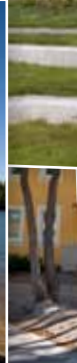


A photograph of a kitchen wall with white square tiles. A horizontal metal bar is mounted on the wall. On the left, a pink cutting board, two black spatulas, and a metal whisk are hanging. In the center, a white hanging pot holder contains a green basil plant. To the right, a white towel with a pattern of orange and pink circles is hanging. Further right, an orange scrub brush is hanging. In the bottom right corner, there is a faint grey silhouette of a person carrying a tray on their head. The top of the image has a decorative border with a green pot, white flowers, and grey silhouettes of wine glasses.

VÄLKOMMEN HEM!



Välkommen till Lulebo!

Vi har hyreslägenheter för alla behov, i alla smaker och storlekar, i alla stadsdelar och områden, i nybyggda fastigheter och i äldre anrika hus. Gemensamt för alla är fördelarna med att hyra sin bostad och den service som vi erbjuder.

Vi sätter kunden i centrum. Det betyder att vi bryr oss om våra hyresgäster, att alla ska känna trygghet och trivsel i sitt boende. Har du frågor eller synpunkter är du alltid välkommen att kontakta oss.

Här har vi sammanställt några goda råd och regler som gäller ditt boende. Vi hoppas att du ska trivas med din nya lägenhet, dina grannar och området.



For information in english please visit our website www.lulebo.se



Använd rätt sorts skruvar och krokar beroende på väggmaterial.



Flytta in

Det är bra att förbereda inflyttningen. Gör gärna en plan över hur du vill möblera lägenheten och fundera över var du ska placera tavlor och andra väggprydnader. Då slipper du onödiga omflyttningar och hål i väggarna.

Välj elleverantör

Som en service mot våra hyresgäster meddelar vi Luleå Energi när en hyresgäst skrivit på ett hyresavtal. Önskar du annan elleverantör går det givetvis bra, det ordnar du med själv.

Internet är standard

Lägenheten har kostnadsfri anslutning till internet. Du behöver alltså inte teckna avtal med någon annan leverantör för att komma ut på nätet. Men observera att du måste registrera dig och acceptera villkoren innan du kan börja använda tjänsten. Det gör du första gången du kopplar upp dig.

Om du flyttar från en Lulebo-lägenhet till en annan måste du registrera dina uppgifter på nytt. Sedan fungerar allt som vanligt.

Vår internetjänst distribueras via stadsnätet som ägs av Lunet (www.lunet.se). I tjänsten ingår e-postkonton, webbdomäner (max 1 Gb) och säkerhetsprogram. Du skapar själv dina nya e-postkonton.

För tilläggstjänster som exempelvis snabbare uppkoppling eller bredbandstelefonti tar du direktkontakt med Lunet. Om du önskar tjänster utöver vårt utbud kan du själv teckna avtal med de leverantörer som finns i Lunets portal.

Väggar

Använd rätt sorts skruvar och krokarna när du ska sätta upp tavlor, speglar och liknande på väggarna. I fackhandeln finns specialkrokarna för olika typer av väggar. Se upp för elledningar när du gör hål i väggarna!

Tänk på att tejp och häftmassa ger fula märken på tapeten. Om du måste borra, skär ett snitt och vik undan tapeten innan du börjar, så kan hålen döljas om du möblerar om.

HÅRDA VÄGGAR Till betongväggar finns särskilda tavelkrokarna med korta spikar. Ska du hänga upp något tyngre, till exempel en spegel eller hylla, måste du borra och plugga skruvhålen. Använd slagborrmaskin och en borrar för betong. Vi lånar ut borrmaskin, kontakta ditt områdeskontor.

PORÖSA VÄGGAR Till porösa väggar av trä, fiber- och gipsskivor används tavelkrokarna med långa spikar, till exempel X-krok. Ska du hänga tyngre saker måste du borra och använda lämplig plugg, som expanderar och ger skruven stabilt fäste.

KAKELKLÄDDA VÄGGAR Det är aldrig tillåtet att borra i kakelklädda väggar, på grund av risken för vattenskador. Använd den befintliga kroklisten eller krokarna med sugpropp eller fästkudde.

DÖLJA HÅL Om du vill dölja skruvhål i väggen, fyll hålen med pluggmassa, gips eller snabbspackel. Klistra därefter över med en bit tapet, se till att kanterna blir ojämna och tänk på eventuell mönsterpassning.

Golv

Skydda golven genom att sätta möbel-tassar av plast eller filt under benen på stolar, bord och andra möbler. Tungt möbler tippas upp på en matta och skjuts försiktigt till sin rätta plats.

Elarbeten

Undvik att göra elektriska arbeten på egen hand. Anlita en fackman om du är osäker.

Diskmaskin

Installation av diskmaskin ska alltid göras av en fackman. El och vatten måste dras fram på ett korrekt sätt och maskinen måste stå på en vattentät matta med uppvikta bak- och sidokanter.

Tvättmaskin

Installation av tvättmaskin i badrum måste alltid göras av en fackman. Maskinen ska vara fast ansluten. Det är förbjudet att dra en skarvsladd från ett angränsande rum. Det är livsfarligt.

Kvartersvärdar

Om du har frågor som rör lägenheten eller ditt boende kontaktar du din kvartersvärd. På vår hemsida finns adresser till våra områdeskontor och kvartersvärdskontor, telefonnummer och öppettider. Där hittar du också e-postadresser till kvartersvärdarna så att du även kan ta kontakt via e-post.



Boendet

Som hyresgäst har du både rättigheter och skyldigheter. Om både du och dina grannar känner till vad som gäller och handlar därefter, blir boendet trivsamt för alla.

Betala hyran i tid

Betala hyran i förskott varje månad. Om hyran inte kommit in i tid skickas ett inkassokrav. Om hyran ändå inte betalas skickas ärendet till Kronofogden, vilket kan leda till betalningsanmärkning och i värsta fall avhysning.

Du kan också bli uppsagd om hyrorna betalas för sent vid upprepade tillfällen. Får du tillfälliga problem är det därför viktigt att du hör av dig till oss direkt.

Vårda lägenheten väl

Du är skyldig att sköta lägenheten på ett bra sätt. Städa regelbundet, torka av spis och ugn så att smuts och fett inte bränns fast, frosta av kyl och frys med jämna mellanrum samt använd milda rengöringsmedel.

Service och felanmälan

Vår service innefattar städning av trapphus, gårdar och gemensamma utrymmen. Vi åtgärdar även fel och brister i lägenheten samt saker som hör till lägenheten.

Ditt ansvar är att inte skräpa ner och vara rädd om fastigheten och allt som hör till. Du är skyldig att anmäla fel som uppstår i lägenheten, om du inte gör det kan du bli ersättningsskyldig.

Hemförsäkring

Vi kräver att du har en hemförsäkring när du skriver lägenhetskontrakt. Den ger ett bra skydd om du skulle råka ut för skador på din egendom, stöld eller brand.

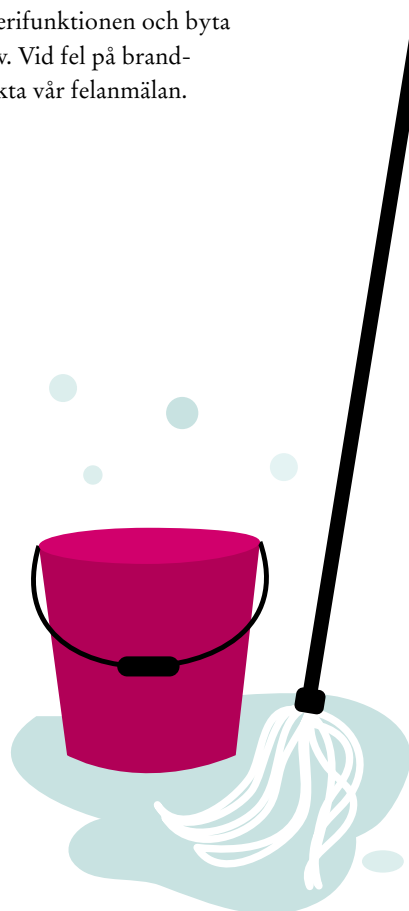
Måla och tapetsera

Du kan måla och tapetsera själv, på egen bekostnad eller med hjälp av bofonden (se nästa sida). Kontakta områdeskontoret innan du börjar.

Renoveringen ska göras på ett fackmannamässigt sätt, annars kan du bli ersättningsskyldig. Det får inte vara extrema färger eller mönster - fråga om du är osäker.

Brandvarnare

Vi har monterat en eller flera brandvarnare i din lägenhet med så kallade 10-årsbatterier. Som hyresgäst är du skyldig att sköta om brandvarnaren, kontrollera batterifunktionen och byta batteri vid behov. Vid fel på brandvarnaren, kontakta vår felanmälan.



Städtips

I köket

- ▶ Lägg ut plastfolie ovanpå kökskåpen. Byt ut när det ofrånkomliga fettlagret lagt sig.
- ▶ Kör en skål med vatten 10 minuter på högsta effekt i micron. Sen är det bara torka bort fett och smuts.
- ▶ Diskbänken blir glänsande blank om du polerar med fönsterputs.

Skinande rent i badrummet

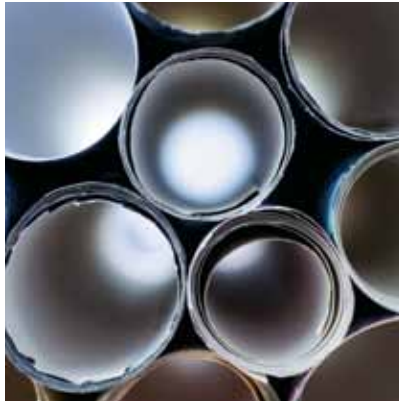
- ▶ Polera renskurad toalett och handfat med bilpolish, som ger blank och lättstädad yta.
- ▶ Strö citronsyra på kalkavlagringar i toalettstolen. Låt verka 30 minuter, spola.
- ▶ Skura kakelväggarna med borste eller svamp för att förhindra mögelbildning. Använd diskborste eller gammal tandborste till fogarna.

Allmänt

- ▶ Strö potatismjöl eller bikarbonat på fläcken på mattan. Låt dra en stund och dammsug bort.
- ▶ Ställ fram en skål med skivad gurka eller ättikssprit. Det drar till sig dålig lukt från bland annat rökning och kattlåda.
- ▶ Tvätta fönstren med en blandning av vatten, diskmedel och en skvätt ättikssprit.
- ▶ Trä en nylonstrumpa över röret när du dammsuger bland ungarnas lego och andra smågrejer. Sträck den ordentligt så damm och smulor kommer igenom.

Sist, men inte helt oviktigt

- ▶ Gör städningen till ett träningspass – använd gummihandskar och knäskydd. Ladda iPoden med bra musik och gå igång!



Alla insatser i lägenheten ska godkännas av Lulebo. Önskar du ta ut svängarna ytterligare måste du återställa lägenheten i originalskick innan du flyttar ut.



Gör lägenheten personlig med bofonder

Att göra själv

Med bofonder kan du själv bestämma när du vill tapetsera om, måla tak och skåpluckor, lägga nya mattor och sätta upp nya persienner. Du kan göra om ett rum eller flera, beroende på hur mycket som finns i bofonden.

Bofonderna tillhör lägenheten

Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi ett avtal som ger dig som hyresgäst rätt att bestämma över vissa renoveringsarbeten genom så kallade bofonder. De byggs upp genom automatisk avsättning varje månad från hyran och tillhör lägenheten.

När respektive fond uppnått maxbelopp avsätts inte mer pengar, istället får du rabatt på hyran. Rabatten gäller så länge fonden är oförändrad.

De flesta studentbostäder, och ytterligare ett antal bostäder, omfattas inte av bofonder.

Beställning av arbeten

På din hyresavi och personliga sida på webben finns uppgifter om hur stort belopp som finns i lägenhetens bofond. Kontakta ditt områdeskontor för att få hjälp med din beställning. Där finns även vår tapet- och mattkollektion som du kan välja ur. Vi har förmånliga avtal med ett antal entreprenörer.

Uttag ur bofonderna

När arbetet är klart skickar entreprenören fakturan till områdeskontoret. Om du gjort tillval eller om kostnaden överstiger det belopp som finns i bofonden betalar du själv överskjutande del direkt till entreprenören.

Förutsättningen för att kunna utnyttja din bofond är att det finns en beställningskrivelse som är godkänd av oss.

Renovera själv

Du har även rätt att utföra en del renoveringsarbeten själv, men då täcker bofonden bara materialet. Varje åtgärd i lägenheten ska dock utföras fackmannamässigt.

Det här kan du beställa

FOND TAPET Målning av tak och tapetsering av väggar i kök, hall, sovrum och vardagsrum.

FOND GOLV Nya linoleummattor eller slipning av gamla. Slipning och lackning av parkettgolv.

FOND ÖVRIGT Sprutmålning av köksluckor och garderobsdörrar. Spårfräsning av köksluckor. Montering och underhåll av fönsterpersienner.

Bofondsbeloppet står på din hyresavi och personliga sida på webben.

Läs mer om bofonder på lulebo.se

Alltid

- ▶ Hålla lägenheten hel och ren.
- ▶ Hålla spisen ren och akta för skador.
- ▶ Skydda lamellgolv från fukt.
- ▶ Hålla persienner hela och rena.
- ▶ Hålla balkong eller altan fri som utrymningsväg.
- ▶ Sortera sopor enligt kommunens regler (finns i soprum).

Då och då

- ▶ Rengöra filtret i köksfläkten.
- ▶ Frosta av kyl och frys (om det ej sker automatiskt)
- ▶ Rengöra luftventiler (till- och frånluft).
- ▶ Byta filter i fönster och vädringsluckor (om sådana finns).
- ▶ Kontrollera att brandvarnaren fungerar och byta batteri.
- ▶ Kontrollera att inte element och ev. diskmaskin läker.

Vid behov

- ▶ Byta trasiga glödlampor, ugnslampa, lysrör och glimtändare.
- ▶ Byta säkringar och glödlampor i kyl och frys.
- ▶ Byta batteri i brandvarnare.
- ▶ Rengöra sil och golvbrunn till dusch eller badkar.
- ▶ Rengöra vattenlåset till handfatet.
- ▶ Behandla linoleumgolv med polish eller vax.

Övriga fel

Gör en felanmälan via WebbFelan på lulebo.se eller telefon 0920-236740.

VIKTIGT Om du felanmäler det du själv skall åtgärda får du betala hela kostnaden.



Var en god granne

Visa hänsyn till de som finns i din omgivning.
Det ökar trivseln både för dig själv och dina grannar.

Trapphus

Trapphuset är en utrymningsväg och ska därför vara fri från cyklar, barnvagnar, leksaker och skor. Uppstår en brand ska det vara möjligt att ta sig fram i trapphuset, även om det är mörkt eller fyllt med rök. Ett "rent" trapphus ger även städpersonalen möjlighet att hålla rent i ditt trapphus.

Parkera barnvagnen på avsedd plats, i vissa fastigheter finns plats under trappan. Cykeln parkeras i cykelstället eller i cykelboden.

Rök inte och undvik starka dofter i trappuppgången och intill entrén. Någon av dina grannar kan vara allergisk.

Tvättstuga

Följ noga de regler som gäller i din tvättstuga, det gemensamma utrymmet som ofta nyttjas mest i hela huset. Många bra grannrelationer skapas i tvättstugan.

Lämna tvättstugan så nästa hyresgäst kan påbörja sin tvättning i tid. Kom ihåg att städa efter dig: rengör tvättmedelsfack, luddfilter i torktum-laren, golvbrunnen och golvet kring de maskiner som du använt.

Gård

Kasta papper och småskräp i papperskorgarna. Parkera bilen på parkeringsplatsen och cyklarna i sina cykelställ. Mata inte fåglar på gården. Det kan locka till sig råttor och möss.

Fest och musik

Håll nere ljudvolymen när du spelar musik eller har fest. På natten vill alla ha lugn och ro, och på dagen behöver skiftarbetare och småbarn sin sömn.

Om du ska ha fest och tänker hålla på sent på kvällen, berätta för grannarna i förväg.

Husdjur

Som djurägare måste du visa extra hänsyn, eftersom dina grannar kan vara rädda eller allergiska.

Ha hunden kopplad när du går in eller ut från din bostad och när du passerar lekplatser. Ta alltid upp hundbajs och lämna påsen på avsedd plats. Råkar hunden kissa i trapphus eller hiss torkar du självklart upp efter den.

En innekatt bör vänja sig att använda ett vässträ, så att den inte ger sig på väggar och möbler. Låt inte katten springa lös utan tillsyn. Låt den heller inte göra sina behov i barnens sandlåda.



Störningsjouren

Kontorstid

TEL 0920-23 67 00

Övrig tid

TEL 0920-22 12 00

vardagar 17-07, lördagar, söndagar
och helgdagar dygnet runt.

Vår ambition är att hyresgästerna ska ha ett trivsamt och tryggt boende hos oss. De gånger du blir störd av andra hyresgästers höga ljud och bråk är det tryggt att veta att det finns någonstans att vända sig.

När problem uppstår

► Under kontorstid ringer du din kvartersvärd eller områdeskontor som vidtar nödvändiga åtgärder. Övriga tider kontaktar du störningsjouren, som är ett samarbete mellan Lulebo och bevakningsföretaget.

► Din anmälan är anonym, men du måste uppge namn, adress, telefonnummer samt vad och vem som stör dig. Vaktbolaget åker till aktuell adress för att bilda sig en uppfattning om situationen. Om situationen uppfattas som allvarig tillkallas polis.

Den som stör

► Den som stör blir rapporterad till oss och är skyldig att betala utryckningskostnaden. Vid första utryckningen slipper personen betala, men om problemen upprepas får personen betala även för första utryckningen. Upphör inte störningarna trots påpekan sägs hyreskontraktet upp.

Sopberget växer. Genom att källsortera ditt hushållsavfall gör du en viktig insats för miljön.



Miljön

Miljöfrågorna har en central plats i vår verksamhet.

Vi söker bland annat ständiga förbättringar som underlättar hyresgästers möjligheter att leva i samklang med miljön.

Sen finns det mycket du själv kan göra för att värna om miljön.

Källsortering

Det mesta av ditt avfall kan du lämna i källsorteringskärl i ditt bostadsområde. Det gäller komposterbart material, tidningar/tidskrifter, kartong (endast förpackningar av papper), glas, metall, brännbart material och restavfall (porslin, keramik etc). I vissa soprum finns också elektronikskrinor för uttjänta elektriska apparater samt kärl för glödlampor, lysrör, batterier med mera.

De fraktioner som inte finns i ert soprum måste ni själv frakta till återvinningsstationen, bland annat möbler, grovsopor och miljöfarligt avfall. Titta på Luleå kommuns sidor i telefonkatalogen eller på webben var din närmaste återvinningsanläggning finns.

Hushållning med vatten och energi

Genom att minska förbrukningen av vatten och energi kan vi spara både pengar och miljön. Även om kostnaderna för vatten och värme är inräknade i hyran, påverkar det ändå i slutändan din egen börs.

Undvik att ha fönstren öppna mer än korta stunder när det är kallt ute. Låt entrédörren till trapphuset vara stängd. Duscha inte för långa stunder och var sparsam med varmt sköljvatten när du diskar.

Målning och tapetsering

Vi använder bra miljömateriel vid målning, tapetsering och mattläggning. Om du själv ska rusta i din lägenhet, välj produkter med hänsyn till miljön. Kontakta ditt områdeskontor för ytterligare information.

Ventilation

Nästan alla lägenheter har fläktstyrt ut-sug av luft från toalett/badrum och kök.

Vissa lägenheter har förvärmad inblåsning av luft i sovrum och vardagsrum, men de flesta har så kallade springventiler i överkant eller underkant av fönstren (tilluft). Det är viktigt att ventilerna för tilluft inte täcks igen eftersom luftväxlingen i lägenheten då blir sämre, samtidigt som luft sugs in genom brevlådan och andra otätheter.

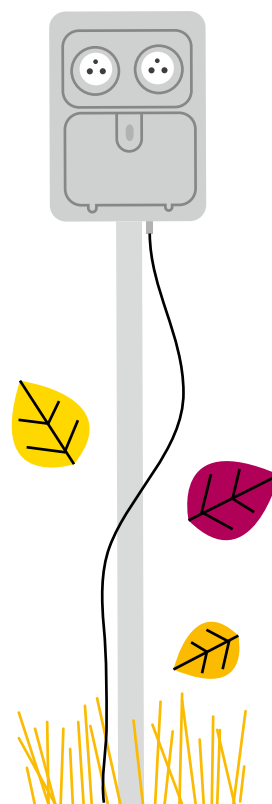
Värme

Alla lägenheter värms med fjärrvärme. Värmen regleras i förhållande till utetemperatur, vilket innebär att du som hyresgäst normalt inte behöver reglera radiatorventilerna själv för att få rätt värme. Om du vill ha extra svalt i något rum kan du strypa värmen med radiatorventilen.

Resor och transporter

Det bästa för hälsa, ekonomi och miljö är naturligtvis att gå eller cykla, men ibland måste man ändå ta bilen.

Vi hyr ut garage och parkeringsplatser med motorvärmare. Med vår motorvärmarstyrning kan du via telefon och dator ställa in avresetiden, så att motorvärmaren automatiskt går igång för att värma din bil. För att det ska fungera får kupévärmare och motorvärmare tillsammans inte överstiga 1 400 watt.



Flytta ut

När du ska flytta är det en del att tänka på och några regler som gäller.

Byta lägenhet

Om du vill byta lägenhet med någon annan hyresgäst går det bra, under förutsättning att vi godkänner bytet.

Hyra ut i andra hand

Enligt hyreslagen kan man upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresvärden ger sitt tillstånd. Ta reda på exakt vad som gäller i varje enskilt fall. Ansvarsfrågorna kan vara svåra.

Kontakta alltid oss om du har funderingar kring andrahandsupplåtelse.

Uppsägning

Säg upp ditt kontrakt minst tre månader innan du planerar att flytta. Uppsägningstiden räknas från den första månaden efter det datum vi fått din skriftliga uppsägning.

Om du till exempel säger upp din lägenhet den sista april är maj, juni och juli uppsägningstid. Om du däremot säger upp din lägenhet den 4 maj är juni, juli och augusti uppsägningstid.

Nya hyresgäster

Enligt hyreslagen är du skyldig att låta intresserade hyresgäster få se lägenheten innan du flyttar därifrån.

Städning och nycklar

Du måste städa lägenheten noggrant, bland annat rengöra ugnen och spisplattor, frosta av kyl och frys samt putsa fönstren. Nycklarna ska lämnas till områdeskontoret senast klockan 12 på avflyttningsdagen. Infaller den sista i månaden under en helg får du behålla lägenheten till klockan 12 närmast efterföljande vardag.

Besiktning

Kom ihåg att beställa besiktning via områdeskontoret i god tid innan du flyttar ut. Onormalt slitage, skador och städning som inte godkänns kan faktureras i efterhand.

Ytterligare information hittar du på lulebo.se



Har du frågor eller problem som rör ditt boende kontakta din kvartersvärd eller ditt områdeskontor.

Områdeskontor

Väst

Professorsvägen 5
tel. 0920-23 67 00
vast@lulebo.se

Centrum

Köpmangatan 27
tel 0920-23 67 00
centrum@lulebo.se

Öst

Hertsötorget 3
tel. 0920-23 67 00
ost@lulebo.se

► Besökstider områdeskontor: vardagar 9-17, sommartid: 9-16*
*1 maj - 31 augusti

Kvarterskontor

Väst

Väderleden 3 B
Servar boende på Björkskatan
Klapphällstigen 56
Servar boende i Råneå
Stadsötorget
Servar boende i Gammelstad
och Sunderbyn

Centrum

Mjölkuddsvägen 299
Servar boende på Mjölkudden
och Tuna
Malmuddsvägen 33
Servar boende på Malmudden
Stengatan 77
Servar boende på Bergnäset
Lingonstigen 237
Servar boende på Kallkällan

Öst

Gråsjälsgränd 2
Servar boende på Knöppel-
åsen, Lövskatan, Skurholmen,
Örnäset och Lulsundsberget

► Besökstider kvarterskontor: tisdag 9.00-11.30, torsdag 12.30-15.00



Lulebo AB är Luleås kommunala bostadsföretag med ca 11 100 lägenheter.
Fastigheterna finns i de flesta av Luleås stadsdelar.
I beståndet finns hyreslägenheter, studentbostäder och affärslokaler.