

Välkommen till Ljungbybostäder



Vi är glada att ha dig som hyresgäst hos oss!

Varmt välkommen till oss!

Här har vi samlat information om vad som kan vara bra att veta som hyresgäst hos oss. Det är vår förhoppning att du ska trivas i din nya miljö. Vi försöker göra huset och de närmaste omgivningarna så trivsamma som möjligt och hoppas att vi tillsammans med våra hyresgäster kan hjälpa åt med att bidra till detta.

Trivseln har stor betydelse! Trivs man med sin lägenhet och sina grannar tar man också tillvara de möjligheter som den nya miljön ger. Vi hoppas att denna broschyr kan ge dig många tips kring ditt boende och hur man är en god granne.

**På www.ljungbybostader.se
kan du hitta mer information.
Här kan du också göra din felanmälan
och registrera dig för Mina sidor.**



Innehåll

Viktigt att tänka på
s 4-5

När du har flyttat in
s 6-9

Bra att veta om
s 10-11

När du ska flytta ut
s 12

Tips!

Gör enkelt din
adressändring på
www.adressandring.se

Viktigt att tänka på

Tillträde till lägenheten

Det är alltid ditt hyreskontrakt som styr vilken dag som du har tillträde till din lägenhet.

Skulle datumet som står på ditt hyreskontrakt infalla på en helg eller röd dag är det nästkommande vardag som blir ditt inflyttningsdatum.

Du har alltså tillträde till din nya lägenhet den första helgfria vardagen efter kontraktsdatum från kl 13.00. Tillträde till lägenheten kan ibland vara den 15:e mitt i månaden.

Betalning av hyran

Hyran betalar du enklast med autogiro eller e-faktura. Anmälan kan du göra direkt i din internetbank. Hyran betalas alltid i förskott.

Väljer du att betala via bankgiro skickas hyresavin till dig månadsvis. Varje månad har ett eget OCR-nummer, se noggrant efter att du betalar med hyresavin som avser månaden du ska betala för.

Enligt hyreslagen är du skyldig att betala hyran senast sista vardagen innan månadsskiftet. Om inte hyran betalas i tid händer följande:

Inkassokrav

Betalas inte hyran kommer ett inkassokrav. Utöver hyran påförs även lagstadgad kostnad för inkassokrav och ränta. Vi anlitar inkassobolag för hantering av våra inkassokrav.

Betalningsföreläggande

Om hyran förblir obetald skickas ärendet vidare till Kronofogdemyndigheten med ansökan om betalningsföreläggande och avhysning. Detta innebär samtidigt att du som hyresgäst riskerar att Ljungbybostäder säger upp hyresavtalet med dig. Ytterligare kostnader samt ränta för den juridiska handläggningen för ärendet måste också betalas.

Anmäl flytt till elleverantör

När du flyttar till en ny lägenhet så måste du anmäla till ditt elbolag när du ska flytta in.

Besiktning av lägenheten

Innan du flyttar in görs en besiktning av lägenheten. Besiktningen görs av en representant från Ljungbybostäder tillsammans med den utflyttande hyresgästen. Vid besiktningen går man igenom standarden i lägenheten samt kontrollerar att städningen är noggrant utförd. Skulle ett fel upptäckas görs en felanmälan till bovärdens.

I samband med att du hämtar nycklarna får du ett besiktningssprotokoll som visar resultatet av besiktningen och om något ska åtgärdas i lägenheten.

Om man vill göra ett tillägg på besiktningssprotokollet – något man själv har upptäckt och vill ska finnas med i protokollet så ska detta göras till oss inom 8 dagar från kontraktsdatumet. Kontakta oss på info@ljungbybostader.se.

Nycklar

Nycklarna hämtar du på vårt kontor, Eskilsgatan 11 A i Ljungby. Lokala avvikelser kan förekomma – hör efter med oss.

Första hyran ska vara betald och pengarna ska vara Ljungbybostäder tillhanda innan du kan få nycklarna till din nya lägenhet.

Tänk på att det kan ta upp till tre bankdagar innan vi kan se din inbetalning. Om du är osäker på om vi har fått din betalning ber vi dig att uppvisa bankkvitto när du hämtar nycklarna.

Hemförsäkring

Du förbinder dig att under hela kontraktstiden inneha en giltig hemförsäkring.

Ljungbybostäder ersätter inga skador på din egendom som uppstår vid exempelvis brand, vattenskada eller stöld i lägenheten eller i tillhörande utrymme. Därför är det viktigt att du har en giltig hemförsäkring som skydd om olyckan är framme.

Tidigare inflyttning

Om du önskar flytta in tidigare än ditt kontraktsdatum måste en överenskommelse träffas mellan dig och den hyresgäst som flyttar ut. Den avflyttande hyresgästen måste lämna in nycklarna tillsammans med en fullmakt som beskriver vilken dag som den inflyttande hyresgästen får hämta nycklarna. Det är hyresgästen som flyttar ut som ansvarar för lägenheten till sista kontraktsdatum.

Besiktningen måste vara utförd innan den nya hyresgästen får hämta nycklarna. Fullmakten finns på vår hemsida.

Flyttanmälan och eftersändning av post

Glöm inte att du måste anmäla din nya adress till Skatteverket. Du kan läsa mer om hur du gör på Skatteverkets hemsida eller kontakta deras kundtjänst.

Telefon: 0771-567 567

www.skatteverket.se

www.adressandring.se

Akuta ärenden

Vid akuta ärenden som inte kan vänta till nästkommande vardag, ring vår fastighetsjour. **Telefon: 0372-805 55.** Exempel på akuta ärenden som kräver omedelbar åtgärd; vattenläcka, fel på hissen, elavbrott, rasrisk från tak (snö och is), skador på fastigheten eller annan situation som kräver omedelbar åtgärd.

Felanmälan

Felanmälan gör du enklast på vår hemsida. Logga in på Mina sidor och registrera din felanmälan. Du kan även mejla oss: info@ljungbybostader.se eller kontakta oss på **telefon: 0372-830 60.**

Skadedjur och ohyra

Det är viktigt att anmäla direkt om du upptäcker att du har fått skadedjur i din lägenhet så att spridningen kan stoppas.

Vid problem med skadedjur i lägenheten se kontaktuppgifter och mer information på vår hemsida.

Låsöppning och störningar

Störningsärenden och utelåsning efter kontorstid 16.00-07.00, kontakta Securitas.

Hyresgästen debiteras vid konstaterad störning – detsamma gäller låsöppning vid utelåsning. Aktuell prislista finns på vår hemsida.

Telefon: 0470-456 00

Omregistrering i bostadskön

När du har fått ett kontrakt på en lägenhet nollställs dina köpoäng. Vill du vara med i kön igen och samla poäng behöver du logga in på Mina sidor och uppdatera din intresseanmälan – men tänk på att det är först 14 dagar efter kontraktsutskrift man kan registrera sig igen när man fått en ny lägenhet. Samma sak gäller även för parkeringsplatser.

När du har flyttat in

Mina sidor

På Mina sidor kan du hitta information om ditt hyreskontrakt, OCR-nummer för betalning av hyran samt betalningsstatus. Här kan du också göra felanmälan samt följa ditt ärende. För dig som har det digitala tvättbokningssystemet i din bostad kan du också boka tvättid snabbt och enkelt via Mina sidor.

Förråd

Nästan alla lägenheter har ett tillhörande förråd som är uppmärkt med lägenhetens objektsnummer. Objektsnumret hittar du på ditt hyreskontrakt eller på utsidan av din lägenhetsdörr.

För trygghetens skull är det viktigt att du inte byter förråd med någon av grannarna eller tar ett annat förråd än det som tillhör din lägenhet. Skulle det uppstå en vattenläcka, brand eller inbrott behöver vi veta exakt vem som har sina saker i förrådet.

Ett tips är att kontrollera din hemförsäkring då försäkringsbolagen ofta kräver att du ska förvara dina saker på en viss höjd över golvet.

Ofast ligger förrådet i samma hus som du bor i men ibland kan det ligga i en närliggande byggnad. Fråga oss om du inte hittar ditt förråd så hjälper vi dig.

Trapphus & gemensamma utrymmen

För allas trivsel och säkerhet är det viktigt att tänka på att rökförbud gäller i alla gemensamma utrymmen.

Om det skulle uppstå en nödsituation i bostaden och människor behöver evakueras är det viktigt med fri passage för räddningstjänsten i trapphus och loftgångar. Därför är det inte tillåtet att ställa barnvagnar, rullatorer eller annat som kan vara i vägen på dessa platser.

Sopor, skräp och möbler får inte ställas utanför lägenhetsdörren eller på andra platser i trapphuset.

Öppna ytor ökar framkomligheten och underlättar också för de som städar eller utför arbete i trapphuset.

Tvättstuga

Du kan enkelt bidra till trivseln genom att hålla rent och fint i tvättstugan efter att du har tvättat. Tänk på att hålla tvättiderna, rengöra tvättmedelsfacken, tömma filtret i torktummlaren och lämna tvättstugan så som du själv vill finna den.

Tvättid bokar du alltid i förväg. Många av våra tvättstugor har ett digitalt bokningssystem. Du bokar din tvättid via en display i trapphuset eller i tvättstugan. Du kan även boka dig via Mina sidor – upp till fem bokningar per månad kan göras.

Städning i tvättstugan

- Ta för vana att alltid torka av doseringsfacket när du har tvättat klart. Gammalt tvättmedel kan samla bakterier.
- Ta bort luddet från torktummlaren och torka av maskinerna.
- Torka av golvet och tvättmedelspill.
- Källsortera dina tomma tvättmedelsförpackningar.
- Städredskap finns i varje tvättstuga så du enkelt kan städa efter dig. Skulle något saknas, prata med din bovärd.



Tack för att du inte ställer barnvagnen i trapphuset!

Trivsel och omtanke

Alla har vi olika rutiner och livsstilar, vissa jobbar under nätterna medan andra börjar att arbeta tidigt på morgonen. Hur våra rutiner än ser ut är det viktigt att alltid visa grannarna hänsyn och respekt. Detta är en självklarhet för nästan alla men ibland händer det ändå att man upplever en granne som störande.

Skulle det vara så att du blir störd av hög musik eller annat från grannen brukar det oftast hjälpa att knacka på och prata en stund med den som stör. Om det inte hjälper eller om du inte vill knacka på, kan du höra av dig till oss under kontorstid.

Blir du störd av exempelvis en högljudd fest eller musik på hög volym kan du också ringa Securitas Trygghetsjour. De åker då ut till ditt bostadsområde och pratar med den störande grannen. En rapport skickas till oss så vi får information om vad som har hänt och kan därefter ta kontakt med personen som bor i lägenheten. En hyresgäst som återkommande stör sina grannar riskerar att bli uppsagd.

Securitas Trygghetsjour: 0470-456 00

Misstänker du brott, misshandel eller liknande, ber vi dig att direkt vända dig till polisen.

Telefon: 112

Kom ihåg att hälsa på dina grannar

– det är ett enkelt sätt att skapa en god stämning med sina grannar

Att skapa god stämning mellan dig och dina grannar är viktigt för att undvika onödiga konflikter och obekväma situationer. Kom ihåg att säga hej till dina grannar när ni möts i trapphuset eller ute på gården.



När du har flyttat in

Vårda din lägenhet

Sköt om lägenheten – det kan vara dyrt att vara oaktsam.

Det här behöver du regelbundet göra i din lägenhet

- Rengöra filtret i köksfläkten
- Rensa golvbrunnen i duschen från hår och skräp
- Frosta av kylskåp och frys
- Städa bakom kylskåp och frys
- Kontrollera och rengöra ventiler

Inomhustemperatur

En temperatur mellan 20 till 21 grader är en rimlig temperatur i din lägenhet. Soffor och långa gardiner kan hindra värmen att sprida sig i rummet. Även om elementen är kalla så behöver det inte betyda att det är något fel på värmesystemet eftersom det oftast då är tillräckligt varmt i lägenheten.

Värmen ska alltid mätas mitt i rummet, cirka en meter ovanför golvet. Vädra gärna, men vädra rätt. Det är bättre att vädra rejält med tvärdrag en kort stund så undviker du att kyla ner hela lägenheten. Det är viktigt att ventiler, exempelvis vid fönster och bakom möbler är öppna. Stänger man ventiler eller sätter igen dem på annat sätt så kan det bildas fukt och mögel i lägenheten. Det leder till att inomhusluften blir dålig, man kan bli sjuk och lägenheten skadas.

Sophantering och källsortering

I varje bostadsområde finns sopstationer eller miljöhus. Förpackningar av glas, metall, plast eller papper lämnas i separata kärl. Tidningar och förpackningar ska också sorteras var för sig. Det är viktigt att du som hyresgäst sorterar enligt skyltarna på kärLEN.

Farligt avfall, grovsopor och annat avfall som inte kan källsorteras lämnas till Ljungby kommuns återvinningscentral, Bredemad. Exempel på grovsopor är soffor, sängar, stolar och bord. TV-apparater, telefoner och annan elektronik får heller inte slängas i miljöhusen. Du ansvarar själv för att slänga dina grovsopor på Bredemad.

Adress och öppettider till Bredemad hittar du på www.ljungby.se/bredemad. Är du osäker hör av dig till oss!

På Ljungby kommuns hemsida kan du läsa mer om hushållsavfall och återvinning. Där finns även en sorteringsguide som kan hjälpa dig om du är osäker på hur du ska sortera ditt avfall.

Sortering av matavfall

I Ljungby kommun sorterar vi matavfall, 73% av Sveriges kommuner gör det.

Som vår hyresgäst får du gröna och röda påsar av oss. Påsarna kan du hämta i kvarterets miljöstation eller i den gemensamma tvättstugan.

- Matavfall ska slängas i den gröna påsen
- Restavfall ska slängas i den röda påsen
Samma soptunna som vanligt

Exempel;

Matavfall – matrester, ben, skal, rester från frukt och grönt, matfett, kaffesump och tepåsar (inklusive filter).


Restavfall – Fimpar, snus, tuggummi, blöjor, bindor, tamponger, kattsand, blommor och jord.

OBS!

Det här får inte slängas i någon av påsarna;

- Överblivna mediciner, ska lämnas till apoteket.
- Farligt avfall, elavfall och grovavfall lämnas på återvinningscentralen Bredemad.
- Alla förpackningar som kan återvinnas av metall, plast, glas, kartong, tidningar och batterier lämnas på någon av återvinningsstationerna.

På www.ljungby.se/matavfall finns mer information.



Visste du att ditt matavfall kan driva fordon framåt och ge näring åt jordbruket? Matavfallet blir biogas och biogödsel med andra ord fordonsbränsle och miljövänligt gödsel, som kan ersätta konstgödning i jordbruket, **bra för miljön och framtiden.**

Fiber och TV

Fiberanslutning finns i flera av våra fastigheter. Om du har fiberanslutning där du bor kan du hitta mer information kring det på www.ljungbyfibernet.se.

Digital-TV


Leverantör för TV varierar beroende på i vilket kvarter man bor.

Telenor är leverantör för TV i de flesta av våra kvarter i Ljungby tätort. Det ingår en digitalbox (standardbox), kanalerna i grundutbudet samt ett paket med ett antal (T2 Flex) valfria kanaler. Se mer på www.telenor.se.

Ljungby Energi levererar också TV i flera av våra kvarter. Det ingår ett TV baspaket. För att kunna se hela utbudet i HD-kvalité krävs programkort och CA-modul alternativt digitalbox som man själv beställer till en kostnad från Ljungby Energi. Se mer på www.ljungby-energi.se.

Du hittar mer information om vilken leverantör du har för TV i ditt kvarter på www.ljungbybostader.se under "Våra fastigheter".

Våra ytterområden Lagan, Ryssby och Lidhult har centralantenn. (Ljungbybostäder har inget avtal med någon TV-leverantör). Om du vill ha fler kanaler än de marksända får du ombesörja detta själv.



Osäker på om det finns fiber i ditt bostadsområde?

Många av våra fastigheter är anslutna till stadsnätet för fiber.

Har du ett fiberuttag i din lägenhet och vill se status för din adress eller beställa fiberanslutning?

Läs mer på

www.ljungbyfibernet.se

Balkong och uteplats

Sopor och annat skräp ska inte förvaras på balkongen då det drar till sig fåglar och skadedjur. Balkongen ska hållas fri från snö och is.

Brandvarnare

Alla lägenheter har en brandvarnare, men du måste själv testa att den fungerar. Börjar brandvarnaren pipa utan anledning, är det dags att byta batteri. Det är ditt ansvar att byta batteri när det behövs. Du testar enkelt själv din brandvarnare genom att trycka på testknappen. Är du osäker på något eller kanske inte kan byta batteri själv så kan din bovärd hjälpa dig med det.

Hör av dig till oss om det mot förmodan inte skulle finnas brandvarnare när du flyttar in i din lägenhet.

Cykelförvaring

Cyklar ska alltid placeras i cykelställ eller cykelrum. Det är absolut förbjudet att ta in cykeln i trapphuset då detta kan ställa till problem vid en eventuell utrymning eller då sjukvårdspersonal måste komma fram. Hyresvärden har rätt att debitera hyresgästen för bortförsl av cykel om denna står felparkerad.

Dörrar och passager

Du förbinder dig att alltid kontrollera dörrar och grindar så att de stängs vid in- och utpassering, eftersom ovälkomna gäster annars kan komma in i huset. Tänk på att du inte får ställa saker i allmänna utrymmen såsom vinds- och källarutrymmen, trappuppgångar, loft- eller källargångar då detta kan innebära fara vid brand och andra nödsituationer.

Garage och parkeringsplats

Garage och parkeringsplats är endast till för motorfordon. Platserna får inte användas som lager, förråd eller annan verksamhet än fordonsparkering. Lediga parkeringsplatser publiceras och söks via vår hemsida.

Renovering med mera

Vad får jag göra själv?

Om du själv vill måla eller tapetsera i din lägenhet måste du ha Ljungbybostäders tillstånd. Arbetet ska vara fackmannamässigt utfört och förändringen får inte vara för extrem, det vill säga färger och tapeter som är alltför avvikande för att kunna godtas av en ny hyresgäst om du flyttar. Vid avflytt måste du återställa lägenheten. Material står du för själv, är du osäker kontakta din bovärd.

Du får lov att i viss utsträckning borra och göra hål i väggar och tak för att sätta upp saker. Men tänk på att görs det på ett felaktigt sätt eller om det görs allt för många hål så kan du bli ersättningsskyldig.

I badrummet får du aldrig göra några hål.

Vad du får göra

- Byta lampor och lysrör
- Byta säkringar
- Ansluta och byta ut lampor i torra utrymmen
- Måla och tapetsera med Ljungbybostäders tillåtelse

Vad du inte får göra

- Byta eller laga strömbrytare, vägguttag eller några andra fasta installationer. Behörig elektriker ska alltid anlitas till elinstallationer.
- Du får absolut inte installera diskmaskin eller tvättmaskin på egen hand i din lägenhet. Alla hus är inte byggda eller godkända för att disk- och tvättmaskin ska kunna installeras.



Grillning

Att grilla med kol- eller gasolgrill på balkong och altan är av brandtekniska skäl inte tillåtet. Dessutom skapar röken och oset från grillen olägenheter för andra hyresgäster. Att använda el-grill är tillåtet men ta hänsyn till grannarna.

Gästlägenhet

Som hyresgäst hos oss har du möjlighet att hyra vår gästlägenhet om du behöver tillfälligt utrymme när släkt och vänner kommer på besök.

Det är ett rum och kök på 34 kvm i markplan på Helsingborgsvägen 5 A i Ljungby. I lägenheten finns bland annat två sängar, soffa, köksmöblemang samt köksutrustning. Du tar själv med sängkläder och handdukar.

Aktuell prislista finns på vår hemsida och bokning kan göras max en vecka i taget. Hyresgästen ansvarar själv för städning innan nyckeln återlämnas. Husdjur får ej vistas i lägenheten.

Du bokar enklast lägenheten genom att mejla eller ringa till oss.

Husdjur

Du måste alltid hålla ditt husdjur kopplat då de vistas utanför lägenheten. Att ha sitt husdjur kopplat är också att visa hänsyn till de övriga boende. Tänk även på att dina grannar kan uppleva ditt husdjur som störande. Många människor lider av någon slags allergi eller är rädda för djur. Glöm inte att plocka upp efter ditt husdjur.

Lägenhetsbyte

För att få genomföra ett lägenhetsbyte måste man alltid ha ett godkännande från oss. Både hyresgästen som vill överlåta sin lägenhet och till den som lägenheten överläts till måste ha varit bosatta och folkbokförda i sina lägenheter under minst ett år.

Hyra ut i andra hand

Du får inte hyra ut din lägenhet i andra hand utan Ljungbybostäders tillstånd. En ansökan måste göras till oss och godkännas innan en andrahandsuthyrning kan tillåtas. Tänk på att om du hyr ut din lägenhet i andra hand utan tillåtelse så riskerar du att omedelbart bli av med ditt hyreskontrakt.

Det är alltid förstahandshyresgästen som ansvarar för att hyran blir betald i tid. Vi kan inte kräva betalning av andrahandshyresgästen och du får inte ta ut högre hyra än vad du själv betalar. Om du hyr ut din lägenhet fullt möblerad får du göra ett tillägg.

Om du bor i marklägenhet

Grönyta/uteplats ska skötas av dig, även snöskottning sköter hyresgästen själv. Trädgård och uteplats ska hållas i bra skick och inga sopor eller annat skräp får förvaras på tillhörande uteplats.

Tillbyggnader är ej tillåtet

Det är inte tillåtet att uppföra eller göra några tillbyggnader på sin uteplats eller i sin trädgård som till exempel staket, skärmväggar, skärmtak eller trallgolv. Är du osäker prata med oss.

Pooler och bassänger

Vi tillåter inga uppställningar av pooler och bassänger vid våra fastigheter. Det är på grund av den höga vattenförbrukningen som blir samt säkerheten. En annan anledning till förbudet är också bevattningsförbudet som räddningstjänsten brukar utfärda under delar av sommaren.

När du ska flytta ut

Uppsägning av kontrakt

Lägenheten ska sägas upp skriftligt. Efter att hyresavtalet är uppsagt måste du fortsätta att betala hyran under 3 månader (uppsägningstid). Om du exempelvis säger upp din lägenhet den 24 april så upphör avtalet 31 juli och du måste betala hyra fram till dess. Det är 1 månads uppsägningstid vid dödsfall eller flytt till serviceboende.

Detsamma gäller för garageplats, parkeringsplats eller om du hyr ett extra förråd.

Förbesiktning

En förbesiktning görs alltid av din lägenhet cirka 2 veckor efter att du har sagt upp lägenhetskontraktet.

Visning av din lägenhet

Enligt hyreslagen är du skyldig att visa din lägenhet för personer som får erbjudande att flytta in efter dig. Har du själv inte möjlighet att visa lägenheten så kan du ge oss tillåtelse att visa den.

Besiktning och flyttstädning

Din lägenhet ska besiktigas innan du flyttar samt tillhörande balkong och förråd. Ombesiktning vid ej godkänd städning debiteras enligt gällande prislista.

Återlämning av nycklar

Alla nycklar ska lämnas tillbaka inklusive nycklar till förråd, postlåda och taggar/brickor. Nycklarna ska lämnas tillbaka senast klockan 12.00 första vardagen efter att hyresavtalet gått ut. Saknas det någon nyckel till lägenhetens dörrlås eller tillhörande förråd så blir du skyldig att betala för vad det kostar att byta låset/låsen. Saknas annan nyckel eller tagg som tillhör lägenheten, exempelvis nyckel till postfack så får man betala kostnaden för det, se prislista på vår hemsida.

Elavtal

När du ska flytta behöver du säga upp ditt elavtal samt teckna ett nytt elnäsavtal för din nya adress. Detta gör du direkt till din elleverantör.

Flytta inom Ljungbybostäder

Som hyresgäst har man ingen förtur i bostadskön hos Ljungbybostäder om man vill söka en annan lägenhet.

Vid tecknande av lägenhetskontrakt kan du inte göra intresseanmälan på ny lägenhet eller teckna nytt hyreskontrakt inom 6 månader.

Vid omflyttning inom Ljungbybostäders bestånd så har man två månaders uppsägningstid plus två veckors överlappning, vilket innebär minst 2 veckors dubbel hyra.

För att få teckna ett nytt hyreskontrakt inom Ljungbybostäders fastighetsbestånd så ska det inte förekommit några störningar eller sent inbetalda fakturor under de senaste 12 månaderna. En förbesiktning utan anmärkning ska ske innan ett nytt hyreskontrakt kan upprättas.

