

# Välkommen till VBO Fastighets AB

I det här informationsbladet har vi samlat det mesta som du behöver veta för att få ett bra boende hos oss. Här hittar du även viktiga telefonnummer.

Vi hoppas att du kommer trivas med ditt boende.

Har du frågor eller synpunkter är du alltid välkommen att kontakta oss.

Med vänliga hälsningar  
VBO Fastighets AB



Andra fastighetsbolag som tillhör VBO



# *Innehållsförteckning*

Din lägenhet

Trygghet och säkerhet

Trivselråd

Hyra, pengar och avflyttning

Kabel-TV & fiber

Viktiga telefonnummer

# Din lägenhet

## Synpunkter och felanmälan

Din hyresvärd är VBO Fastighets AB. Vårt jobb är att se till att du trivs med ditt boende. Oavsett om du undrar över sophantering, utemiljö, har synpunkter på trappstädningen eller vill göra en felanmälan, är det oss du kontaktar. Vid kontakt uppge fastigheten du bor i, ditt namn samt lägenhetsnummer. Vänligen kontakta oss via email om det inte rör felanmälningar som är akuta.

Besöksadress: Kvarnängsgatan 3 i Vimmerby

Postadress: Box 47, 598 21 Vimmerby

Emailadress: info@vbo.se

Telefonnummer: 0492-56 66 40

Telefontider: måndag-fredag 09:00-13:00

Du kan även göra felanmälningar via vår hemsida [www.vbo.se](http://www.vbo.se).

## Sophantering

Sopkärl för vanliga hushållssopor finns i anslutning till fastigheten du bor i. Var noga med att knyta ihop soppåsarna innan du slänger dem. Källsortering är något vi värdesätter högt och det krävs att alla värnar om vår miljö och tänker på att sortera enligt anvisningar. Där det inte finns möjlighet att lämna grovsopor och miljöfarligt avfall måste du själv ansvara för att forsla detta till returstation såsom ex. papper, glas, metall och plast.

## Underhåll av din lägenhet

Som boende i hyreslägenhet är det viktigt att den hålls i gott skick. Självklart är ett visst slitage naturligt. Det finns dock vissa saker du kan göra för att enkelt minska slitaget.

- Vattenläckor är en källa till dyra reparationskostnader. Om vattenskadan beror på oaktsamhet får hyresgästen stå för reparationskostnaderna.
- Om du misstänker att en vattenskada kan uppstå i din lägenhet, t.ex. genom trasiga fogar i duschutrymmet så är det viktigt att du omgående kontaktar din bovärd.
- Vattenlåsen till handfat, tvättställ, diskho och golvbrunn måste av hyresgästen renas med jämna mellanrum. Vi rekommenderar rensning var sjätte månad samt när man märker att vattnet inte rinner ut tillräckligt fort.
- Glödlampor och lysrör som är förbrukade är hyresgästens ansvar att byta, det gäller även i kyl, frys och ugn.
- Byte av filter i spisfläkt eller spiskåpa ska göras av hyresgästen.
- Byte av batteri i brandvarnare ska göras av hyresgästen.
- Innan felanmälan görs på kyl, frys, spis eller annan vitvara kontrollera att ingen säkring/propp har gått.
- Tavlor och speglar får endast sättas upp med x-krokar.

- För att trägolvet i din lägenhet ska hålla sig fint så länge som möjligt bör det bonas med jämna mellanrum. Spillt vatten måste torkas upp omedelbart eftersom det kan skada golvet.
- Möbler ska ha "tassar" på sina ben för att förhindra skrapmärken i parketten.
- Parkeringsplatser snöröjs och hålls rena av respektive hyresgäst. Detsamma gäller framför garageportar, där det ofta uppstår en vall på grund av att plogbilarna inte kan ploga ända in mot portarna utan måste hålla ett visst säkerhetsavstånd.
- Fönster och balkongdörrar ska hållas stängda vid regn och när man inte är hemma. Vid nederbörd kan parkett och fönster skadas om dom inte hålls stängda.

## Trygghet och säkerhet

Att känna sig trygg och inte bli störd i sin bostad är viktigt för de flesta människor. Vi vill att det skall vara en självklarhet för alla våra hyresgäster. Därför finns det ordningsregler kring boendet som hyresgästerna måste följa för att alla skall kunna trivas. Man får inte orsaka störande ljud i lägenhet eller trapphus.

### Prata med din granne

Det är naturligtvis inte så att du inte får röra dig i din lägenhet eller träffa dina vänner. Skall du ha fest, tala då om det för dina grannar ett par dagar i förväg. Om de vet varför det låter lite extra hos dig är det lättare att overse med skratt och musik. Och nästa gång kanske det är grannens tur att ha fest? Du vet kanske inte hur mycket som hörs från din lägenhet. Fråga grannen eller be att få komma in och lyssna. De flesta problem kan lösas när människor pratar med varandra.

### Om du blir störd

Om du ändå skulle bli störd av din granne är det bra om du pratar med din granne om störningarna. I annat fall kan du ta kontakt med oss. Naturligtvis behandlar vi uppgifterna konfidentiellt.

### Så här agerar vi vid störningsärenden:

Samtliga störningsärenden registreras i vår kunddatabas. Vi kontaktar den störande hyresgästen. Om störningarna ändå fortsätter får den störande ett varningsbrev med hot om uppsägning av lägenheten. Fortgår störningar trots skriftlig varning kan det leda till vräkning. Samtidigt informeras socialtjänsten för att genomföra en utredning.

### Hemförsäkring

Vi kräver att du skall ha tecknat hemförsäkring innan du flyttar in. Du som inte har det kan råka väldigt illa ut. Du kan bli skadeståndsskyldig för vållande av brand eller annan skada. Till exempel på grund av misstag som att glömma ett tänd ljus eller en påslagen spisplatta. Du kan också drabbas hårt om någon annan, till exempel en granne gör ett misstag. Om du får rökskador på dina tillhörigheter på grund av någon annans misstag får du själv (eller ditt försäkringsbolag) stå för skador och kostnader.

# Trivselråd

## Goda råd & trevliga grannar

Den lägenhet du hyr är ditt hem. Och den lägenhet din granne hyr är hans eller hennes hem. För att du skall trivas är det viktigt att du känner att dina grannar respekterar dig och ditt hem. Och för att din granne skall trivas måste han få känna att du tar hänsyn till honom. Det här är förstås självklart. Men vad som är att respektera och visa hänsyn är olika för olika människor. Här har vi därför samlat vad vi tycker är hänsyn vi alla ska visa varandra för att alla ska trivas.

## Ljud

Störande ljud är en vanlig källa till irritation. Ofta beror det på att den som "låter" inte tänker på att någon störs av ljudet. Eller inte tycker att det är något att störas av. Därför är det bra om alla tänker på följande:

- Även om du gillar en viss sorts musik så gör inte alla det. Spela inte för högt.
- Du kanske tror att det inte gör något om du "slamrar" på dagtid. Men höga ljud på dagen är jobbigt för den som jobbar skift, den som försöker få barnen att sova middag och alla andra som är hemma på dagarna.
- Gå inte med hårda skor/hårda steg, i alla fall inte på kvällstid.
- Tappa inte i badvatten efter klockan 22:00.
- Ha inte på TV:n eller stereon på hög volym.
- Spela inte instrument sent på kvällen.
- Smäll inte igen ytterdörren.
- Var speciellt uppmärksam på att inte väsnas i trapphuset.

## Allas utrymmen

- Skräpa inte ner. Det ser fult och tråkigt ut för alla andra.
- Mata inte fåglar, det drar till sig möss och råttor.
- Rökförbud råder i alla allmänna utrymmen och i direkt anslutning till ytterdörr!
- Förpacka soporna väl innan du slänger dem.
- Använd inte tomma utrymmen och gångar som soprum eller för förvaring! Påträffas hyresgästers saker här är risken att det slängs.

## Tvättstugan

- Tvättstugan ska rengöras efter varje tillfälle den använts.
- Var noga med att torka bort tvättmedelsrester i facken. Efterföljande person kan vara allergisk mot det tvättmedel du använder.
- Filter i torktumlare och torkskåp ska rengöras. Observera att det kan finnas flera

filter på maskinen.

- Golven ska torkas av innan tvättstugan lämnas.
- Är inte tvättstugan rengjord när det är din tid så notera vem som senast använde den och meddela oss på kontoret.
- Husdjur får ej vistas i tvättstugan.

## Bestämmelser och upplysningar

- Installera inte disk- eller tvättmaskin på egen hand. Detta måste göras av auktoriserad fackman. Du kan bli skadeståndsskyldig om du orsakar t ex vattenskada med en egenhändigt utförd installation.
- Ställ inte barnvagnar eller cyklar i portar, entréer eller trappuppgångar. Tänk på att ambulanstransporter måste kunna komma fram.
- Skjut inte smällare och raketer inom bostadsområden. Det råder förbud sedan 1999.
- Du får inte sätta upp skyltar, markiser, utomhusantenn eller parabol på fastigheten utan fastighetsägarens tillstånd.
- För att inte störa grannarna är det nödvändigt med vissa restriktioner. Radio, TV och stereo kan gärna dämpas något – andra vill kanske lyssna just då. Det är också klart att man inte spelar musik eller annan högljudd underhållning efter kl 22.00 eller före kl 6.00. Planerar du en fest? Tala med grannarna i god tid!
- I hyreslagen, 12 kap. jordbalken, finns bestämmelser som ger hyresvärden rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn och utföra reparations- eller förbättringsarbeten.

## Uppsägning av hyresavtal pga störning

Enligt Jordabalkens 12 kap 25 § skall hyresgästen som använder lägenheten tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Vidare skall hyresgästen vid sin användning av lägenheten också i övrigt iakttä allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Åsidosätter hyresgästen sina förpliktelser enligt ovan är hyresrätten förverkad och hyresvärden äger rätt att säga upp avtalet i förtid. Hyresgästen kan då tvingas avflytta från sin lägenhet. Socialnämnden informeras om uppsägningar som görs på grund av störning.

## *Hyra, pengar & avflyttning*

### Vi är noggranna med hyran!

Vår främsta uppgift är att ge dig god service. För att kunna göra detta är vi beroende av att du betalar hyran i tid. Ibland händer det att hyresgäster får problem med att betala hyran. Därför vill vi redan nu tala om att vi ser mycket allvarligt på sena hyror. Men vi är också angelägna om att hjälpa dig om du skulle få problem. I de flesta fall brukar problemen vara tillfälliga och lösa sig på kort tid, men det förekommer också, tyvärr, att hyresgäster

blir uppsagda, eftersom de inte betalar hyran ordentligt.

## **Hur och när skall jag betala hyran?**

Du får inbetalningsavier till hyran av oss. Du ska betala hyran i förskott senast den sista vardagen i månaden innan. Det innebär att hyran för april ska vara betald senast den sista mars. Om du dröjer mer än en vecka efter förfallodagen säger lagen att hyresrätten är förverkad. Vi kan då säga upp ditt hyresavtal.

## **Betala hyran först!**

Hyran är din viktigaste räkning. Du ska alltid se till att få behålla din bostad. Hyran är viktigast eftersom bostaden är det viktigaste för allas trygghet. Du kan inte bli uppsagd från din bostad om du är sen med en hyresbetalning. Du kan däremot bli uppsagd om hyran är sen vid upprepade tillfällen.

## **Vad kan jag göra om jag blir efter med hyran?**

Kontakta oss genast! Gå inte och vänta – det bara förvärrar problemet. Genom ett samtal i lugn och ro kan vi tillsammans börja reda ut problemen.

## **Vad händer om jag inte betalar i tid?**

Om du inte betalar hyran i tid, får du normalt en påminnelse skickad till dig. För detta debiteras en påminnelseavgift. Om hyran är mer än en vecka försenad skickas dessutom ett inkassokrav. Då tillkommer en inkassoavgift och dröjsmålsränta. Om inkassokravet inte betalas inom en vecka kommer du att bli uppsagd. Kronofogden kommer att kontaktas för att utfärda ett avhysningsbeslut och betalningsföreläggande. Dessutom kommer de sociala myndigheterna att informeras, i enlighet med hyreslagen.

## **Uppsägning av hyresavtal**

Uppsägning av hyresavtal kan ske tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från uppsägningen. Denna tid krävs för besiktning, information till och urval och kreditkontroll av sökande, samt visning av lägenheten. Uppsägningen ska vara skriftlig och skickas till VBO Fastighets AB, Box 47, 598 21 Vimmerby.

## **Inför avflyttning**

Det är viktigt att du förbereder din avflyttning i god tid. Om städningen är otillräcklig eller om upprustning krävs på grund av onormalt slitage blir du ersättningsskyldig för eventuella merkostnader. Du kan också bli ersättningsskyldig gentemot den nya hyresgästen som ska flytta in om en fördröjning uppstår.

- Tänkt på att städa lägenhet, balkong och förråd noggrant. Samtliga golv ska våttorkas, överallt där damm kan ha lagt sig ska rengöras, bakom spisen och tvättmaskinen ska det städas, inuti skåpen etc.
- Badrummet ska rengöras noga och vattenlåsen i handfat, dusch och diskbänk ska rengöras, fönsterrutorna ska tvättas.

Utflyttning när hyrestiden har löpt ut skall senast ske påföljande dag senast klockan 12:00. Då ska lägenheten vara inflyttningsklar för nästa hyresgäst. Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommaraf-

ton, julafton eller nyårsafton, skall det i stället ske senast nästa vardag. Normalt rekommenderar vi dock att avsyning och överlämning av nycklar sker några dagar innan. Detta ger dig en tidsbuffert att hinna åtgärda eventuella fel. Då lägenheten är uppsagd, är hyresgästen skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för visning.

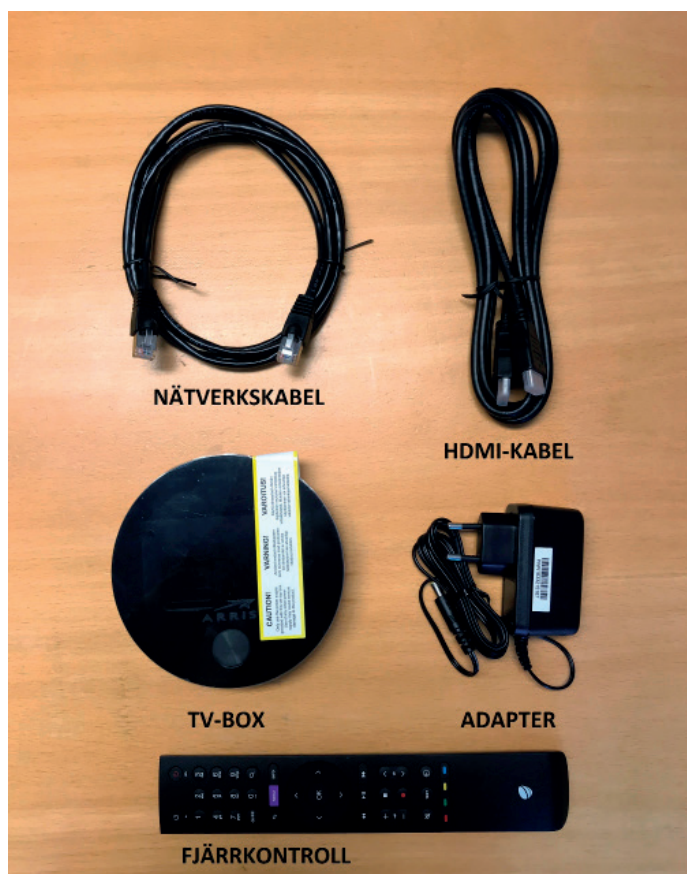
Behöver du råd inför flytten så tveka inte att ringa och fråga. Behöver du hjälp med städningen så kan din bovärd rekommendera en tillförlitlig städare.

## Kabel-TV & fiber

### Kabel-TV

För dig som har tillgång till Telias digital-TV paket. I din lägenhet finns utrustning som tillhör lägenheten. Bredband tecknar man själv via Telia, detta ingår inte i någon tjänst som följer med lägenheten. Det som dock följer med de lägenheter som har tjänsten Telia Kabel TV med kanalpaket "Lagom" är en router med tillhörande kablar som går att använda efter att man tecknat bredbandsavtal med Telia. Har man inte den tjänsten får man en router av den leverantör man väljer vid tecknandet av bredbandet. För mer information så kontaktar du Telia direkt, se telefonnummer i slutet av detta infohäfte. Möjlighet finns även att teckna Telia bredbandstelefon i även kallat IP-telefoni och det innebär att den sker via bredbandsnätet (istället för via kopparkabel som "vanlig" fast telefoni använder).

Följande utrustning tillhör lägenheten. Ta väl hand om samtliga delar för att inte bli ersättningskyldig vid utflyttning.



# VIKTIGA TELEFONNUMMER

## **SOS 112**

I nödsituationer slå 112. Vänta på svar från SOS Alarm. Det kan dröja innan rington hörs.

När du får svar, tala om

- Vad som hänt.
- Vilket telefonnummer du ringer från.
- Var hjälpen behövs.

## **Polis 114 14**

Vid icke akuta ärenden.

## **VBO Fastighets AB 0492-56 66 40**

Fastighetsägare till din fastighet. Kontorstid måndag - fredag 09:00 - 13:00

## **E-on 020-22 24 24**

Nätleverantör till fastigheter i Hultsfred. Du har även möjlighet att välja annan elleverantör om du vill.

## **Vimmerby Energi och Miljö AB 010-356 93 00**

Nätleverantör till fastigheter i Vimmerby. Du har även möjlighet att välja annan elleverantör om du vill.

## **Västervik Miljö och Energi AB 010-355 70 50**

Nätleverantör till fastigheter i Västervik. Du har även möjlighet att välja annan elleverantör om du vill.

## **Telia Kabel-TV 020-20 20 70**

Allmänna frågor om kabel-TV, betal-TV, felanmälan.

## **Telia Fiber 020-30 00 60**

Allmänna frågor om fiber, bredband, IP-telefoni, felanmälan.