



Välkommen hem!

Vi på Einar Mattsson hoppas att du ska trivas med din lägenhet och med oss som förvaltar ditt boende.

Hysesavtalet beskriver vilka regler vi förväntar oss att du ska följa. Du betalar hyran i tid, tar väl hand om din lägenhet och följer trivselregler så att du och dina grannar kan trivas tillsammans.

Du bor i en lägenhet som Einar Mattsson äger och förvaltar, eller bara förvaltar. Förvaltning betyder att vi tar hand om huset du bor i. Vi besöker fastigheten varje vecka för att se till att allt fungerar som det ska. Vi tar ansvar för att åtgärda fel och hålla god ordning i huset. Vi ser till att det är rent och snyggt i trapphuset, tvättstugan och på gården. Har du frågor eller synpunkter är du alltid välkommen att kontakta vår kundservice.

Kundservice

einarmattsson.se

På vår webbplats finns information för dig som boende. Här kan du läsa vilka regler som gäller för hyresrätt och få [tips om skötsel](#). Du har också möjlighet att söka svar på dina frågor och ställa en fråga direkt till oss via vår digitala kundservice ”Fråga oss”.

Prata med oss: 08-586 263 00

Mejla oss: info@einarmattsson.se

Mina sidor

Logga gärna in på [Mina sidor](#). Där kan du också anmäla fel.

Anmälan av fel

Vanliga fel kan du meddela oss i vårt formulär på einarmattsson.se/felanmalan. Vid akuta fel såsom vattenläcka, stopp i avlopp med stigande vatten, ring direkt.

- **Dagtid (helgfria vardagar under kontorstid) till vår växel på 08-586 263 00.**
- Kvällar, nätter och helger till jouren. Numret till jourfirman som är ansluten till huset du bor i finns anslaget i porten.

Regler för hyresrätt

- Du måste vara folkbokförd hos Skatteverket på den adress där du bor.
- Du måste ansöka om hyresvärdens tillåtelse för att hyra ut i andra hand. Airbnb och liknande är inte tillåtet.
- Om hyresrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd riskerar du att bli av med kontraktet.
- Om du tar ut överhyra från andrahandshyresgäst eller inneboende kan du bli av med kontraktet.
- Om du hyr ut i andra hand utan tillstånd och till en för hög hyra riskerar du böter eller fängelse.
- Straffet för att sälja eller köpa hyreskontrakt är böter eller fängelse.

Kontakta oss för godkännande när du vill

- hyra ut i andra hand
- byta lägenhet
- renovera själv och är osäker på vilka regler som gäller



Checklista inför flytten

Skriv på hyresavtal

Hyresavtalet är en värdehandling. På avtalet framgår din grundhyra och vilken uppsägningstid du har på lägenheten. Enligt hyresavtalet gäller också vissa regler, som till exempel att du ska betala hyran i tid och följa våra trivselregler. Läs igenom avtalet noga.

Gör en flyttanmälan och adressändring

Du behöver folkbokföra dig på lägenheten. Du ska därför göra en flyttanmälan till Skatteverket, så att du är folkbokförd på lägenheten från din tillträdesdag. Det går att göra en elektronisk flyttanmälan på skatteverket.se. Du behöver ange ditt lägenhetsnummer, fyra siffror, som finns på ditt hyresavtal. Vill du eftersända din post vänder du dig till adressandring.se.

Teckna elabonnemang

För att få hushållsel behöver du i de allra flesta fall teckna ett eget elnätسابonnemang samt välja vilket bolag som ska leverera elen hem till dig. Om det finns abonnemang för hela huset, exempelvis Fortex, framgår det på hyresavtalet.

På energimarknadsbyran.se och elpriskollen.se kan du hitta information om olika elleverantörer och göra en prisjämförelse. Glöm inte att avsluta ditt gamla abonnemang i den lägenhet du flyttar ifrån.

Teckna abonnemang för gasspis

Om det är gasspis i lägenheten måste du även teckna ett gasabonnemang hos [Stockholm Gas](https://stockholm.gas.se). Glöm inte att avsluta ditt gamla abonnemang i lägenheten du flyttar ifrån om det även där fanns gasspis.

Beställ bredband och tv

I de allra flesta hus finns ett öppet fibernät och du beställer själv bredband från valfri tjänsteleverantör. Om du har annan bredbandslösning framgår det i specifik information om ditt hus.

I de fastigheter som Einar Mattsson äger har vi digital tv. Det betyder att du behöver gå till [Telia.se/aktivera grundutbudet](https://telia.se/aktivera-grundutbudet) (SVT1, SVT2 och TV4). Grundutbudet är gratis. Därefter kan du välja ett större utbud på [Zmarket.se](https://zmarket.se) eller [Telia.se](https://telia.se).

Teckna hemförsäkring

Du måste ha en hemförsäkring för att inte drabbas ekonomiskt vid inbrott, brand eller vattenskada. Kontakta valfritt försäkringsbolag för att teckna en hemförsäkring som gäller från tillträdesdagen.

På [Konsumenternas.se](https://konsumenternas.se) kan du jämföra hemförsäkringar. [Jämför hemförsäkring - oberoende bedömning | Konsumenternas](https://konsumenternas.se/jamfor-hemforsakring-oberoende-bedomning)

Betala hyran

Hyran betalas i förskott varje månad. Hyran ska finnas på vårt konto senast på förfalldodagen.

Checklista på inflyttningsdagen

Inflyttningsdag

De allra flesta kontrakt skrivs från och med den första i månaden. Du kan flytta in tidigast kl 12.00 den dagen. Om ditt kontrakt börjar gälla en röd dag (lördag, söndag, helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton) gäller enligt hyreslagen första efterföljande vardag som inflyttningsdag.

Hämta nycklar

På flyttdagen hämtar du nycklarna på ditt besökskontor efter klockan 12.00. Du får kvittera ut nycklarna mot uppvisande av id-handling. Om annan person än kontraktsinnehavaren ska hämta nyckeln behövs en fullmakt samt kopia på id-handling från personen som står på hyresavtalet.

Flyttbilen och hissen

Det kan vara trångt i och utanför huset. Tänk på att inte blockera in- och utfarter med flyttbilen. Undvik också att blockera trapphuset och hissen med dina saker under lång tid. Ett tips är att sätta upp en lapp att du flyttar in så grannarna vet.

Lås förrådet

Om det hör ett förråd till din lägenhet är det märkt med ditt lägenhetsnummer. Sätt lås på förrådet. Ställ gärna in en hylla där du förvarar dina saker eftersom det är bra om det är luft mellan kartonger och betonggolvet. Du får inte ställa saker utanför ditt förråd i gångarna eller ovanpå ditt förrådsutrymme.

Kontrollera besiktningsprotokollet

Vi besiktigar alla lägenheter innan en ny hyresgäst flyttar in. På besiktningsprotokollet framgår om det finns fel som ska åtgärdas i din lägenhet. Om du hittar fel som inte finns i protokollet ska du göra en felanmälan senast 8 dagar efter inflyttningsdagen.

Parkera bilen eller cykeln

I många av våra områden finns möjlighet att hyra parkering eller garageplats. I anslutning till huset finns cykelställ och/eller cykelrum.

Säg hej till grannen

Grannsämja ökar tryggheten i huset, säg gärna hej till dem du möter och berätta att du är ny i huset. Om du planerar en inflyttningsfest är det bra att berätta det för dina grannar, till exempel genom att sätta upp en lapp. Du ansvarar för att dina gäster inte stör.



Ordningsregler för allas trivsel

Ljudnivå

Tänk på ljudnivån så att du inte stör dina grannar. För att alla ska kunna sova ostört är det extra viktigt att det är tyst i huset från kl 22.00 på kvällen till kl 8.00 på morgonen. Textilier, möbeltassar, gummipuckar under tvättmaskinen och mattor dämpar ljudöverföring till grannen. Tänk på att bollspel och höga ljud på gården kan störa dina grannar.

Husdjur

Du ansvarar för att ditt husdjur inte stör, skadar eller förorenar i eller runt fastigheten, speciellt inte i närheten av barnens lekplatser. Släpp inte ut djur utan tillsyn. Hundar ska vara kopplade i bostadsområdet.

Grillning

På grund av brandrisken och med hänsyn till att os och rök sprider sig till grannarna får du inte grilla på balkong eller precis intill huset.

Brandsäkerhet

Trapphus och loftgångar är utrymningsvägar vid brand. De är också viktiga vägar för sjuktransporter. Det är därför inte tillåtet att förvara barnvagnar, pulkor, cyklar eller annat i trapphusen, loftgångarna och entréerna. Ställ barnvagnar och cyklar på anvisad plats, i ditt förråd eller i din lägenhet.

Du har en brandvarnare i lägenheten. Testa den så att du vet att den fungerar.

Balkong och uteplats

Om du har en uteplats eller balkong ansvarar du för att sköta den, att det ser fint ut och att den inte blir en förvaringsplats. Det kan medföra en stor brandrisk!

Blomlådor måste sättas på insidan av balkongen så att de inte riskerar att ramla ner. Du får inte sätta upp markiser eller antenner på fastigheten utan skriftligt tillstånd.

Rökning

Det är aldrig tillåtet att röka i fastighetens allmänna utrymmen eller kasta fimpar från fönster, balkong eller på gården. Entrén och ytan direkt utanför är också ett allmänt utrymme. Stå en bit från fasaden och entrén så att rökluften inte tar sig in i ventilation, via dörrar eller fönster. Om din lägenhet är nikotinskadad när du flyttar ut, kommer du att debiteras för återställande.

Tvättstuga

Respektera de regler som gäller vid bokning av tvättstugorna samt för städningen efteråt. Tack för att du lämnar tvättstugan i god ordning.

Rent och snyggt

Tack för att du hjälper till att hålla rent i huset och på gården. Lämnna aldrig skräp i trapphuset eller utanför huset. Varken loftgång eller trapphus får möbleras. Du får inte mata fåglar från balkongen eller i närheten av huset då fågelmaten drar till sig råttor.



Sopsortering

Sortera dina sopor enligt kommunens och Einar Mattssons regler. Återvinn förpackningar, tidningar och grovsopor i rätt kärl på anvisad plats. Är det större saker eller miljöfarligt avfall ska du lämna det på kommunens återvinningscentral. Ställ aldrig soppåsar utanför din lägenhetsdörr, på marken utanför huset eller i miljörummet.

Ohyra och skadedjur

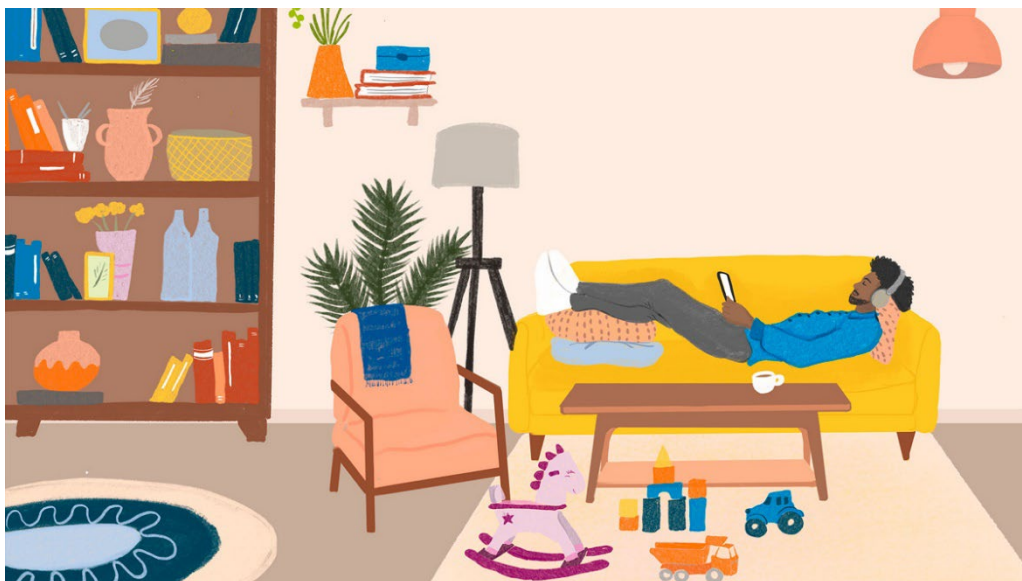
Om du upptäcker eller misstänker att det finns skadedjur i din lägenhet eller i husets allmänna utrymmen ska du anmäla det direkt till saneringsföretaget. Se kontaktuppgifter i fastighetsspecifik information. Skadedjur är till exempel pälsänger, vägglöss och kackerlackor.

Grannsämja och trivsel i huset

För att alla ska trivas i huset är det viktigt att alla boende visar varandra hänsyn och inte stör i onödan. Hyreslagen ser strängt på störningar och upprepade störningar är en grund för uppsägning.

Vad gör jag om det förekommer störningar i fastigheten?

- När det blir för mycket ljud och störningar räcker det ofta att ringa på hos grannen och berätta att de stör.
- Om störningen fortsätter eller om du av någon anledning inte riktigt kan hantera situationen, kan du ta hjälp av oss. Under kontorstid är du välkommen att ringa Einar Mattssons kundservice för att göra en störningsanmälan.
- Vissa fastigheter är kopplade till Störningsjouren. De kan du ringa utanför kontorstid. Om tjänsten finns i din fastighet hittar du information i entrén.
- Du som hyresgäst ansvarar även för att dina besökare följer reglerna i huset och på gården.



Brandskyddsregler för din säkerhet

- Blockera aldrig utrymningsvägar eller dörrar till allmänna utrymmen. Förvara därför inte barnvagnar, rullatorer, cyklar, dörrmattor eller annat i trappuppgångar och loftgångar.
- Felanmäl om du ser något som kan vara en brandrisk, till exempel blinkande lysrör.
- Förvara inte brandfarliga ämnen som exempelvis gasol eller bensin i lägenheten, på balkongen eller i förråd.
- Testa regelbundet din brandvarnare genom att trycka in knappen mitt på brandvarnaren. Om du inte hör något ljud - gör en felanmälan.
- Din bilplats får endast användas som parkeringsplats för din bil. Du får inte förvara till exempel däck, på eller i anslutning till garageplatsen. Du får inte förvara några brandfarliga varor, annat än reservdunk i bilen.
- Rökning får inte förekomma i fastighetens allmänna utrymmen.
- Öppen eld får aldrig förekomma i allmänna utrymmen eller på balkonger.
- Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus! Röken är livsfarlig. Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda. Din lägenhet kan stå emot brand och rök i 30 till 60 minuter. Larma 112. Räddningstjänsten hjälper dig ut.

Tips för bra inomhusklimat

- Husets värmesystem ställs in för att temperaturen under uppvärmningssäsongen ska vara minst 20 grader. Möbler framför elementet hindrar värmen från att spridas i rummet. Ställ därför inte soffa eller säng precis framför elementet.
- Tänk också på att gardiner som hänger framför element kan göra att termostaten på elementet känner av en högre temperatur än det är i rummet och stänger av värmen.
- Om du har luftventiler i lägenheten ska de vara öppna för att frisk luft ska komma in och för att ventilationen ska fungera. Sätt därför aldrig för luftventilerna.

