



Boende manual

Välkommen till oss på Solporten!

I denna boendemanual finns all info du behöver innan, under och efter din tid hos oss

Välkommen.....	1
Viktiga nummer.....	2
Om olyckan varit framme	3
När du flyttar in.....	5
Det här ingår i hyran.....	5
Hyresinbetalning.....	6
Lägenhetsregister.....	7
Ordningsregler	7
Renovering av lägenheten	9
Vatten och avlopp.....	9
Värme och ventilerings.....	10
Kyl och frysskåp.....	11
Sopphantering.....	12
TV, telefoni och bredband.....	12
Säkerhetsdörr.....	13
Tvättstuga.....	13
Du och dina grannar.....	14
När du flyttar ut.....	14
Byta lägenhet.....	16
Hyra ut i andrahand.....	18

Välkommen till Solporten

Idag äger och förvaltar Solporten 24 fastigheter belägna i Solna, Sundbyberg, Stockholm och Enköping. Solporten har kontor på Forngränd 1 i Solna där tolv personer hanterar hela den dagliga förvaltningen och driften av beståndet, såväl ekonomiskt som tekniskt.

Den 31 december 1975, köpte Solportens grundare Bill Lindwall och Per Hamberg sin första fastighet, Nordan 9, vilken är belägen vid Fyrgränd 2 i Solna. Detta blev startskottet för Solporten och av förståeliga skäl är det ett hus som ligger oss speciellt nära om hjärtat och vi är extra glada att vi fortfarande äger det!

Nordan 9 blev också startskottet på den nya era vi redan befinner oss i då detta var den första fastighet som vi totalrenoverade (2012). Vår filosofi är att när husen byggdes så var det utifrån den dagens modernitet och nu vill vi med vår långsiktighet återskapa den modernitet som gäller idag och som vi vet att våra nuvarande- och kommande hyresgäster förväntar sig av ett bra boende.

Under 70 och 80-talet köpte grundarna på sig fler fastigheter men det var svårt att få verksamheten att gå runt och Bill Lindwall fick själv hantera förvaltning, fastighetsskötsel och jour för att klara det ekonomiskt, men eftersom de redan från början var långsiktiga i sitt ägande så såg de potentialen.

Med tiden så växte beståndet och fastigheterna krävde en organisation som skulle kunna möta dagens krav och behov av förvaltning. Därmed bildade man ett förvaltningsbolag, 1991, som tog hand om all hantering av fastigheterna. Det är detta bolag som idag heter Solporten Fastighets AB.

Idag har bolaget växt till att äga 24 bostadsfastigheter med nära 1000 bostäder där merparten är belägna i Solna med ca 600 lägenheter. Utöver detta har vi ca 200 st bostäder i Stockholm, 170 st i Enköping och ett 20-tal i Sundbyberg. En lagom storlek som har gjort att vi nu har kunnat börja bygga upp en professionell organisation för framtiden.

Solporten har genom åren sålt väldigt få fastigheter men huvudlinjen har varit, och kommer alltid vara, att vi ska fortsätta växa med fokus på hyresbostäder. Vi arbetar ju sedan en tid tillbaka med en ombyggnadsplan för varje fastighet men utöver detta försöker vi också hitta möjligheter till att bygga nya bostäder, antingen på egna fastigheter eller på ny mark. Med detta vill vi förmedla att vi alltid trott på hyresrätten som en attraktiv boendeform och vi tror än mer på den i framtiden!

Bästa hälsningar

Kristoffer Wilhelmsson, VD
Solporten Fastighets AB

Viktiga nummer

För boende i Stockholm, Solna och Sundbyberg

Kundtjänst: 08-514 939 60

Öppettider: Mån-fre 07:00-12:00, 13:00-16:00

Felanmälan jour: Dygnet Jour: 08-18 70 00

Akuta fel efter ordinarie öppettider t.ex. avloppstopp eller vattenläcka mm.

Felanmälan Hiss:

Fel på hiss anmäls direkt till hissfirman för din fastighet:

Östervägen 25A: ring SCT Hiss på 020-18 18 69

Huvudstagatan 11 / Råsundavägen 39: ring Amsler hiss på 08-746 80 25

Samtliga resterande fastigheter: ring Hissen AB på 08-618 12 00

Svenska störningsjouren: 08-568 214 00

Vid störning i fastigheten utanför kontorstid.

Öppettider: Alla dagar 20:00-06:00

Elleverantörer:

Stockholm: FORTUM 020-818 818

Solna och Sundbyberg: VATTENFALL 020-82 00 00

Skadedjur:

Ring Anticimex 08-517 633 00.

Vid fråga om försäkringsbolag uppger du Brandkontoret.

.....

För boende i Enköping

Kundtjänst: 08-514 939 60

Öppettider: Mån-fre 07:00-12:00, 13:00-16:00

Felanmälan jour: Relita Jour: 0771-10 35 00

Akuta fel efter ordinarie öppettider t.ex. avloppstopp eller vattenläcka mm.

Felanmälan Hiss Västerviksgatan 11

Fel på hiss anmäls direkt till hissfirman Lyftservice AB: 018-12 60 60

Vid fel på hissen utanför kontorstid: 070 626 98 62

Svenska störningsjouren: 08-568 214 00

Vid störning i fastigheten utanför kontorstid.

Öppettider: Alla dagar 20:00-06:00

Elleverantörer: EON 020-25 55 50

Skadedjur:

Ring Nomor på telefon 0771-122 300 samt

anger Trygg Hansa som försäkringsbolag samt försäkringsnummer 25-194 2232-02.

Rutin vid Brand

Rädda först den som är i uppenbar fara men ta inga onödiga risker!

Larma Räddningstjänsten, **ring 112**

Varna övriga som hotas av branden

Släck branden, bedöm om det är möjligt

Utrym via närmaste utrymningsväg, använd ej hissar

Vattenskada! Vad händer nu?

Tyvärr har en vattenskada inträffat och vi vill med denna skrift enkelt förklara processen om hur det brukar gå till och också belysa det som är extra viktigt för dig som drabbats att hålla reda på.

1. Konstaterande

Det brukar inleda med att du eller din granne upptäcker att det är fukt på golvet eller utmed väggar. I många fall upptäcks skadan på kväll eller helg och då är Jourfirman ofta den som hjälpt dig initialt med att tätat läckaget och stoppa flödet av vatten. Om incidenten inträffat under kväll eller helg så läser vi rapporten först nästa lediga vardag och vi kontaktar dig omgående efter det.

2. Besiktning och omfattning

Vi tillkallar normalt en extern konsult som upprättar ett protokoll på hur omfattande skadan är. I många fall så framgår det då om vad som ev. måste rivas ut för att kunna göra utförligare fuktmätningar. Det är nu som det avgörs om du kan bo kvar eller ej. Läs mer under punkten Vad måste jag tänka på som boende?

3. Utrivning

I de flesta fall är det köket eller badrummet som är drabbat och är det riktigt illa även intilliggande rum. I sådana fall måste vi ofta riva ut köksbänkskåpen, garderober, linoleumgolv eller parkett och blottlägga betongkonstruktionen under.

4. Torkning/fuktmätning

Vi ställer ut torkmaskiner för att korta ned tiden för uttorkning och vår entreprenör gör återkommande fuktmätningar för att säkerställa att det är tillräckligt torrt igen. Alla inblandade arbetar så fort det går men vi kan inte, för din hälsa och för fastighetens bästa, bygga in fukt igen. Tyvärr kan det ta upp till 3-4 månader innan fukten försvunnit så till den grad att det är lämpligt att påbörja återställningen av lägenheten. Det här är ett tidskrävande arbete som inte går att förutse omfattningen av och upplevs ofta som ett stort irritationsmoment då det uppfattas som att vi som fastighetsägare inte gör något åt skadan. Så är dock inte fallet, det ligger även i vårt intresse att komma igång så fort som möjligt.

5. Återställning

När fukten inte är ett problem längre så påbörjar vi återställning av din lägenhet. Vi utgår alltid ifrån dagens byggstandard när vi återställer lägenheten. Skulle du ex. lagt in eget golv eller om tidigare hyresgäst valt att förändra standarden så återställer vi likväl till det som är normal standard för oss som fastighetsägare. Eftersom vi ofta återställer lägenheten till en högre standard än för vad som gällde vid byggåret så behöver vi få in en underskrift på ett medgivande för den förändringen.

Hela återställningsmomentet tar som regel kortare tid än torkperioden, normalt 2-4 veckor.

6. Lägenheten är klar!

Vad måste jag tänka på som boende?

Först och främst måste du kontakta ditt hemförsäkringsbolag om du inte kan kvarbo i lägenheten eller om personliga ägodelar skadats. Det är försäkringsbolagets uppgift att tillse att du får ett annat boende samt ersätta dig för alla merkostnader du haft i samband med skadan. Allt ifrån flyttkostnader, magasinering, flytt av telefonabonnemang, postadressändring, hyreskostnader etc.

Ekonomi

Efter att renoveringen är klar kommer vi att ersätta dig för det men i nyttjanderätten som uppstår p.g.a. att skadan åtgärdas. Ersättningen följer SABO:s standard.

Observera dock att hyran skall betalas som vanligt under hela tiden och att regleringen sker efter att lägenheten är återställd (det är först då som vi vet tidsåtgången). Då kontaktar vårt försäkringsbolag ditt och därefter räknas en reglering fram.

Vi upplyser då försäkringsbolaget om hur många dagar lägenheten eller delar av lägenheten inte kunnat nyttjas, hur mycket el som torkarna och andra ev. maskiner dragit på ditt el-abonnemang (mätare sätts upp så fort sådana maskiner ansluts).

Har du inte kunnat nyttja lägenheten överhuvudtaget så får du 100% reduktion på hyran (räknas som årshyra genom antalet dagar som lägenheten inte kunnat nyttjas).

Har du kunnat kvarbo och ex. kunnat nyttja kök men inte badrum så drar man av 40% av hyran, likaså värdesätts ett kök som inte kunnat brukats med 40%. Övrig yta räknas som yta i förhållande till hela lägenhetens yta. Du kan aldrig få ut mer än vad hyran plus elen normalt kostat.

Skador på din egen egendom måste du ta direkt med ditt eget försäkringsbolag.

Vi sätter in en egen låscylinder till lägenheten om det är så att den inte kan bebos under perioden. Det gör vi för din säkerhet och det är viktigt att tänka på att det är vår arbetsplats. Skulle du behöva komma in så löser vi det under normal arbetstid.

Vi finns till för dig och du är välkommen att kontakta oss vid frågor. Likaså kommer vi att hålla dig informerad ju närmare ett återställande av lägenheten vi kommer så att du kan planera den närmaste framtiden.

När du flyttar in

Samtliga nycklar och tvättcylindrar hämtas hos oss på Solporten tidigast klockan 13 den dag inflyttning sker enligt kontraktet, alternativt överlämnas till er enligt överenskommelse med tidigare hyresgäst. För boende i Enköping lämnas och hämtas nycklar på Upplands Boservice. Om tidigare hyresgäst flyttar ut under en helg lämnas nycklarna till vårt kontor eller Upplands Boservice påföljande vardag.

Kom ihåg att göra flyttanmälan till skattemyndigheten samt att teckna nytt el-abonnemang och ev. gas-abonnemang.

Det här ingår i hyran

Upptäcker du ett fel i din lägenhet eller i huset gör du en felanmälan till Solportens kontor. Detta kan du göra personligen, via telefon eller här på hemsidan under felanmälan.

Vissa saker i din lägenhet ansvarar du själv för, till exempel byte av säkringar och glödlampor. Detta gäller även de lampor som sitter i kyl- och frysskåp samt i spis. Du ansvarar även för rengöring av frånluftsventiler och golvbrunnar. Andra tjänster ingår i hyran och utförs av oss.

Exempel på service som ingår i hyran:

- Justering och service av kranar.
- Rensning av stopp i avloppssystem.
- Reparation av kyl- och frysskåp, spis och tillval.
- Felsökning och reparation av elanläggning.
- Justering och tätning av fönster och dörrar.
- Reparation och utbyte av lås och låsdetaljer.
- Reparationer av övrig inredning och utrustning som tillhör lägenheten och som vi har monterat.

Om fastighetsskötaren eller förvaltaren i samband med servicebesök bedömer att felet orsakats av överslitage, såsom skadegörelse, får du som hyresgäst själv stå för kostnaden av reparationen. Det är viktigt att veta att om man utför renoveringsarbeten, som inte på förhand är godkända av oss, är man återställandeskyldig den dagen man flyttar. I besiktningsprotokollet framgår tydligt vad som inte ingår i hyran.

Hyresinbetalning

När ska jag betala hyran?

Fyra gånger per år får du hyresaviser av oss. Vanligtvis sker detta runt den 20 i månaderna mars, juni och september. I december skickas hyresavierna oftast ut runt den 15. Hyresavierna avser i samtliga fall de tre nästkommande månaderna samt innehåller inbetalningskort för perioden. Hyran betalas i förskott och skall därför vara betald senast den sista vardagen varje månad.

Bankgiro eller autogiro?

Du kan själv välja hur du vill betala hyran. Skulle du sakna någon hyresavi använder du ett vanligt bankgiroinbetalningskort. Glöm inte då att, förutom bankgironummer 687-7930, även skriva dit ditt namn, adress samt lägenhetsnummer.

Autogiro ger fördelen att du inte riskerar att glömma bort att betala in hyran i tid. Själva tjänsten är en service som inte kostar något extra för dig som hyresgäst. Det enda villkoret är att det finns pengar på ditt konto, under hela sista vardagen i varje månad. Autogiro gör endast ett försök. Notera även att endast kontraktssinnehavare kan ansluta sig till autogiro. Du kan ladda ner ansökan eller ansöka online på vår hemsida!

[\[Blanketter\]](#) [\[Online Autogiro\]](#)

Vad händer om jag har glömt att betala hyran?

Så länge du inte fått en påminnelse om hyran kan du betala in avgiften med befintligt inbetalningskort. Om du däremot inte har betalat hyran kommer det, efter sju till åtta dagar, en påminnelse i brevlådan. Uteblir hyran trots påminnelsen blir nästa steg inkasso. Både påminnelse och inkasso ger hyresvärden rätt att ta ut en kravavgift på 50 kronor respektive 160 kronor. Avgiften läggs upp på nästkommande utdelad hyresavi. Var noga med att betala hyran i tid då upprepade förseningar är ett giltigt skäl för uppsägning av hyreskontraktet.

När blir jag uppsagd?

Om du inte har betalat hyran trots påminnelse/inkassokrav så kommer rättsliga åtgärder att vidtas. Rättsliga åtgärder innefattar både uppsägning av hyreskontrakt samt ansökan om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. I detta fall blir sociala myndigheter underrättade om uppsägningen och skulden.

Skulle betalning inte ske inom angiven tidsram ger Kronofogdemyndigheten klartecken och vräkning sker med omedelbar verkan.

Lägenhetsregister

Enligt en ny lag ska uppgifter om Sveriges bostäder samlas i ett lägenhetsregister hos Lantmäteriet. Din lägenhet har tilldelats ett nummer om 4 siffror i det registret.

Det nya numret ersätter inte det lägenhetsnummer som du har hos Solporten redan idag.

I porten finns anslaget en översättningstabell för att utläsa ditt lägenhetsnummer i Lantmäteriets register, med hjälp av lägenhetsnumret som du har hos Solporten. Det lägenhetsnummer som du har hos Solporten kan du återfinna på din senaste hyresavi högt upp till vänster. Detta nummer består av sammanlagt 8 siffror där de 2 första alltid är nollor.

Ordningsregler hos Solporten

Som boende i flerfamiljshus måste man acceptera att man har grannar runt omkring sig och i viss mån också tolerera att man har olika förhållningssätt till sitt boende och sätt att leva. Alla boende har dock ett stort gemensamt ansvar att inte störa sin granne mer än skäligt.

Solporten har därför specificerat ett antal förhållningsregler som ska tjäna som riktlinje för ett gott boende.

Är du fundersam på vad som gäller går det utmärkt att ringa oss på förhand och vill du undvika osämja så ser du till att informera dina grannar om du ska ha en fest eller liknande.

För den gemensamma trivseln förbinder sig samtliga hyresgäster:

1. Att inte spela musik så att störningar uppkommer för kringboende.
2. Att inte spika eller borra mellan kl 20:00 och 08:00.
3. Att undvika vattenspolning sen kvälls- och nattetid.
4. Att inte placera föremål som t ex möbler, mattor, cyklar, barnvagnar, pulkor eller annat som kan hindra framkomligheten vid entré, i trapphus, vinds- eller källargångar.
5. Att genast anmäla fel eller brister som uppstår i lägenheten. Om ett fel uppstår med en större skada som följd, och du inte anmält det, kan du bli ersättningsskyldig.
6. Att ha tillsyn över husdjur så att inte djuret skadar eller förorenar lekplatser, trädgårdsytor eller andra utrymmen samt att djuret inte springer löst inom fastigheten eller orsakar störande ljud, att inte mata fåglar från fönster, balkong eller på marken.
7. Att inte utan tillstånd av hyresvärden sätta upp parabolantennor, utomhusantennor, skyltar, markiser eller dylikt.
8. Att inte grilla på balkong, altan eller utomhus i närheten av huset.
9. Att inte placera blomlådor på utsida av balkong- eller altanräcke samt att inte skaka mattor och sängkläder från fönster eller balkong.
10. Att inte röka i fastighetens allmänna utrymmen.

Om du trots allt blir oskäligt störd

Dagtid ringer du till våra förvaltare på Solporten som tar hand om dig och ärendet. Kväll eller nattetid så är det vår Störningsjour som du ringer istället.

Gemensamt gäller att vi ställer ett par motfrågor till dig så att vi försöker undvika felaktiga uttryckningar eller brev till den som är störande.

Följande är viktigt för oss att veta:

- vem som du uppfattar är den störande
- vad störningen har bestått av (ex. fest, hög musik, buller, skrik etc)
- när, datum och klockslag när störningen inträffat.

Vi kontaktar och/eller tillskriver den som gjort sig skyldig till störningen och då behöver vi ovan information från dig.

Vår erfarenhet är att störningarna normalt upphör efter att vi haft en dialog eller tillskrivit den störande. Endast vid några enstaka tillfällen genom åren har vi dock behövt gå ett steg vidare och begära att den störande ska sägas upp från sitt boende. Då tar vi hjälp av Kronofogden eller Hyresnämnden och vid dessa tillfällen kan du behöva vittna men det är inget som vi inte i så fall har förankrat med dig på förhand. Till dess är du alltid anonym utåt sett!

Dagtid ringer du:

Solportens förvaltare: 08- 514 939 60

Kväll- och nattetid ringer du:

Störningsjouren, akuta störningar 08- 568 214 00

Jouren är öppen 20:00– 03:00 i veckorna och 20:00 – 04:00 fredag–lördag.

I ett första läge hamnar du på ett s.k. larmbord som i sin tur ringer upp vår störningsjour/väktarfirma. Därefter kommer störningsjouren/väktarfirman att ringa upp dig och ställa en del frågor om vad störningen består av. Är det befogat så åker de ut omgående!

Renovering av lägenheten

Om du vill ha lägenheten renoverad och bekostad av Solporten så ringer du till våra förvaltare och påkallar en lägenhetsbesiktning. Vi kommer då upp till dig och gör en bedömning på det som du vill att vi ska renovera. Oftast handlar det om målning eller tapetsering av något rum eller vitvaror i köket.

Vi gör då en bedömning av skicket för att se om det är dags att vi gör en åtgärd. Som regel vill vi budgetera in kostnaden för kommande år varför vi önskar göra besiktningar senast i september månad varje år för ev. åtgärd året efter.

Ibland så gör vi dock bedömningen att skicket är ändå i godtagbart skick och du kan få vänta med åtgärden till flera år senare eller att vi helt enkelt ej utför någon åtgärd alls.

Vitvaror renoverar vi så länge det är ekonomiskt försvarbart och när det gäller målning och tapetsering så ser vi det som behovsprövat och tittar på dels nuvarande skick och dels när det senast utfördes en renovering. Vi tittar alltså ej på personligt val av tapeter/färg. Visst slitage i en hyreslägenhet blir det alltid och en del skavanker kan du få leva med utan att det för den sakens skull innebär att det är dags för renovering.

Du kan som regel alltid måla eller tapetsera om hall, sov- och vardagsrum själv, en förutsättning då är att du väljer ljusa neutrala färger och att det utföres fackmässigt, ring förvaltaren på förhand för att stämma av färgkoder. Att måla ovanpå gamla tapeter utan att ha spacklat skarvar räknas ej som fackmässigt utfört. Om du målar och tapetserar själv får du också räkna med att du blir återställningsskyldig den dag du flyttar ut. Med återställningsskyldig menas att du måste återställa det till ursprungligt skick eller bättre och det är Solporten som avgör detta.

Att tänka på om du själv renoverar lägenheten

Renovering av lägenhet ska alltid utföras hantverksmässigt. Vidare får ingen fast inredning tas bort så som exempelvis garderober, badrumsskåp och hatthylla. Socklar, lister, smygar, fönsterbrädor, fönsterramar och garderober får endast målas vita. Vad gäller köksluckor får dessa ej målas mörka. Vidare får inga extrema färger väljas för några ytskikt, vilka kan göra lägenheten mindre attraktiv. Kontakta Solportens kontor vid färgval. Följs inte uppställda regler kan hyresgästen bli återställningsskyldig då denne flyttar, eller tidigare.

Vatten och avlopp

Förebyggande av stopp i avlopp:

- Släng kaffesump och teblad i soporna – inte i vasken!
- Släng bomullstops, bindor och pappershanddukar i papperskorgen – inte i toaletten!
- Tag bort hår och annat som fastnat i bottenventilen i badkaret, handfatet och diskhon.

Rensa avlopp

Vattenlåset är den lilla böj som finns på avloppsröret. Ställ en hink under vattenlåset. Det ska finnas vatten i vattenlåset för att förhindra dålig lukt att komma upp i lägenheten. Även golvbrunnen i badrummet har ett vattenlås som måste rensas med jämna mellanrum för att inte dålig lukt ska uppstå. Mindre stopp i avloppen går enkelt att åtgärda själv. Använd en avloppsrensare med sugkåpa av gummi. Den finns att köpa i vanliga varuhus. För att göra rensningen mer effektiv kan ni öka trycket genom att hålla för hålet som är tänkt som översvämningsskydd. Alternativt kan man ta bort botten på vattenlåset från diskbänk och handfat och använda en rensspiral, eller annat lämpligt redskap, för att göra rent i avloppsledningarna.

Värme och ventilation

Enligt Boverkets regler ska temperaturen inte vara lägre än 18°C i bostadsrum. Solportens mål är att hålla en temperatur på minst 20°C mätt en meter från golvet mitt i rummet.

Drag i lägenheten

Drag är ett vanligt problem som kan vara svårt att komma till rätta med. Luftdrag uppstår då en dörr eller ett fönster står på glänt eller då dörrar och fönster behöver tätas. Drag kan även bero på så kallat kallras. Med detta menas att varm rumsluft kyls ner mot till exempel en kall fönsterruta och sjunker till golvet. Upplevelsen blir att det drar i lägenheten. Kallras är svårt att bli av med. Ett tips kan vara att försöka möblera så att ni inte sitter precis vid ett fönster, en balkong eller en ytterdörr.

Värmekomfort och energikostnader

Ungefär en tredjedel av hyran går till kostnader för uppvärmning av hus och lägenheter. Vidare bidrar denna uppvärmning till växthuseffekten då all uppvärmning på något sätt genererar växthusgaser. Det ligger därför i allas intresse att hålla energiåtgången nere!

Om ventilerna täpps till

Om tilluftsventilerna täpps till i ett rum så ökar luftströmmen i stället i andra rum och i andra lägenheter. Dessutom fungerar eventuell spiskåpa sämre. Luft kan även komma att dras in från trapphus och därmed föra med sig lukt från andra lägenheter.

Håll ventilerna rena

Ventilationen fungerar bäst om ventilerna är rena. Försök att göra rent ventilerna cirka två till tre gånger om året. Du behöver inte ta loss ventilerna för att göra rent. Låt istället ventilerna sitta och använd en fuktig trasa.

Tecken på att ventilationen i huset inte fungerar:

- Det luktar instängt.
- Det bildas ofta kondens på fönsterglas.
- Det finns mögelangrepp inomhus, till exempel i badrummet.

Det här kan då göras:

- Vädra oftare.
- Öppna tilluftsventilerna.
- Rengör tilluftsventilerna och eventuella filter i ventiler och fläktar, till exempel spiskåpan.
- Försök hitta luktkällan och eliminera den. Mögel kan i regel tvättas bort med desinfektionsmedel.

Luftning av element

Om det finns luft i ett element, hindras det varma vattnet från att cirkulera och sprida värmen i elementet. För att tömma ut luften finns en luftningsventil högst upp på elementet. Denna ventil öppnas med hjälp av en elementnyckel som bl a finns att köpa på Clas Ohlson. Finns det luft i elementet pyser denna ut då ventilen öppnas. Då all luft "pyst" ut skruvas ventilen åt igen. Vid luftning av elementen skall en liten skål hållas under munstycket för att samla upp ev. vatten som pyser ut. Kontakta Solportens kontor om ni behöver hjälp med luftningsproceduren.

...Värme och ventilation

Vädning

Det mest effektiva sättet att få bort förorenad luft och fukt i lägenheten är att vädra. Försök utföra denna vädning så snabbt och effektivt som möjligt. Vid snabb vädning byts nämligen enbart luften ut och lägenheten hinner inte kylas ner.

Ställ inte köksfönstret på glänt vid matlagning eftersom luften i köket då bildar övertryck vilket driver oset vidare ut i lägenhet och i vissa fall även trapphus och andra lägenheter. Om nödvändigt så kan du istället glänta på ett fönster i ett rum intill och ställa dörren till köket på glänt. På detta sätt hålls de andra rummen fria från os. Vill du sedan vädra ut köket så kan detta göras efter matlagningen är klar genom att stänga dörrar till köket och öppna köksfönstret på vid gavel någon minut. Obs vädra aldrig ur lägenheten genom att öppna dörren till trapphuset.

Kyl- och frysskåp

Vilken temperatur är normal?

Kylskåp ska ha en temperatur på 4–8 °C. Då temperaturen minskar med en grad ökar elförbrukningen med cirka 10 procent. Svalen ska vara något varmare och ha en temperatur på 8–12 °C. I frysen ska det vara cirka –18 till –20 °C.

Håll temperaturen:

- Tina frysta varor i kylskåpet i stället för i exempelvis mikrovågsugn. Kylan kommer kylskåpet tillgodo och drar därmed mindre energi.
- Låt maten svalna innan kylförvaring. Om du ställer in varm mat i kylskåpet värmer den upp den mat som redan är kyld eller fryst.
- Förpacka frysvaror tätt. Det gör att de håller längre och att det krävs mindre energi att hålla maten fryst.
- Ett tomt kyl- eller frysskåp drar mer energi än ett välfyllt.
- Ha inte dörren öppen längre än nödvändigt.
- Frosta av kyl- och frysskåp regelbundet.
- Dammsug på baksidan av kyl- och frysskåp.

Avfrostning

Isen som bildas i kyl- och frysskåp gör att det går åt mer energi att hålla skåpen kalla. Därför bör du frosta av frysskåp regelbundet. Samma sak gäller för kylskåp som inte är självavfrostande.

Så här frostar du av:

- Töm kyl- och frysskåp på samtliga varor.
- Stäng av elektriciteten med knappen som finns inne i kyl- och frysskåp. Titta i bruksanvisningen om du är osäker.
- Lämna dörren öppen och låt sedan isen tina av sig själv. Använd inte kniv eller liknande föremål. Det har hänt att hyresgäster råkat göra hål, så att all gas pyst ut. Då hyresgästen i dessa fall varit vållande, så står denna för hela kostnaden för en ny frys.
- Ställ en bunke nära intill kyl- och frysskåp så att inte vattnet rinner ut på golvet.

Dammsug baksidan

Rören som sitter bakom eller under kyl- och frysskåp leder bort värmen. Genom att dammsuga dessa rör minskas energiförbrukningen. Ibland kan en sådan åtgärd räcka för att få ett kyl- och frysskåp, som är för varmt, att fungera bra igen.

Sophantering

I anslutning till samtliga fastigheter finns insamling av hushållsavfall. Som hushållsavfall får enligt lag ej el-avfall och farligt avfall slängas. Vidare får inte glas, metall och förpackningar samt avfall som är stort, tungt eller skrymmande slängas som hushållsavfall. På din kommuns hemsida finns information om var detta avfall ska slängas.

I de returpapperskärl, som finns utplacerade i våra fastigheter, får du lägga dagstidningar, veckotidningar och andra tidskrifter. Du kan också lägga i reklamblad (andra trycksaker) och kontorspapper. Kartonger och liknande får inte placeras i dessa returpapperskärl.

TV, Telefoni och Bredband

Solna, Sundbyberg och Stockholm**Tel:** ComHem 0771-55 00 00**Mailadress:** kundservice@comhem.se**Enköping (Fjärdhundragatan)****Bredband:** LidénData 0171-420001**Kabel TV:** Bredbandsbolaget 0770-777 000**Enköping (Västerviksgatan)****Bredband:** levereras förutom av

ComHem 0771-55 00 00 även av Lidén Data 0171-420001

Kabel TV: ComHem 0771-55 00 00

Säkerhetsdörr

Vi erbjuder hyresgäster i Solna, Sundbyberg och Stockholm byte från originaldörr till säkerhetsdörr som ett valfritt tillägg.

Fördelar med säkerhetsdörr:

- Polisen har vid tester varit väldigt nöjda med säkerhetsdörrarna.
- En annan stor fördel är att den kraftigt ökar ljudisoleringen från trapphuset i huset. Mätningar visar att dörrarna minskar ljudet med så mycket som 35 decibel, vilket är normal samtalston.
- De flesta hemförsäkringsbolag ger lägre försäkringskostnad till lägenhetsinnehavare med säkerhetsdörrar.
- Vid brand har tester visats att en säkerhetsdörr kan stå emot direkt eld upp till 30 minuter vilket är betydligt längre än en trädörr.

Pris

Om du väljer att vi skall installera säkerhetsdörr till din lägenhet resulterar detta i en hyreshöjning på 145kr per månad.

Intresseanmälan:

- Om du är intresserad, så kontakta oss på telefon 08-514 939 60, eller skicka en intresseanmälan via info@solporten.se.
- Efter detta skickar vi över ett avtal som skrivs under och returneras till oss.
- Därefter lämnar vi över er beställning till Svenska Skydd, vilka kommer att kontakta er för inbokning av tid till den ca två timmar långa installationen.

Hör gärna av er om ni har några frågor, ring Solporten AB på telefon 08-514 939 60.

Tvättstugan

För att få tvätta i tvättstugan måste man först boka tid på bokningstavlan utanför tvättstugan. Den som har bokat tid har rätt till tvättstugan under denna tid. Man får alltså ej sätta igång och tvätta bara för att tvättstugan är tom, utan man måste först se efter att ingen bokat tiden samt boka denna själv.

Gällande städningen av tvättstugan, så ligger detta ansvar på alla som använder den.

Du och dina grannar

Alla har vi väl irriterat oss på någon högljudd granne någon gång. Men hur mycket ska vi tåla och när är det dags att säga till?

Det finns två sidor av problemet. Dels handlar det om hur lägenheterna är beskaffade och dels handlar det om hur människor lever och vad man får och inte får göra när man bor i flerfamiljshus.

När det gäller lägenheternas beskaffenhet styrs den av en byggstandard som gällde när huset byggdes. Även om standarden är uppfylld innebär det inte att vi kan kräva att det är knäpptyst i våra lägenheter. Att bygga helt tysta lägenheter skulle vara så dyrt att ingen skulle ha råd att bo där.

Att bo i flerfamiljshus handlar därför mycket om att visa hänsyn och omtanke till sina grannar. Vissa bor ensamma och lever ett relativt tyst liv. Andra har en stor familj med barn och husdjur och lever följaktligen ett mer bullrigt liv. Om du störs av en granne så försök att säga till först på egen hand. Om detta inte hjälper tar ni kontakt med Solportens kontor. Om hänsyn inte visas efter upprepade tillsägelser kan detta leda till att den störande hyresgästen sägs upp.

När du flyttar ut

Uppsägningen

Uppsägning av hyresavtal görs genom att skriva på därför avsedd ruta på ditt hyreskontrakt, eller kopia av detta, och skicka in detta till Solportens kontor. Stället på hyreskontraktet som skall skrivas under återfinns oftast längst ner på baksidan av hyreskontraktet. Rutan heter i regel "Överenskommelse om avflyttning" och du som hyresgäst skall skriva under i rutan hyresgäst. Maka/make/sammanboende skriver under i därför avsedd ruta och ort, datum antecknas i rutan för detta. Vilket datum kontraktet upphör avgörs av när det anländer till Solportens kontor och därför fyller vi i denna ruta. Är din nya adress känd så fyller du även i denna. Önskar du som hyresgäst avflytta tidigare än vad som gäller enligt kontraktet, så kan önskemål om detta bifogas uppsägningen.

När vi mottagit uppsägningen fyller vi i datum, då kontraktet enligt paragraf därom upphör att gälla, samt skriver under och returnerar till dig som hyresgäst.

Lägenhetsbesiktningar

Efter uppsägningen av lägenhet görs först en lägenhetsbesiktning, vid första bästa tillfälle, och därefter en städbesiktning i samband med överlämnandet av lägenheten. Vid båda dessa tillfällen skall du som hyresgäst närvara. Hyr du även parkeringsplats/ garageplats och vill säga upp denna så måste du även säga upp därför avsett avtal. Uppsägningstiden för parkeringsplatser och garage är i regel 3 månader vilket kan vara bra att tänka på.

Det normala är att vi tar kontakt med er för att bestämma en tid för den första besiktningen. Har ni inte hört något, en vecka efter att ni mottagit den påskrivna uppsägningen ifrån oss, skall ni dock höra av er till Solportens kontor. Tänk på att utrustning som tillhör lägenheten skall finnas på plats vid besiktningen. Vid denna

...När du flyttar ut

första besiktning tittar vi på att lägenheten inte utsatts för onormalt slitage, samt att allt som hör lägenheten till är på sin plats. Hål och dylikt som uppstår vid nedmontering av exempelvis speglar och hyllor skall repareras och återställas. Vidare inspekterar vi att inga förändringar har gjorts som medför att lägenhetens uthyrbarhet försämrats. Har man t ex målat om, utan tillstånd från oss, med en annorlunda färg så är detta skäl för ett återställningsföreläggande. I detta fall spelar det ingen roll att du som hyresgäst anser att ommålningen förbättrat lägenhetens skick. Vid besiktningen beslutas om vilka saker ni som hyresgäst måste reparera och återställa i bostaden. Allt som beslutas här ska vara åtgärdat till slutbesiktningen som sker vid avflyttningen.

Vid den första lägenhetsbesiktningen bestäms tid och datum för den slutliga städbesiktningen, i samband med överlämnandet av lägenheten. Till hjälp inför städningen återfinns en städmanual i nästa avsnitt. I de fall städningen är bristfällig tillkallas en städfirma och kostnaden faktureras vidare till dig som hyresgäst. Vid överlämnandet skall lägenheten, tillsammans med eventuell balkong och förråd, vara tömd på allt som inte tillhör denna. Hatthylla, badrumsskåp, toapappershållare, gardinbeslag och brandvarnare ska lämnas kvar i lägenheten. Bortforsling av saker som önskas slängas står du som hyresgäst för. Borrade hål efter uppsatta hyllor mm sätts igen med sillikon samt kamoufleras med lämplig färgnyans.

Att tänka på vid byte av lägenhet inom en fastighet är att förråden är lägenhetsvisa. Detta innebär att ni även måste byta förråd.

Städmanual inför flyttningen

Till dig som snart ska flytta; tänk på att lämna det snyggt och fräscht till nästa hyresgäst. Här nedan följer en checklista på tips för rengöring.

Kök

- Dra ut spisen och rengör sidor och bakstycke samt vägg, skåpsidor och golv.
- Rengör spisens översida med spisplattor.
- Rengör ugnslucka, ugnens insida och tillhörande plåtar.
- Rengör skärbräda och bänkar.
- Lampkupan monteras ner och diskas.
- Köksskåpens in- och utsidor tvättas rena. Glöm ej dörrarnas överkanter.
- Ventil eller eventuell fläkt rengörs in- och utvändigt.
- Kyl/Frys/Svalskåp inklusive överskåp skall rengöras och frostas av. Dra ut Kyl/frys och rengör bakom, alternativt ta bort front och rengör. OBS! om Kyl/frys stängs av skall dörrarna lämnas öppna.
- Målade ytor som är flottiga torkas av.
- Rengör diskbänk och diskho, samt tvätta kaklet.
- Dammsug och våttorka golv och lister, rengör element, strömbrytare och kontakter.

Badrum

- Rengör badkar och ta bort eventuell front så att golvet under kan rengöras.
- Rensa golvbrunnen.
- Rengör WC-stolens in- och utsida samt krök.
- Rengör handfatets in- och utsida.
- Väggar, golv, handfat, badrumsskåp, spegel, golv, lister och rör skuras av
- Vattenlåset till handfatet skall skruvas isär och rengöras invändigt.

...När du flyttar ut

Övriga rum

- Dammsug samt våttorka golv och lister.
- Tvätta fönster in och utvändigt.
- Torka av väggar och tak, element, ventiler, kontakter och strömbrytare. Tag bort ev. klistermärken på kakel etc.
- Rengör målning runt fönster samt fönsterbrädor.
- Fönsterputs.
- Rengör eventuella paneler samt dörrar och karmar. Dammsug och torka av garderober och andra förråd inuti och utanpå.
- Glöm ej att städa ur vinds-/källarförråd. Ange på en lapp till Solporten ditt förrådsnummer.

Övrigt

- Glöm ej att lämna samtliga nycklar inklusive tvättbokningscylinder.

Byta lägenhet

Tillstånd för byte av lägenhet lämnas, då förstahandshyresgästen har beaktansvärda skäl för byte och då detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden, samt då inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Bytet ska även avse hyreslägenheter, i vilka hyresgästerna avser att bo permanent.

Skärpta regler för lägenhetsbyte

Den 1 oktober 2019 gäller ny lagstiftning för lägenhetsbyte och handel med hyreskontrakt. Nedan följer de viktigaste reglerna du som hyresgäst och bytespart bör känna till:

Lägenhetsbyte kräver alltid tillstånd

- Du som hyresgäst måste alltid ha tillstånd från hyresvärden för att få byta din hyresbostadslägenhet. Uppgifterna i bytesansökan skall vara sanna och bytet skall äga rum i enlighet med dessa. Ingen uppgift av betydelse får utelämnas
- Du och din bytespart måste båda ha bott i lägenheterna i minst ett år
- Ett byte med villa eller bostadsrätt beviljas inte

Svarthandel med hyreskontrakt

- Det är förbjudet att handla med bostadshyreskontrakt mot otillåten ersättning.
- En hyresgäst som säljer ett hyreskontrakt eller den som betalar en hyresgäst eller svartmäklare för ett hyreskontrakt gör sig skyldig till brott och kommer förlora hyresrätten med omedelbar verkan. Straffet är böter eller fängelse i två år. Om brottet är grovt kan man dömas till fyra års fängelse.

Folkbokföring

- Du måste vara folkbokförd där du bor.
- Det är brottsligt att lämna oriktig uppgifter eller att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse i högst sex månader.

...Byta lägenhet

Ansökan om byte skall göras minst två månader före det datum bytet önskas. Den avflyttande hyresgästen bifogar till ansökan uppgifter rörande den föreslagna hyresgästen gällande bl a referenser, arbete och nuvarande värd. Innan bytet godkännes måste lägenheten besiktigas. Inbokning av besiktning görs förslagsvis via kontakt över telefon.

Den nuvarande hyresgästen bör närvara vid besiktningstillfället. Om det visar sig att lägenheten är belastad med skador orsakade av hyresgästen, vilka ej anses vara av normal beskaffenhet, är hyresgästen skyldig att ersätta dessa skador före bytets genomförande. Vidare iträder den nya hyresgästen i den utflyttandes ställe. I och med att den nya hyresgästen godkänner lägenheten, så ansvarar denna för eventuella skador som den tidigare hyresgästen åsamkat.

Eventuell förhyrd P-plats ingår ej i lägenhet och följer således ej med vid byte av lägenhet. Skulle er bostad vara utrustad med standardhöjande detaljer, som hyran tidigare ej har tagit hänsyn till, kommer detta att innebära en hyreshöjning för inkommande hyresgäst. Detta kommer att stämmas av vid lägenhetsbesiktningen. Standardhöjande åtgärder är exempelvis inlagt parkettgolv, ombyggt badrum eller kök.

Ansökningshandlingar skickas eller lämnas till Solportens kontor.

Önskas byte av lägenhet inom Solportens bestånd så kan ansökan om detta skickas till kontoret. Intresset för att byta till större lägenhet har visat sig väldigt stort bland våra hyresgäster, samtidigt som nästan ingen vill flytta till en mindre lägenhet. Önskas större lägenhet rekommenderar vi därför andra sökvägar.

Hyra ut i andra hand

Hyresvärdens samtycke

Hyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet till annan person måste alltid söka tillstånd hos Solporten. Före tillstånd har lämnats får hyresgästen inte börja hyra ut lägenheten i andra hand.

Inneboende eller andrahandshyresgäst

För att ha en person inneboende i sin lägenhet behöver man inte söka tillstånd. Likaså har hyresgästen rätt att ta emot vilka gäster han eller hon vill i lägenheten utan hyresvärdens samtycke under förutsättning att du som hyresgäst kvarbor i lägenheten. Däremot gäller att hyresgästen är ansvarig för sina gäster och inneboende så att gängse regler för ordning och sundhet efterföljs. Vid inneboende får hyresgästen bara ta ut en proportionerlig andel av den hyra som han/hon själv betalar. Hyran får, totalt sett, inte överstiga den hyra hyresgästen betalar.

Ibland kan gränsen mellan inneboende och andrahandshyresgäst vara svår att dra. Om hyresgästen upplåter lägenheten åt en person med en självständig rätt att använda lägenheten är detta att betrakta som en andrahandsuthyrning som alltså kräver hyresvärdens tillstånd. Även en lägenhet som hyrs ut i andra hand utan någon ersättning, t.ex. till en närstående, kräver värdens samtycke.

Skärpta regler för uthyrning av hyresrätt i andra hand

Den 1 oktober 2019 börjar nya regler gälla för uthyrning i andra hand. Hyr man ut sin lägenhet i andra hand till en högre hyra än den man själv betalar kan man bli av med kontraktet och har man inte fått uthyrningen godkänd och dessutom hyr ut med överhyra är det brottsligt. Nedan följer de viktigaste reglerna du som hyresgäst och andrahandshyresgäst bör känna till:

Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd

- Du behöver alltid tillstånd från hyresvärderna för att få hyra ut din hyresrätt i andra hand. Om du inte fått tillstånd och ändå hyr ut din hyresrätt riskerar du förlora hyreskontraktet utan förvarning eller chans till rättelse.

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

- Andrahandshyran får inte vara högre än den du själv betalar med eventuellt tillägg för fullt möblerad (max 15 procent) och faktiska kostnader för exempelvis el och bredband.
- Om du tar ut en för hög hyra av din andrahandshyresgäst än vad du har rätt till riskerar du bli av med lägenheten utan förvarning.
- Om du hyr ut i andra hand utan tillstånd och till en för hög hyra riskerar du dessutom böter eller fängelse i högst 2 år.

Folkbokföring

- När en andrahandsuthyrning har godkänts är det fritt för dig som hyresgäst att ändra folkbokföringsadress. Detta under förutsättning att upplåtelse tiden är på kort tid (ca ett år).
- Andrahandshyresgästen rekommenderas folkbokföra sig på bostaden som denne skall hyra.

Hittade du inte svaret du letade efter?

Kontakta oss på kontoret:

Tel: 08-514 939 60

Fax: 08-514 939 69

info@solporten.se

www.solporten.se

Forngränd 1, 169 98 Solna