franshill



Brukarinstruktioner

Boende

I den här broshyren har vi samlat information och trivselregler som gäller i Franshills fastigheter. Här beskrivs vad som är hyresgästens ansvar och vad som är hyresvärdens. Här finns också tips och information om hur du bäst sköter om din lägenhet och annat som är bra och tänka på.

Andrahandsuthyrning
Andrahandsuthyrning godkänns av hyresvärden. Du hittar information och ansökan på www.franshill.se.

Ansvar
Du som hyresgäst har enligt hyreslagen, 12 kap i Jordabalken, ansvar för lägenheten och då även för andra som bor i eller besöker den. Franshill har rätt att säga upp hyreskontrakt om hyresgäst inte betalar hyran i tid, missköter lägenheten eller stör grannar.

Badrum och toalett
För att inte skada tätskiktet i badrum och toalett är det inte tillåtet att borra hål i väggar och tak. Skador som orsakats av dig som hyresgäst blir du ersättningsskyldig för.
Tänk även på att golvbrunnar och vattenlås behöver rengöras för att förhindra lukt och stopp i avloppet.
Spola aldrig ner föremål i toalett eller tvättställ som kan orsaka stopp.

Balkong och uteplats
Att piska mattor eller kasta skräp från balkongen är inte tillåtet. Blomlådor ska av säkerhetsskäl sättas upp på insidan av balkongräcket. Glöm inte att skotta din balkong vintertid för att slippa skador.
Om du har uteplats ansvarar du för skötseln av den vilket innebär att hålla uteplatsen städad och i gott skick. Uteplatsen används inte som förvaringsplats och tänk på att löv och skräp drar till sig skadedjur. Enligt lag måste hyresgäst som har katt på balkongen, och bor mer än 5 meter ovanför marknivå, näta sin balkong. För att näta balkongen ska du ha tillstånd från hyresvärden.

Brandvarnare
Kontrollera att det finns fungerande brandvarnare i din lägenhet. Gör en felanmälan om du saknar en brandvarnare eller om den inte fungerar. Batteribyte åligger dig som hyresgäst.

Bredband och kabel-tv
Se information om just din fastighet under franshill.se/kategori/vara-fastigheter/

Cyklar
Cyklar ska placeras i cykelställ eller cykelrum. ”Renoveringsobjekt” ska förvaras i eget förråd.
Vi anslår separat om det kommer ske cykel-rensningar.

Dörrar och passager
För allas säkerhet ska dörrar och grindar hållas stängda i och till fastigheten.

Elektricitet
Hyresgästen betalar egen förbrukning av el.

Glödlampor och lysrör åligger dig som hyresgäst att byta. Om strömbrytare, vägguttag eller fasta installationer behöver bytas eller lagas lämnar du en felanmälan.

Städning/rengöring

Skötsel golv

Ytor och inredning som rengörs på rätt sätt håller sig fräscha och snygga längre. Välj rengöringsmedel som även är skonsamma mot vår miljö.

Golv håller sig fina om du rengör så här:

- Parkett: Dammsugning eller torrmoppning räcker oftast som daglig rengöring av ett lackat trägolv. I övrigt enligt anvisning från Tarkett*
- Plast/Linolium: Dammsugning. Torkning med fuktig trasa och milt rengöringsmedel.
- Kakel och klinker: Dammsugning och torkning fuktig trasa med milt rengöringsmedel.

**https://konsument.tarkett.se/sv_SE/node/skotsel-lackade-parkettgolv-5656

Målade ytor

Färg som nyligen målats är känslig för rengöring och nedsmutsning under första veckorna. Därefter blir ytan beständig mot normala rengöringsmedel. Alkaliska eller neutrala rengöringsmedel rekommenderas.

Garage/parkeringsplats

Garage/parkeringsplats är endast avsedda för parkering av bil. Garageplatsen får inte användas för upplag.

Parkering/garageplats är endast till för Fordon som är besiktigade och godkända av behörig besiktningsorganisation.

Elsparkcykel ska försvaras i lägenheten.

Permobil och andra hjälpmedel som behöver förvaras i fastigheten behöver godkännande av franshill.

Vattenlås och golvbrunn

Rengöring av alla vattenlås och golvbrunn är viktiga för inte få stopp i avlopp. Rengöringen åligger hyresgästen.

Grillning

Kol-, engångs- och gasolgrill får endast användas i markplan. Grill ska då placeras minst 3 meter från fastigheten och ska ställas så att röken inte besvärar grannarna. Det är inte tillåtet att grilla på lekplatser. Elektrisk grill på balkongen får inte störa dina grannar.

Gårdar

För alla boendes trevnad - hjälp oss att hålla ordning på gårdar och grönområden, till exempel genom att kasta ditt skräp i papperskorgar som finns utplacerade.

Hemförsäkring

Hyresgästen förbinder sig att under hela kontraktstiden inneha en giltig hemförsäkring. Franshill ersätter inte skador på hyresgästens egendom vid eventuell brand eller annan skada i lägenheten. Du som hyresgäst kan även bli ersättningsskyldig för skada som uppstår på hyresvärdens egendom.

Husdjur

Hundar ska hållas kopplade utanför din lägenhet. Plocka alltid upp efter ditt djur. Husdjur får inte störa grannar, varken utanför eller inne i lägenheten. Om lägenheten vid avflyttning är skadad av husdjuret kommer hyresgästen bli ersättningsskyldig. Giftiga sällskapsdjur är ej tillåtna hos Franshill. I vissa kommuner krävs det tillstånd att förvara orm i lägenheten.

Hänsyn och trivsel

En måttlig ljudnivå från musik och övriga ljudanläggningar gäller i alla Franshills fastigheter. Meddela gärna dina grannar om du tänker anordna en fest. Störningar under sen kväll och natt kan bli underlag för uppsägning av dig som hyresgäst. Du som hyresgäst ansvarar för besökande i din lägenhet. Klockan 22.00 är att ses som en tid för att stänga av musik och annat som stör grannar.

Om du som hyresgäst upplever störningar från grannar så ska du kontakta störningsjouren. Först efter en anmälan och konstaterad störning kan Franshill vidta åtgärder mot den som orsakar störningar i fastigheten. Observera att ingen får veta vem som gjort anmälan och om du stör blir du debiterad utryckningskostnaden.

Källare/vind

Dörrar till källare, vind och förråd ska hållas låsta. Personlig egendom ska förvaras i egna förrådet. Egendom som inte är inlåst, tas bort utan vidare ansvar.

Källsortering

Hushållssopor sorteras och slängs i områdets miljörum/station och det är av vikt att följa skriftliga anvisningar och instruktioner i anläggningen. Möbler, elektronik, trädgårdsavfall och farligt avfall transporterar hyresgästen till kommunens återvinningscentral.
Det är viktigt att ta hand om sopor på rätt sätt för att undvika otrevlig lukt och skadedjur.
Osorterat avfall debiteras hyresgästen.

Nycklar/cylindrar

Vid borttappade nycklar, cylinderbyte eller borttappad tvättcylinder debiteras hyresgästen.

Parabolantenn/markis

Det är inte tillåtet att montera parabol eller markis på Franshills fastighetsfasader. Parabol får heller inte sitta på utsidan av balkongräcket.

Partytält, pool, studsmatta

… eller liknade är inte tillåtna i Franshills bostadsområden. Undantaget är liten plaskdamm som ska hållas under ständig uppsikt och tömmas efter dagens användande.

Rökning

Rökning i och omkring lägenheten/fastigheten är förbjuden. Om lägenheten vid avflyttning är skadad av tobaksrök kommer hyresvärden kräva skadeståndsersättning.

Skadedjur

Om du upptäcker skadedjur (vägglöss, myror, råttor, kackerlackor eller dylikt) i din lägenhet är det viktigt att snabbt anmäla detta till vårt försäkringsbolag, information hittar ni på vår hemsida. Av hygieniska skäl är det inte tillåtet att mata fåglar på balkong eller uteplats. Fåglar förorenar och utslängd mat drar till sig råttor som även kan komma in i den fastighet där du bor.

Temperatur

Temperaturen i din lägenhet bör hålla mellan 19 - 21 grader under värmesäsong och som lägst 18 grader, under sommarmånader tillåts en högre temperatur då innetemperaturen delvis följer temperaturen ute. Tunga gardiner och stora möbler som står nära elementen förhindrar värme att sprida sig i rummet. Vid snabba temperaturskiftningar ute kan innetemperaturen ha svårt att hänga med.

El vatten och energi

Kyl och frys drar mindre ström och håller längre om man frostar av 1 - 2 gånger/år.
Dessutom håller varorna längre. Om du önskar installera disk-, tvättmaskin eller torktumlare så måste du första stämma av det med din hyresvärd.
Arbetet skall sedan utföras av behörig installatör. Alla maskiner som används i kök måste ha jordade vägguttag.

Detta kan du göra för att spara energi och minska dina kostnader:

- Duscha i stället för att bada
- Diska och skölj inte under rinnande vatten
- Låt packa om droppande kranar – gör en felanmälan!
- Släck ljuset och stäng av TV och radio när de inte används
- Ställ inte möbler i direkt närhet till ett element
- Vädra snabbt så att inte rummet kyls ut. Vid korsdrag byts luften på 5 minuter.
- Utnyttja tvättmaskinens hela kapacitet.
- Använd plana kokkärl och lagom stor kokplatta. Håll plattorna rena.

Tillträde för underhåll
Franshill har rätt att få tillträde till din lägenhet för nödvändig tillsyn samt för att utföra reparations- eller underhållsarbeten. Anses fara föreligga för fastigheten har Franshill rätt att gå in i lägenheten utan tillåtelse från hyresgästen. Då hyreskontraktet är uppsagt, är du skyldig att visa lägenheten för kommande hyresgäster.

Tillval
Vill du installera diskmaskin, tvättmaskin eller torktumlare kan du göra ett tillval i vissa fastigheter och om det finns möjlighet i din lägenhet. Kontakta franshill för mer information.

Trapphus och källargångar
Barnvagn, cykel, dörrmatta, kartonger, möbler, skor och dylikt får inte förvaras i allmänna utrymmen i fastigheten. Saker som står i trapphuset utgör brandrisk, blockerar utrymningsvägar samt försvårar städningen. Franshill kontrollerar kontinuerligt trapphus och källare. Barnvagnar och rullatorer ska förvaras på anvisad plats.

Tvättstuga/Torkrum
Det blir trevligare om alla hjälps åt att hålla ordning genom att städa efter genomförd tvättid.
Rökning eller husdjur är inte tillåtna i tvättstugan.

Underhåll och renovering
Vi underhåller lägenheterna efter behov. Om du själv vill måla eller tapetsera, ska detta återställas fackmannamässigt till vit kulör vid avflytt . Kontakta Franshill vid behov av mer information. Om du vill borra i väggarna behöver du säkerställa att det inte går elledningar eller rör i väggarna. Om det blir skador kommer du som hyresgäst bli betalningsskyldig.

Ventilation
För bra inomhusluft är det viktigt att du som hyresgäst inte stänger luftventilerna i din lägenhet.
För att ventilationen ska fungera på bästa sätt behöver du rengöra ventilerna ett par gånger per år.

Om man täpper till i ett ventilationsdon råkar systemet i obalans och tilluften måste tas från något annat don.
Antingen leder det till att du upplever drag i din lägenhet eller också drabbar det din granne.

Det effektivaste sättet att avlägsna fukt och dålig luft är att vädra. Om du har en köksfläkt så behöver du rengöra fettfiltret kontinuerligt. Ett smutsigt filter utgör brandfara.

Att det är vått och fuktigt i ett badrum är naturligt men om det blir för mycket kan det bli fuktskador. Låt gärna badrumsdörren stå lite öppen. Var uppmärksam på fukt och mögel. Det är viktigt att hålla rent, särskilt på ställen där luften har svårt att cirkulera som till exempel under badkar. Du behöver ta bort fronten för att städa.

Vårdplikt

Enligt 12 kap 24§ Jordabalken ska hyresgästen under hyrestiden väl vårda lägenheten och är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vållande eller vårdslöshet. Hyresgästen är ansvarig för lägenheten och då även för andra som bor i eller besöker den. Det är viktigt att anmäla fel direkt.