

Till dig som
FLYTTAR IN
och blir hyresgäst hos
ALEBYGGEN

En liten broschyr till dig som flyttar in hos oss på Alebyggen, här finner du information om, regler, nycklar, besiktning, kvartersvärdar och

Plus +

 **Alebyggen**

INNEHÅLL

TRIVSELREGLER

- Enkla saker som skapar trivsel Sidorna 4 - 6

HEMFÖRSÄKRING

- Kort om varför du ska ha hemförsäkring Sidan 7

KVARTERSVÄRDEN

- Vem är det och vad gör han eller hon Sidorna 8 - 9

SERVICEANMÄLAN

- Hur gör man en serviceanmälan? Sidorna 10

NYCKLAR

- När och var hämtar man nycklar? Sidorna 11

BESIKTNING

- Hur går den till och vad bedöms? Sidorna 12 - 13

Alebyggen PLUS

- Vad är det, och vad innefattas av PLUS? Sidorna 14 - 15

RENOVERING

- Beställa renovering eller renovera själv? Sidorna 16 - 17

FRÅGOR och SVAR

- Några snabba frågor blir besvarade Sidorna 18 - 19

KONTAKTA OSS

- Hur kontaktar du oss på Alebyggen Sidan 20

Vi skapar hemlängtan



Till dig som flyttar in.

Välkommen till Alebyggen, du är en av över 3000 hyresgäster som valt att bo hos oss. Vi vill skapa hemlängtan för dig och din familj.

Alla är lika värdefulla för oss och ett av våra mål är att ni alla ska trivas i ert boende hos oss.

Vi vill att alla våra hyresgäster ska trivas, tänk på dina grannar och se till att...



...inte ställa cyklar i barnvagnsföråden.
...din cykel står i avsett cykelförådd

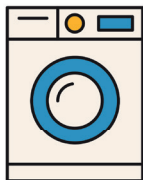
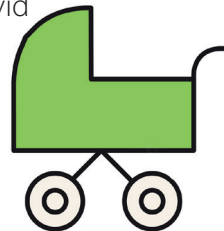
...inte tvätta din bil inne på gården eller på gångvägar runt ditt hus.
...inte i onödan köra bil inne på gårdar eller fram till din dörr.



Om du måste köra in på gården, kör sakta och försiktigt.

TRIVSELREGLER

...inte ställa barnvagnar i trapphusen, de måste hållas fria vid en eventuell evakuering



...inte starta diskmaskin eller tvättmaskin för sent. Det kan störa dina grannar i onödan.

...inte heller starta maskinerna för tidigt på morgonen.

...inte slänga grovsopor i soprummen, de ska köras till Sörmossens Återvinningsstation. Mer info om Sörmossen finns på www.ale.se



Vi vill att alla våra hyresgäster ska trivas, tänk på dina grannar och se till att...

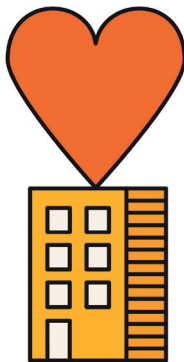
...inte ha din hund springande lös utan den ska vara kopplad och att din katt eller katter ska försöka hållas borta från sandlådor



...inte spela för hög musik för sent på kvällen, dina grannar kanske inte har samma smak eller samma dygnsrytm som du



HEMFÖRSÄKRING



Det är viktigt att du tecknar en hemförsäkring. Du väljer själv vilket bolag du vill teckna den i. Försäkringen kan hjälpa dig ekonomiskt om någonting skulle hända med din lägenhet eller dina saker. Kan vara brand, inbrott eller om du själv av misstag skulle orsaka en större skada.

TIPS!

Skriv en lista över värdefulla saker som du äger och ta även foton på dem. Det kan underlätta att få ersättning vid eventuellt inbrott eller brand.

VAD GÖR KVARTERSVÄRDEN FÖR DIG?

Kvartersvärderna finns för dig och är din dagliga kontakt som hyresgäst och de ser till att det dagliga fungerar hemma hos dig. Alebyggen är uppdelat i fem olika kvartersvårdsområden med en expedition i respektive område.

- Bohus
- Nödinge
- Södra Nol
- Nol och Alafors
- Älvängen, Skepplanda och Alvhem

Våra kvartersvärdar har telefontid varje veckodag mellan 07:00-09:00.



KVARTERSVÄRDEN



VAD FIXAR KVARTERSVÄRDEN?

Kvartersvärderna kontaktar dig när du flyttat in för att utföra åtgärderna som noterades vid besiktningen. Kvartersvärderna utför inte renoveringar eller större åtgärder. Är du ny hyresgäst hos Alebyggen eller i området kommer du få ett erbjudande om boendeintroduktion där kvartersvärderna delar med sig av sina kunskaper om din lägenhet och området, samt hur du hittar till eventuell tvättstuga och förråd.

SERVICEANMÄLAN

SERVICEANMÄLAN

Går någonting sönder så gör du en serviceanmälan, antingen via hemsidan eller så ringer du 0303-330800 mellan 08:00-12:00.

På vår hemsida kan du registrera din serviceanmälan dygnet runt, är det akut efter kontorstid så ringer du SOS Alarm på nummer 031-3341045.



NYCKLAR

HÄMTA NYCKLAR

Det är viktigt att du som inflyttande hyrsgäst får rätt nycklar. Därför ska du kvittera ut nycklarna i Alebyggens reception på Ale Torg, det kan du göra under våra ordinarie öppettider. Har du ingen möjlighet att hämta nycklarna själv får du skriva en fullmakt* till den som kvitterar ut nycklarna.

* Blankett för fullmakt finns på hemsidan under menyn "Blanketter"



HUR GÅR BESIKTNINGEN TILL

Vid besiktningen noteras fel och brister som åtgärdas av våra kvartersvärdar eller eventuell inhyrd personal. Vid besiktning kan besiktningsmannen svara på frågor men behöver också lugn och ro att utföra besiktningen så objektivt som möjligt. Det mest lämpliga är att vänta med frågor till efter slutförd besiktning.

Besiktningsmannen noterar samtliga punkter som både rör PLUS och status på resterande delar av lägenheten. Några veckor efter avflytt får du ett protokoll från besiktningen hemskickat. Samtidigt får den inflyttande hyresgästen sin PLUS-status som visar tidsintervallen för ytskikten.

I samband med att en hyresgäst säger upp lägenheten och ska flytta kommer en besiktning ske omgående. Den avflyttande hyresgästen får gärna närvara vid besiktningen.



BESIKTNING

VAD BEDÖMS VID BESIKTNINGEN

Syftet med besiktningen är att bedöma slitaget i lägenheten i relation till intervallen för renovering som gäller i PLUS+*.

Besiktningsmannen tittar på de ytor som ingår i PLUS+ och gör samtidigt en grundlig översyn av hela lägenheten.

Onormalt slitage antecknas och en underhållsstatus görs.

* Läs mer om PLUS i nästa avsnitt



Onormalt slitage

Är det onormalt slitage eller åverkan kan detta komma att faktureras den avflyttande hyresgästen.



Normalt slitage

Förväntad slitagenivå efter X antal år.

Verkligt slitage

När lägenheten besiktas fastställs ytornas verkliga status.

VAD INGÅR I Plus+?

PLUS är ett system för att reglera underhåll av lägenhetens ytskikt (golv, väggar och tak) i hall, vardagsrum, kök och sovrum. Samtliga lägenheter hos Alebyggen innefattas av PLUS, men det kan finnas vissa undantag och avvikelser.

Vid normalt slitage beräknas ytorna hålla en bestämd tid enligt PLUS. Vid besiktningen tar besiktningsmannen ställning till om slitaget under perioden varit normalt. Regelverket för PLUS är en överenskommelse mellan Alebyggen och Hyresgästföreningen.

Våtrum (badrum, toalett och grovkök) förråd och klädkammare ingår inte i PLUS och renoveras av Alebyggen enligt skäligt tidsintervall.

Eventuella beställningar av PLUS-åtgärder kommer att ske på den inflyttande hyresgästens boendetid.

Plus = Periodiskt Lägenhets Underhålls System

Alebyggen Plus+

Hur ofta har hyresgästen rätt till underhåll av lägenhetens ytor:

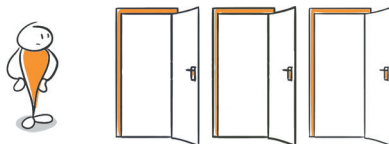
13 år

Tapetsering och målning av väggar och tak i hall, kök och rum
Målning av snickerier, skåpstommar (utvändigt), rör och radiatorer.

20 år

Målning av inredörrar och garderobsdörrar
Byte av linoleumgolv
Slipning av parkettgolv

Vill hyresgästen att åtgärden skall utföras tidigare är det fullt möjligt. Då får hyresgästen betala den kostnad som återstår i tidsintervallet.



BESTÄLLA RENOVERING

Utgångspunkten i PLUS är tidsintervallerna för respektive yta. Om det förutbestämda intervallet är fullgånget är det du som själv avgör när du vill renovera.

Vill du renovera i förtid betalar du mellanskillnaden från nuvarande status till fullgånget intervall. Beställning av arbetet gör du i receptionen hos Alebyggen på Ale torg.

Arbetet utförs av fackman som anlitas av Alebyggen.



RENOVERING

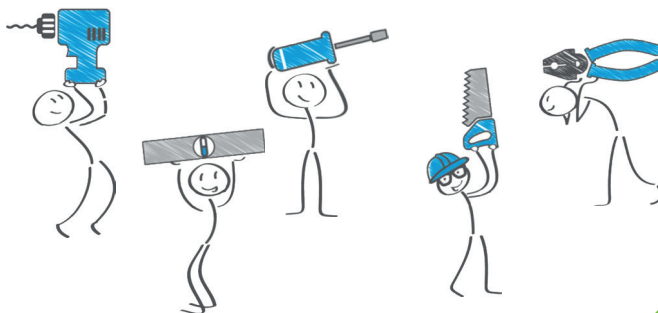
FÅR JAG RENOVERA SJÄLV

Du har rätt att bekosta och utföra eget arbete, men tänk på att det ska vara fackmannamässigt utfört. Vi avråder dock från att lägga golv själv. Stäm alltid av med Alebyggen om du är osäker.

Observera att idag målade ytor får ej tapetseras.

Om det arbete man utfört själv eventuellt blir underkänt vid en avflyttningsbesiktning och vi bedömer att det måste göras om kommer kostnaderna faktureras den avflyttande hyresgästen.

Kontakta oss gärna för mer information om hur du beställer renovering i PLUS.



Vad ingår i hyran?

I hyran ingår oftast allt utom hushållsel. Om det inte står någonting annat i hyresavtalet ingår värme, vatten, sophämtning och städning av trapphus i din hyra.

Kan jag hyra ut min lägenhet till någon annan?

Ja, om hyresvärden godkänner detta, det finns blanketter på vår hemsida att fylla i för att ansöka om uthyrning i andra hand. Hyresvärden måste alltid godkänna uthyrningen innan den kan bli aktuell.

Vad kan vara skäl för uppsägning?

Skäl för uppsägning kan vara att du som hyresgäst missköter dig. Kan vara genom att störa, missköta lägenheten, inte betalar hyran i tid eller hyra ut lägenheten i andra hand utan lov. Det kan även finnas andra skäl till uppsägning, exempelvis att huset ska rivas eller genomgå en omfattande ombyggnad.

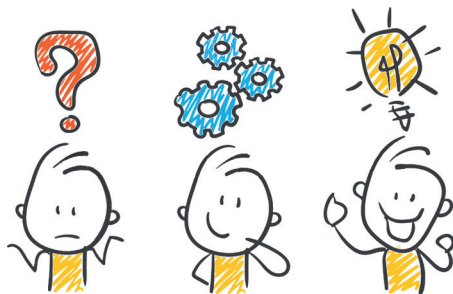
FRÅGOR och SVAR

Kan jag byta lägenhet med någon annan?

Ja, om du har ett förstahandskontrakt och din hyresvärd godkänner bytet. Även blanketter för ansökan om byte av lägenhet finns på hemsidan och måste alltid godkännas av hyresvärden.

Hur säger jag upp min lägenhet?

Du måste alltid säga upp lägenheten skriftligt till din hyresvärd. Efter uppsägningen måste du fortsätta betala hyran under en bestämd tid. Detta kallas för uppsägningstid och framgår av hyresavtalet.



KONTAKTA OSS

Besök www.alebyggen.se

På vår hemsida finns svaren på många av dina frågor. Bland annat kan du göra serviceanmälan eller hitta OCR-nummer till din faktura och annat som rör ditt boende.

Du hittar alla blanketter på vår hemsida under menyn "Blanketter".

Undrar du över någonting, skicka gärna ett mail till: info@alebyggen.se eller ring till oss på 0303-330800



Besöksadress: Ale torg 7, Nödunge Postadress: Box 104, 449 22 Nödunge
Telefon: 0303-330800 E-post: info@alebyggen.se Webb: www.alebyggen.se