, i tvättstugan eller i bostadsområde, gör du din felanmälan till vår kundservice på telefon 08-55501450 alternativt på mina sidor på www.nybo.se.

Fel i tvättstugan

Upptäcker du fel i tvättstugan är det bra om du anmäler felet så snart som möjligt. Sätt sedan en lapp på den maskin som du felanmält, så att nästa hyresgäst vet att den är trasig – men felanmäld. Vi prioriterar alltid dessa fel och försöker avhjälpa dem så fort som möjligt.



Flyttning och besiktning

Om du säger upp din lägenhet måste du ge bostadssökande i vår kö möjlighet att se lägenheten. Det är av yttersta vikt att du som hyresgäst medverkar på ett bra sätt, så att inte visningen fördröjs.

Innan du flyttar från den uppsagda lägenheten måste du genomföra en ordentlig flyttstäd (Se separat checklista). Har du frågor, vänligen ring vår Kundservice. Tänk på att du som hyresgäst är tvungen att återställa lägenheten i ursprungligt skick om du ändrat något. Du måste även fackmannamässigt plugga igen vatten och elanslutningar om du har haft egen tvätt- eller diskmaskin, som du tar med dig, alternativt göra upp med inflyttande hyresgäst om att denne övertar utrustningen.

Vad händer om något förstörts i lägenheten under tiden du bott där?

Du har möjlighet att åtgärda skador du orsakat i lägenheten. Det måste vara yrkesmannamässigt utfört och kommer att besiktas av vår personal vid för och slutbesiktning.

Besiktningen är kostnadsfri men eventuella skador måste betalas av hyreskontraktssinnehavaren. Som skador räknas även extrema val av tapeter och färger. Besiktningen av lägenheten sker genom en förbesiktning i god tid innan du flyttar och en slutbesiktning när den är tömd och städad.

Den nya hyresgästen ska kunna flytta in (tillträda) senast kl.13,00 dagen efter att ditt kontrakt upphört att gälla. Om tillträdesdagen skulle infalla på en lördag, söndag eller en allmän helgdag, ska den nya hyresgästen ges möjlighet att flytta in senast kl.13 nästkommande vardag. Om den som flyttar ut inte lämnar lägenheten i tid eller inte städar ordentligt, blir denne skyldig att betala alla extrakostnader som kan uppstå.

Nycklar ska lämnas till kontoret senast kl.12.00 på avflyttningsdagen.

Fågelmatning

Det är inte tillåtet att mata fåglar från fönster, balkonger eller uteplatser. Orsaken till förbudet är att fågelmat som trillar ner på marken drar till sig skadedjur.



Får jag som hyresgäst byta lägenhet inom Nybos bestånd?

Efter en tids boende kanske din lägenhet känns för liten eller för stor. Familjesituationen kan ha förändrats eller du har fått nya önskemål. Du får då anmäla dig till Nykvarnsbostäders bostadskö igen. I bostadskön finns ett bytestorg där du själv kan lägga upp en bytesannons. För att vi ska godkänna ett byte krävs att du har bott i din nuvarande lägenhet i minst 1 år, betalat hyran i tid och inte fått upprepade störningsanmälningar.

Blanketter för bytet finns på vårt kontor. För att bytestorget ska vara så aktuellt som möjligt, kom ihåg att ta bort din annons om den inte längre är aktuellt med byte eller om du har hittat någon att byta med.

Förråd i källare och på vind

Bensin eller annat brandfarligt material får inte förvaras i förråd, på balkonger eller uteplatser. Håll ditt förråd låst även om det står tomt, annars kanske en obehörig börjar använda förrådet, vilket kan ge problem vid avflyttning. Bygg inte heller om eller täck väggarna i förrådet. Dra heller inte in elektricitet (sladdar eller fasta installationer).

G

Grilla på balkonger eller uteplatser

När det är sommar och varmt är det härligt att sitta ute på balkongen eller uteplatsen och äta. Men tänk på visa hänsyn till dina grannar! Det är förbjudet att grilla på balkongen för det kan medföra en brandrisk.

H

Hemförsäkring

Nykvarnsbostäder har som krav att du som hyresgäst har en hemförsäkring för att bli godkänd som hyresgäst. En hemförsäkring ger dig ekonomisk trygghet. Inte bara vid inbrott utan också om du drabbas av vatten-, rök- och brandskada. Vare sig du själv eller någon annan har vållat skadan behöver du ha en hemförsäkring. Om din granne orsakar t.ex. en vattenskada i din lägenhet är det din hemförsäkring som täcker de extra kostnader du får på grund av skadan.

Försäkringen betalar dina merkostnader för flyttning och extra bostad under tiden din lägenhet repareras. Det gäller även för dina merkostnader på grund av fukt och mögelskador. Tänk även på att ändra adressen till ditt försäkringsbolag vid flytt så att rätt lägenhet är försäkrad.

Hur du undviker fuktskador

Fukt och mögel i badrummet kan du undvika så här:

- Lämna badrumsdörren (eller badrumsfönstret, om du har ett sådant) på glänt när du badat, duschat eller torkar tvätt. Fukten fördelas då, och den torra lägenheten blir behagligare.
- Se till att spillt vatten snabbt torkas upp.
- Tvätta bort hår och damm från golv, väggar, ventilationsdon och tak i badrummet.
- Ta regelbundet bort badkarsfronten och gör rent under karet.

Utav biologisk smuts i kombination med långvarig fukt kan mögel uppstå.

Husdjur

Har du husdjur ansvarar du för att djuret/djuren inte stör andra. Tänk på att en del hundar, utan att ägaren vet om det, skäller och ylar när de lämnas ensamma. Är du osäker på hur din hund beter sig kan du höra med dina grannar. Hundar får inte springa lösa i bostadsområdet. Eventuella föroreningar från djuren ska omgående tas bort av djurägaren själv.



Ormar, reptiler och större fåglar kräver tillstånd från kommunens miljöinspektör, du når kommunen på telefon 08-5550 1000.

Hyresbetalning

Hyran ska betalas punktligt varje månad och vara Nykvarnsbostäder tillhanda den sista vardagen i månaden innan den månad hyran avser. Ett exempel: hyran för maj månad ska finnas på Nykvarnsbostäders konto senast 30 april. På avin står sista betalningsdag. Observera att hyran ska betalas även om du av någon anledning inte fått hyresavin. Enklaste sättet att betala hyran är att använda Autogiro. Det finns mer information under Autogiro. Har hyran inte betalats i tid, skickas ett inkassokrav med lagstadgad inkassoavgift plus ränta. Hyresavtalet kan sägas upp om hyresgästen dröjer mer än sju vardagar efter förfallodagen. Avtalet kan komma att sägas upp vid upprepade sena hyresinbetalningar.



Sen med hyran?

Att inte betala hyran i tid kan resultera i uppsägning av kontraktet. Om du inte kan betala hyran i tid eller blir sen med inbetalningen ska du snarast ringa kundservice på tel. 08-5550 1450. Om ärendet gått vidare till inkassoföretag så är det dit du ska vända dig.

I

Installera och bygga om

Bygg inte om, flytta inte dörrar, fasta väggskåp m.m. i lägenheten utöver vad hyreslagen eller Nykvarnsbostäder medger. Anslutningar till Nykvarnsbostäders ledningsnät ska utföras av behörig installatör. Intyg på behörighet ska uppvisas innan installation. Det gäller t.ex. när disk- och tvättmaskin ska installeras och det saknas ”förberett” uttag för el, vatten och avlopp. Låt inte vattenledningen till disk- och tvättmaskin stå under ständigt tryck. Stäng säkerhetsventilen när du inte tvättar eller diskar. Kontrollera regelbundet att det inte läcker – titta även under och bakom maskinerna.

Det är inte tillåtet att installera tvättmaskin i köket, utan bara i bad och duschrum med golvbrunn. Låt aldrig diskmaskin, tvättmaskin etc. vara i gång när du inte är hemma. En av de vanligaste brandorsakerna är just sådana maskiner, kan även medföra risk för vattenskada.

K

Kranar, värmeradiatorer etc.

Vänta inte med att säga till om fel uppstår i lägenheten. Det gäller inte minst dropp och läckage från kranar eller värmeradiatorer (element). Låter du bli att anmäla fel kan du i värsta fall bli ersättningsskyldig för följderna, t.ex. vid vattenskada. Anmäl också om din toalett står och rinner, eftersom det är slöseri med både pengar och naturresurser.



L

Lek gärna – men förstör inte

I bostadsområden finns lekplatser för de yngre barnen. I kommunen finns fotbollsplaner eller andra lämpliga platser för bollspel för de äldre barnen. Låt inte barnen leka i trappor, hissar och källare. Se till att de är rädda om träd, buskar och gräsmattor. Det tar lång tid innan nyplanterade träd växer upp och förstörda planteringar åter blir fina. Låt heller inte barnen cykla på bilparkeringen, framför allt för deras egen säkerhet, men även för fordonens skull.

Såväl barn som vuxna ska plocka upp efter sig. Föregå med gott exempel genom att inte kasta skräp och fimpar runt huset. Säg till dem som förstör eller meddela vår Kundservice. Vi kräver ersättning om något förstörs. Föräldrar kan även göras ansvariga för sina barns klotter, nerskräpning eller annan skadegörelse.

N

Nycklar

Oavsett vilken nyckel/låssystem som finns i fastigheten är nyckelhanteringen i stort sett densamma. Förutom lägenhetsnycklar kan det finnas nycklar till allmänna utrymmen som ska överlämnas, t.ex. tvättstugenyckel och tvättstugans bokningscylinder med tillhörande nycklar. Nykvarnsbostäder har inga huvudnycklar till lägenheterna. Tänk på att det kan vara bra att ha en reservnyckel hos en granne eller släkting om du blir utelåst. Nycklar till garage och motorvärmare hanteras av kundservice där dessa kvitteras in och ut.

P

Parabolantenn

Man får inte montera parabolantenn på fastigheten genom att borra på väggar, tak eller golv såsom husfasad, balkonggolv osv. Parabolantennen eller någon annan del av dess tillbehör får inte hänga utanför ditt balkongräcke. Parabolen får inte vara så stor, eller ha så avvikande färg att den dominerar synintrycket av huset. Inte heller får de vara försedda med iögonfallande reklamtext eller andra dekorationer. Kontakta alltid Nykvarnsbostäder innan du installerar en parabolantenn för godkännande.

Parkering och regler

Du kan antingen hyra en vanlig parkeringsplats eller parkeringsplats med motorvärmarruttag. Även garage finns att hyra i vissa av våra områden. Där det är fullt uthyrt kan man ställa sig i kö. Hör av dig till Kundservice om du önskar hyra parkeringsplats. Bilvrak får absolut inte parkeras i garage eller på parkeringsplatser.

Det är inte tillåtet att parkera på innergårdarna. Man får endast köra in bilarna vid flytt eller vid i- och urlastning och bilen får inte stå kvar längre än nödvändigt. Det är ytterst viktigt att bilar ej parkeras på gårdar av säkerhetsskäl så att räddningsfordon kan komma fram vid behov. Felparkerade bilar kan komma att anmälas till parkeringsbolaget. Om någon tagit din parkering ringer du vårt parkeringsbolag på telefon 0771-969 000 och anmäler det. Uppger du samtidigt din bils registreringsnummer får du tillstånd att använda gästparkeringen. Använder du gästparkeringen utan att först ringa parkeringsbolaget är risken stor att du får böter. Överträdelse av parkeringsreglerna kan leda till böter. Om du vill bestrida en parkeringsbot, kontaktar du parkeringsbolaget.

R

Rökning

Det är förbjudet att röka i allmänna utrymmen såsom trappor, tvättstugor o.s.v.



S

Snöröjning

Av hyresavtalet framgår det att det är hyresgästen själv som svarar för snöröjningen av den egna p-platsen. Tänk på att inte lägga upp snö så att andra bilars utfart försvåras. I samband med snöfall utför Nykvarnsbostäder i första hand snöröjning och halkbekämpning av tillfartsvägar, entrévägar och andra huvudstråk inom samtliga bostadsområden. Då detta är avklarat fortgår snöröjningen av gång- och cykelvägar.

Sopor, grovsopor och sortering

Vi måste alla minska mängden sopor och göra dem mindre farliga för miljön. Det gör vi genom att källsortera. I gröna påsen slängs matavfall, kaffesump och hushållspapper. Dessa sopor återvinns och blir till fordonsgas och biogödsel. Gröna påsar finns att hämta i tvättstugor, sophus och på Nykvarnsbostäders kontor.

I Nykvarn finns fem återvinningsstationer. Stationerna som ligger närmast våra fastigheter finns på Norra Stationsvägen 22 och på Lundavägen.

Man kan även åka till Tveta återvinningscentral eller Returen i Södertälje för att kasta sina grovsopor. Där kan du även kasta elektronik m.m.

T

Trafik i ditt bostadsområde

Det är inte tillåtet att åka moped, motorcykel etc. inne på bostadsområdena. Ditt bostadsområde ska vara så bilfritt som det går. Därför får du bara köra fram till porten vid sjuktransport eller när i- och urlastning är helt nödvändig.



Tillträde till lägenheten

Enligt hyreslagen har hyresvärden rätt till tillträde till alla lägenheter för att t.ex. inspektera ventilation, el, vatten och avlopp eller utföra nödvändiga förbättringsarbeten. Hyresgästerna är alltså skyldiga att se till att Nykvarnsbostäder (eller av företaget anlita en entreprenör) får möjlighet att utföra sitt arbete. Detta betyder naturligtvis inte att vi går in i någon lägenhet utan medgivande annat än i ren katastrofsituation och då med hjälp av låssmed, polis, brandkår, etc.

Tvätta, duscha och bada

Tänk på att ljudet från en tvättmaskin i lägenheten kan höras lång väg när det är lugnt i huset på kvällen. Samma sak när det spolats i vattenledningen. Därför ska du helst undvika att duscha, bada eller diska under sena tider.



Tvättstuga

Tvättstugan är ett gemensamt utrymme där varje hyresgäst själv är tvungen att städa efter att ha använt tvättstugan. Det är även viktigt att respektera de bokade tvättiderna. Precis som i alla andra gemensamma utrymmen är det djur- och rökförbud som gäller.



U

Uppsägningstider

Uppsägningstiden för en bostad är tre månader. De tre månaderna börjar dock inte räknas förrän från närmst kommande månadsskifte. Ett exempel: om hyreskontraktet sägs upp den 20 januari räknas uppsägningen från den 31 januari. Avtalet upphör alltså att gälla tre månader senare, dvs. den 30 april.

När hyresgäster byter lägenhet med varandra gäller särskilda regler för hur avtalat sägs upp och tecknas om mellan hyresgästerna. Då kan parterna själva komma överens om lämplig tidpunkt för inflyttning. Särskilda regler gäller också vid dödsfall (en månads uppsägningstid räknat från närmaste kommande månadsskifte), om man säger upp lägenheten inom en månad från dödsfallet, vid senare uppsägning blir uppsägningstiden tre månader.

V

Vem betalar reparationen?

Om ett fel beror på normal förslitning är reparationen kostnadsfri. Har du däremot genom vårdslöshet förstört något får du stå för kostnaden själv. Fastighetsteknikern tar då upp frågan om ersättning innan reparationen görs. Är däremot reparationen akut nödvändig (t.ex. vid vattenläckage) görs reparationen omgående –utredning görs sedan via försäkringsbolag om vem som skall stå för kostnaden, Nykvarnsbostäder eller du själv.