

Välkommen som hyresgäst!

Vi hoppas att du skall trivas i din nya bostad och att detta är början till en god och långvarig relation med dig som hyresgäst i fastighetsbolaget Marstad. I den här broschyren har vi samlat viktig information om ditt boende och sådant som vi vet att många nyinflyttade funderar över.

Marstad är ett fastighetsbolag som ägs av Mariehamns stad. Bolaget äger och förvaltar, tillsammans med sitt dotterbolag Dalnäs, 695 lägenheter för uthyrning i Mariehamn. Vår målsättning är att erbjuda prisvärda lägenheter av normal standard med god kvalitet och servicenivå i Mariehamn.

Vi är måna om att ge dig som hyresgäst bästa möjliga service. Du är alltid välkommen att höra av dig till oss på kontoret om det är någonting du undrar över eller tror att vi kan hjälpa dig med. På broschyrens baksida finns våra kontaktuppgifter.



Jan Blomqvist
Vd

1. Avtal, hyra och nycklar

sid 2–3

2. Att tänka på när du flyttar in

sid 4

3. TV & bredband

sid 5

4. Gemensamma utrymmen

sid 6

5. Boende & trivsel

sid 7–8

6. Utrustning i lägenheterna

sid 9

7. Skötsel & underhåll

sid 10

8. Om du flyttar ut

sid 11–12

1. Avtal, hyra och nycklar

Hyresavtal

Den som står på hyresavtalet ansvarar för att hyran betalas i tid och för eventuella skador som uppstår i lägenheten under avtalstiden. Före inflyttning skall en depositionsavgift erläggas som återbetalas vid utflytt om lägenheten är hel och städad. Flera personer än vad avtalet omfattar får inte flytta in i lägenheten utan att kontoret har kontaktats.

Om du vill läsa hyreslagen för landskapet Åland (ÅFS 19/1999) hittar du den på Ålands landskapsregerings hemsida <http://www.regeringen.ax>

Avtalstid

Hyresavtalet gäller från det datum som är avtalat och tills vidare. Om du som hyresgäst önskar säga upp avtalet är **uppsägningstiden** en full kalendermånad. Kom därför ihåg att säga upp lägenheten senast sista vardagen i t ex april om du vill flytta ut sista maj. **För att vara giltig skall uppsägningen göras skriftligt** och lämnas till vårt kontor.

Hyra

Hyran betalas i förskott senast andra vardagen i månaden. Kom ihåg att ange **referensnumret** du har fått, varje gång du betalar hyran.

I hyran ingår kostnaderna för vatten och sopor. Värmekostnaden ingår också med undantag av de fastigheter som värms upp med el. Elförbrukningen ingår inte, utan betalas direkt av hyresgästen. Eventuella avvikelser från vad som ingår och inte ingår i hyran kan finnas mellan olika fastigheter och regleras i respektive hyresavtal. Vid försenad eller utebliven hyresbetalning skickas en påminnelse med sista betalningsdatum angivet. Skulle hyran efter detta fortfarande inte vara betald kommer hyresavtalet att hävas.

Om du skulle få tillfälliga svårigheter med att betala hyran är det därför viktigt att du kontaktar oss genast, så att vi tillsammans kan se över möjligheterna att göra upp en betalningsplan.

Alla hyresgäster kan tillsammans hjälpas åt att hålla hyrorna så låga som möjligt genom att:

- ha dörrar och fönster stängda under den kalla årstiden och vädra endast korta stunder.
- var sparsam med vattnet. Diska inte under rinnande vatten och duscha inte längre än nödvändigt.
- hålla nere reparationskostnaderna genom att vara aktsam om både lägenheten och de gemensamma utrymmena.



Nycklar

Till lägenheten finns det två nycklar som du kvitterar ut i samband med inflyttningen. Nycklarna går inte att kopiera på egen hand. Behöver du extra nycklar är du välkommen att ta kontakt med kontoret så ordnar vi det mot en depositionsavgift. Om du skulle **låsa ut dig** kontaktar du under dagtid kontoret. Övriga tider kan du kontakta vår fastighetsjour. **Aktuella telefonnummer finns under fliken viktiga telefonnummer på hemsidan.** Utryckning efter kontorstid debiteras hyresgästen. Kostnad för låsbyte som föranleds av borttappade nycklar debiteras hyresgästen.

Uthyrning i andrahand

Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten i andrahand annat än i undantagsfall. En ansökan på grund av särskilda skäl kan göras och frågan avgörs då av bolagets vd.



Byte av lägenhet

Grundregeln för att få byta lägenhet inom fastighetsbolaget är att du har bott minst två år i din nuvarande lägenhet.

Av särskilda skäl kan det vara möjligt att byta lägenhet även om det ännu inte har gått två år. Giltiga orsaker är att

- familjebilden för boende ändras
- den ekonomiska situationen förändras mycket inom en kort tid
- det tillkommer medicinska orsaker eller handikapp

För att få möjlighet att byta lägenhet krävs att hyran har betalats i tid samt att hyresgästen inte har orsakat några allvarliga störningar för grannar och varit aktsam om nuvarande lägenhet så att inte några större renoveringar måste göras.



2. Att tänka på när du flyttar in

Inflyttningssyn

Om det vid inflyttningen är någonting du inte är nöjd med eller saknar, skall du genast ta kontakt med oss på kontoret. På sidan 9 finns en förteckning över standardutrustning i lägenheterna och samtliga saker som finns på listan skall finnas i din lägenhet när du flyttar in. Om du skulle hitta **skador i lägenheten** som är anmärkningsvärda är det viktigt att du gör en **skriftlig anmälan** till kontoret. Om du har klagomål gällande städningen skall du också ta kontakt med kontoret.

Flyttanmälan

Kom ihåg att göra flyttningsanmälan och att ändra din adress. Blankett finns att hämta på Posten eller på magistratsavdelningen vid Länsstyrelsen på Åland.

Ändring av abonnemang

Fastighetsbolaget meddelar Tekniska verken vid Mariehamns stad angående avtal för el-distribution, men om du vill flytta en **telefonanslutning** behöver du själv ta kontakt med Mariehamns Telefon Ab.

Hemförsäkring

För att gardera dig mot oförutsedda utgifter vid t ex inbrott, brand eller översvämning är det viktigt att ha en hemförsäkring. Tag kontakt med ditt försäkringsbolag så att ni tillsammans kan se över ditt försäkringsskydd.



3. Tv & bredband

Tv & bredband

Alla lägenheter är anslutna till Mariehamns Centralantenn Ab (MCA) och kostnaden för **standardutbudet** av kanaler **ingår i hyran** (gäller ej Lotsgatan 6 och 8). Om du vill veta mera om utbudet av kanaler eller har frågor som berör tv-anslutning kan du ta kontakt direkt med MCA eller din internetleverantör.

Parabolantenn

Om du skulle vilja sätta upp en parabolantenn måste du först ta kontakt med kontoret och få tillstånd för detta. Samtidigt får du också anvisningar om hur parabolen skall monteras.

Bredband

I de flesta lägenheter är det förberett för bredband och du kontaktar själv en leverantör om du önskar teckna ett abonnemang.



4. Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Nyckel till tvättstugan kvitteras ut på kontoret mot en depositionsavgift. En skild månadsavgift betalas för tvättstugan i samband med hyresbetalningen och är relaterad till hushållets storlek. Tvättmaskinerna bokas genom att anteckna namn och lägenhetsnummer i bokningshäftet i tvättstugan. Var noga med att följa anvisningarna för varje maskin. Mattor får inte tvättas i maskinerna. **Kom ihåg att ta bort tvätten från maskiner och torkrum så fort den är klar.** Om tvätt har lämnats kvar har efterföljande person rätt att ta ut tvätten och lägga den åt sidan. En maskin som har bokats men inte tagits i bruk senast 60 minuter efter att tvättpasset har börjat får användas av annan hyresgäst. Kom ihåg att städa upp efter dig när du är klar, så att det är trevligt för de övriga boende att komma till tvättstugan.

Parkering

Parkeringarna som tillhör fastigheterna får endast användas av hyresgästerna. Oregistrerade bilar får inte förvaras på området. P-plats med motorvärmare finns att hyra i en del fastigheter. Ta kontakt med kontoret för mera information och för att skriva avtal.

Bastu

I de flesta bostadshus finns bastu och bastutiderna är normalt förlagda till fredagar och lördagar. **Bokning sker via kontoret** och du kan boka en stående bastutid om du vill. En skild månadsavgift för bastu betalas i samband med hyresbetalningen. Bastudörrar och värmeaggregat styrs via en dator på kontoret. Kom ihåg att städa efter dig när du har badat klart.

Sopor

Alla fastigheter har egna sopstationer, och soporna skall sorteras enligt gällande regler från Mise. Var noga med att placera rätt sopor i rätt avfallsbehållare. Tänk på att trycka ihop kartonger så att de inte upptar så stort utrymme. Det är inte tillåtet att lämna **grovsopor** som möbler och tv-apparater vid husets sopstationer. Det är viktigt att alla hyresgäster tar ansvar och sorterar noggrant, eftersom slarv ökar avgifterna för avfallshanteringen och därmed indirekt höjer kostnaderna för boendet. För avfall som skall lämnas till återvinningscentralen finns Mise-kort att kvittera ut på Marstads kontor.



5. Boende & trivsel

Hänsyn skapar trivsel

Hyresgästerna påverkar i mycket hög grad trivseln i fastigheterna, och därför är det viktigt att alla visar hänsyn gentemot varandra. Presentera dig gärna för grannarna så fort som möjligt när du har flyttat in, det är alltid trevligt att veta vem som bor i närheten!

Trapphus och entréer

Det är viktigt att alla hjälps åt så att trapphus och entréer är så trivsamma som möjligt. Ställ inte soppsåsen utanför lägenhetsdörren och lämna inte heller privata ägodelar i trappuppgången. Ställ inte saker i vinds- och källargångar. **För att räddningspersonalen skall ha tillräckligt med utrymme vid en eventuell utryckning** med ambulans eller brandkår är det inte heller tillåtet att lämna barnvagnar och cyklar i allmänna utrymmen utan endast i anvisade utrymmen.

Gården

Släng inte papper och skräp på gården och var rädd om gräsmattor och planteringar så att utemiljön är trevlig för såväl boende som besökare. Lämna inte privata ägodelar på gården.

Balkongen

Du får gärna **hänga tvätt** på balkongen så länge den inte är synlig ovanför balkongräcket. Det är däremot inte tillåtet att skaka mattor på balkongen, eftersom det dammar på balkongerna bredvid och under din lägenhet.

Använd istället piskställningen på gården. Eftersom fåglar skräpar ner en hel del får man tyvärr **inte mata fåglarna** på balkongen. Tänk också på att inte sopa ner skräp från balkongen.

Ohyra

Om du skulle få ohyra (t ex mjölbaggar) i lägenheten är det viktigt att du omgående kontaktar kontoret så att vi gemensamt kan vidta nödvändiga åtgärder.

Värme och ventilation

Värmen styrs centralt från kontoret och innetemperaturen är 20–21 grader. För att husets ventilationssystem skall fungera är det viktigt att ventilerna hålls öppna. Förutom att de släpper in frisk luft motverkas också risken att luft sugas in från fel ställen och förhindrar på så sätt att det blir dragigt i lägenheten.



Hundar, kattor och övriga sällskapsdjur

Husdjur bör hållas så att omgivningen inte störs. Du ansvarar för att dina husdjur inte tar sig över på grannens balkong eller lämnas i trapphuset. Lösa hundar får inte förekomma i området. Tänk på att hundskall stör grannarna, så lämna inte hunden ensam inomhus om den skäller när du är borta.

Kattsand får inte spolas ner i toaletterna, då det orsakar stock i avloppsrören. Kattor som vistas utomhus bör förses med halsband som innehåller upplysning om ägare. Håll också uppsikt över din katt så att den inte använder barnens sandlådor som toalett.

Kom också ihåg att ta upp avföringen efter dina sällskapsdjur.

Rökning

Vi rekommenderar att man inte röker i lägenheten, rökning är förbjuden i trapphus, hissar, källare och tvättstugor. I fastigheten Lotsgatan 6 är all rökning förbjuden, även på balkongerna. Om saneringsbehov föreligger med anledning av rökning saneras lägenheten efter utflyttningen, vilket debiteras hyresgästen.

Ta vara på dina fimpar och kasta dem inte på gården eller från balkongen. Tänk också på att det kan störa grannarna om du röker på balkongen.

Höga ljud

Det skall vara tyst och lugnt i huset efter kl 22.00 på kvällen och före 07.00 på morgonen. Undvik höga ljud som att slå i dörrar eller att prata högt på gården eller i trapphusen. Tänk på att sänka ljudet på radion, TV:n och stereon kvällstid. Undvik att använda duschen och tvättmaskinen sent på kvällen eller tidigt på morgonen. Du som hyresgäst ansvarar för att inte heller dina besökare stör grannarna.

Om du har fest är det klokt att tala med grannarna i god tid.

Störande grannar

Om du blir störd av grannarna är det alltid bäst att prata direkt med den det gäller. I de flesta fall handlar det om obetänksamhet eller missförstånd och situationen kan vanligtvis lösas på ett enkelt sätt. Om du inte kan prata med grannarna eller om du har försökt och situationen inte har blivit bättre kan du naturligtvis kontakta kontoret under dagtid eller vår fastighets-/störningsjour efter kontorstid. **Aktuella telefonnummer finns under fliken viktiga telefonnummer på hemsidan.**



6. Utrustning i lägenheterna

Standard

Alla lägenheter innehåller en standardutrustning som omfattar följande saker:

- hatthylla
- garderober
- badrumsskåp/-spegel
- gardinskenor
- brandvarnare
- dörrar
- fönsterbrädor
- vitvaror
- kökskåp
- städsåp
- vissa lampor och lysrör

Dessa saker skall finnas när du flyttar in och skall alltid lämnas kvar när du flyttar.



Inredning utöver standardutrustningen

Diskmaskin

Det är tillåtet att installera diskmaskin i de lägenheter där det är möjligt. Installationen skall utföras av en fackman och bekostas av hyresgästen. Då diskmaskinen tas bort skall köket återställas till ursprungligt skick och rören "pluggas" fackmässigt.

Persienner

Persienner hör inte till standardutrustningen i samtliga hus. Som hyresgäst är det tillåtet att montera persienner och du ansvarar då själv för underhållet av dem. Om hyresgästen innan dig har haft persienner kan du komma överens med honom eller henne om att få köpa dem. På samma sätt kan du komma överens med hyresgästen som kommer efter dig om du flyttar ut.

Tittöga

För den som önskar är det tillåtet att installera ett så kallat tittöga i ytterdörren. Hyresgästen står själv för kostnaden men ta kontakt med oss på kontoret så ordnar vi med installationen.

7. Skötsel & underhåll

Lägenhetens skötsel

Enligt hyreslagen är det hyresgästens skyldighet att återlämna lägenheten i samma skick som den var vid inflyttningen, bortsett från normalt slitage. Eventuella reparationer som inte kan hänföras till normalt slitage bekostas av hyresgästen efter utflyttning. Tänk därför på att det inte är tillåtet att klistra eller på annat sätt fästa skyltar på entré- och innerdörrar eller på inredning. Tavlor och liknande skall fästas med krokar avsedda för gips- och betongväggar.

Underhåll & reparationer

Om någonting är trasigt och du behöver hjälp i din lägenhet är du välkommen att ringa kontoret. Hör av dig så fort som möjligt så att skadan inte förvärras. Vi i vår tur kontaktar bolagets fastighetsskötare eller anlitar utomstående hjälp om det behövs. Vi vill gärna ha din tillåtelse att gå in i lägenheten även när du inte är hemma, så att vi kan åtgärda felet så fort som möjligt. **Som hyresgäst får man inte själv utföra reparationer eller renoveringar utan kontorets medgivande.**

Färgen på väggarna i lägenheterna är neutrala för att de skall passa för så många som möjligt. Därför är det inte tillåtet att måla om eller på annat sätt förändra väggfärgen utan att ta kontakt med kontoret.



8. Om du flyttar ut

Besiktning

Besiktning av lägenheten sker när den är tömd och slutgiltigt städad. Kom ihåg att ta kontakt med kontoret och boka en tid för besiktning senast **tre dagar innan** du vill att den ska genomföras. Kontrollera att all utrustning som hör till lägenheten finns på plats vid besiktningen.

Nycklarna skall lämnas till kontoret senast kl 12.00 den sista dagen i månaden. Som hyresgäst måste du själv stå för kostnader som gäller reparationer för sådant som inte har orsakats av normalt slitage, som t ex hål i dörrar, trasig inredning eller förstörda golv.

Städning av lägenheten

Det är viktigt att städa lägenheten noggrant när du flyttar ut, även sådana vinklar och vrår som man kanske inte alltid städar i samband med vardagsstädningen.

Att flyttstäda är ett omfattande arbete och det kan vara bra att planera städningen och till exempel göra det i etapper. För att göra det lite enklare för dig har vi sammanställt en lista över vad som behöver städas innan besiktningen.

Att tänka på när du flyttar ut

Enligt lag måste man göra en flyttanmälan inom tre dagar från att man har flyttat.

Kom också ihåg att ändra din adress. Blanketter finns att hämta hos magistratsavdelningen, Länsstyrelsen på Åland eller på Posten. Fastighetsbolaget tar kontakt med Tekniska verken i Mariehamns stad angående ditt avtal om eldistribution men du behöver själv kontakta Mariehamns Telefon Ab gällande ditt telefonabonnemang.



Checklista för slutstädning

Allmänt

- Dörrar
- Dörrkarmar
- Bänkskivor
- Diskbänk
- Eluttag
- Golv
- Golvlister

Köket

- Tak
- Väggar
- Fönster
- Fönsterkarmar
- Ventil
- Element
- Belysning
- Spisfläkt
- Spis
 - o Rengör spisplattorna noggrant.
 - o Rengör ugnen invändigt samt tvätta plåtarna.
 - o Kom ihåg att dra fram spisen och rengör sidor och bakstycke samt vägg, skåpsidor och golv.
 - o Köksfläkten skall rengöras både in- och utvändigt, ta loss fläktfiltret.
- Köksskåp och lådor
 - o Tvätta köksskåpen både på insidan och på utsidan. Skärbrädorna skall tvättas både på ovan- och undersidan.
- Kryddhylla
- Kyl, sval och frys
 - o Fropa av, rengör noggrant och lämna dörrarna öppna.

Badrummet

- Tak
- Väggar
- Fönster
- Fönsterkarmar
- Ventil
- Element
- Belysning
- Badrumsskåp
- Spegel
- Toalettstol
- Tvättställ
 - o Kom ihåg att rengöra stanklåset.
- Under och bakom eventuellt badkar
- Rensa golvbrunnen
- Dörrar
- Dörrkarmar
- Eluttag
- Golv
- Golvlister

Övriga rum

- Tak
- Väggar
- Fönster
- Fönsterkarmar
- Ventil
- Garderober
 - o Torka av hyllorna i garderoberna.
- Element
- Belysning
- Dörrar
- Dörrkarmar
- Eluttag
- Golv
- Golvlister

Förrådet

- Töms och städas

Kom också ihåg

- Tvätta fönstren på alla sidor.
- Rengör även bakom elementen.

Om lägenheten inte är ordentligt städad innebär det att vi ordnar städning, vilket vi kommer att debitera för.

