



REGLER OCH RIKTLINJER UTHYRNING

Hallsbergs Bostadsstiftelse
2023-10-26

Innehåll

1	Regler och riktlinjer för uthyrning inom Hallsbergs bostadsstiftelse (Hallbo)	3
1.1	Ålder	3
1.2	Personnummer	3
1.3	Ekonomi	3
1.3.1	Inkomst av tjänst	4
1.3.2	Pension	4
1.3.3	Studiebidrag	4
1.3.4	Etableringsstöd	4
1.3.5	A-kassa	5
1.3.6	Kapitaltillgångar	5
1.3.7	Bostadsbidrag	5
1.3.8	Försörjningsstöd/aktivitetsstöd	5
1.3.9	Barnbidrag	5
1.4	Kreditvärdighet	5
1.5	Borgenär	6
1.6	Referenser från tidigare boende	6
1.7	Trångboddhet	6
1.8	Riktlinjer för husdjur	7
2	Kösystem och poängberäkning	7
2.1	Köregler	7
2.2	Spärr	7
2.3	Uthyrningsprocessen	8
2.4	Förtur	8
2.5	Medsökande	9
3	Kontraktsskrivning och inflyttning	9
3.1	Hyra	10
3.2	Hemförsäkring	10
3.3	Brandsäkerhet	10
3.4	Folkbokföringsadress	10
3.5	Skadedjur	11
3.6	Skötsel	11
4	Rotrenovering/nyproduktion	11
5	Uthyrning i andra hand	11

5.1	Sälja eller köpa hyreskontrakt är ett brott.....	11
5.2	Andrahandsuthyrning	11
5.3	Korttidsuthyrning.....	12
5.4	Inneboende	12
6	Överlåtelse av lägenhet.....	12
6.1	Bli medskrivnen på hyreskontrakt	13
6.2	Separation – en part på avtalet	13
6.3	Separation – två parter på avtalet	13
6.4	Dödsfall	13
7	Uthyrning av parkering, förråd och lokaler	13
7.1	Regler för uthyrning av parkering	13
8	Uppsägning av hyresavtal.....	14
8.1	Förbesiktning	15
8.2	Slut och städbesiktning	15
8.3	Nycklar	16
8.4	Ändra adress & avsluta abonnemang	16
9	Samarbete med Hallsbergs kommun & Alléskolan	16



1 Regler och riktlinjer för uthyrning inom Hallsbergs bostadsstiftelse (Hallbo)

Hos Hallsbergs Bostadsstiftelse ska alla känna sig välkomna att hyra en bostad. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde. Grunden i vår lägenhetsförmedling är att den som har stått i kö längst hamnar först i kön.

För att få hyra en bostad hos Hallbo måste den sökande uppfylla de grundkrav som presenteras nedan. Dessa krav finns i syfte för att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst.

1.1 Ålder

Du får stå i Hallbos bostadskö och bilplatskö från 16 års ålder. Du kan få ett kontrakt för bostad och bilplats från 18 års ålder.

1.2 Personnummer

Den blivande hyresgästen ska ha något av följande: svenskt personnummer, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd. Det är också tillåtet att stå i kön med samordningsnummer.

1.3 Ekonomi

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska den sökande ha minst ett bestämt nettobelopp kvar per månad. Lägenheter som hyrs ut i kallhyra bedöms separat.

För 2023 är beloppet:

- 5 717 kronor för en ensamstående vuxen
- 9 445 kronor för makar eller jämställda
- 3 055 kronor för barn 0 – 6 år
- 3 667 kronor för barn 7 – 10 år
- 4 279 kronor för barn 11 – 14 år
- 4 889 kronor per barn 15 år eller äldre

Beloppen ovan bestäms av riksdagen och justeras en gång per år.

<http://kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html>

Som stadigvarande inkomst räknas:

- Inkomst av tjänst
- Pension
- Studiebidrag/CSN
- Etableringsstöd
- A-kassa
- Ränta på kapital, egna bankmedel och andra kapitaltillgångar
- Bostadsbidrag/bidragsförskott (Försäkringskassan)
- Försörjningsstöd/aktivitetsstöd
- Barnbidrag
- Eget företag. Du ska ha haft företaget minst 1 år. Du ska inkomma med F-skattsedel, föregående årsbokslut, balansräkning samt registreringsbevis

1.3.1 Inkomst av tjänst

Detta inkluderar inkomst från arbete, föräldrapenning, inkomst från egen näringsverksamhet. För att bekräfta detta krävs intyg som inte är äldre än sex (6) månader och även en referens måste tillhandahållas. De senaste tre (3) lönespecifikationerna måste bifogas och de måste vara från samma arbetsgivare som dem varifrån intyg och referens har begärts. Inkomsten måste kunna verifieras sex (6) månader framåt från den tidpunkt då kontraktet börjar.

Om det finns en fast månadslön ska skatt dras enligt den skattetabell som anges på lönespecifikationen. Om det inte finns någon information om skattetabellen, ska man utgå från 30 % av månadslönen (månadslönen x 0,7). Om lönen varierar på grund av antalet arbetade timmar eller eventuella ob-tillägg, ska de senaste tre nettolönerna summeras och delas med tre för att få fram genomsnittslönen.

1.3.2 Pension

Detta ska bekräftas med dokumentation i form av intyg, referens och en sammanställning av de senaste tre (3) utbetalningarna. Inkomsten måste kunna verifieras sex (6) månader framåt från den tidpunkt då kontraktet börjar.

1.3.3 Studiebidrag

Både studiebidrag och studielån ska inkluderas. Det krävs en specifikation för kommande utbetalningar tillsammans med en kopia av beslutet från CSN. Dessutom måste ett studieintyg tillhandahållas där det framgår att utbildningen kommer att pågå i minst sex (6) månader från starten av kontraktet.

1.3.4 Etableringsstöd

Bifogas beslut från Hallsbergs kommun samt de tre (3) senaste utbetalningsspecifikationerna. Inkomsten måste kunna verifieras sex (6) månader framåt från den tidpunkt då kontraktet börjar.

1.3.5 A-kassa

Medföljer beslutet från A-kassan. För att kunna inkludera detta i godkännandemallen måste det tydligt framgå vilket belopp som kommer att betalas ut till den sökande, samt information om hur många dagar det är kvar innan ersättningen fortsätter under sex (6) månader från kontraktets startdatum.

1.3.6 Kapitaltillgångar

För att det egna kapitalet skall kunna adderas till den disponibla inkomsten ska du kunna visa att:

1. Ditt totala tillgängliga kapital bör motsvara minst tre års hyreskostnader för den önskade maximala hyran
2. Kapitalet måste vara tillgängligt i Sverige
3. Du måste ha genomgått och blivit godkänd i vår kreditprövning

Bifoga senaste deklARATIONEN eller annan handling som visar att kapitalet finns tillgängligt och tillhör dig.

1.3.7 Bostadsbidrag

Kravet är bifogande av besluten från Försäkringskassan eller pensionsmyndigheten, tillsammans med de senaste tre (3) utbetalningsspecifikationerna. Alternativt kan bevisen kompletteras med utdrag från den sökandes bankkonto som visar de tre senaste transaktionerna. Denna praxis gäller enbart om utbetalningsspecifikationerna inte är tillgängliga. Om inget officiellt beslut finns tillgängligt för närvarande kan vi i stället genomföra en preliminär bedömning genom att använda Kassakollen på följande länk: <https://www.forsakringskassan.se/privatpers/kassakollen>.

1.3.8 Försörjningsstöd/aktivitetsstöd

Försörjningsstöd ska styrkas med ett beslut från Hallsbergs kommun samt de tre (3) senaste utbetalningsspecifikationerna.

Aktivitetsstöd ska styrkas med ett beslut från Försäkringskassan samt de tre (3) senaste utbetalningsspecifikationerna.

1.3.9 Barnbidrag

Det är inte nödvändigt att lämna in ett separat intyg när det gäller barnbidrag och barnets kostnader eftersom dessa uppgifter redan ingår i godkännandemallen. Om den som ansöker om stöd har delad vårdnad med barnets andra förälder (endast om de är separerade), ska detta specificeras som en uppdelning i två lika delar i godkännandemallen.

1.4 Kreditvärdighet

Potentiella hyresgäster måste kunna uppvisa en stabil ekonomisk situation. Efter att ha accepterat ett erbjudande om lägenhet kommer en kreditkontroll att genomföras. I allmänhet krävs det att den framtida hyresgästen inte har några

betalningsanmärkningar eller skulder som rör tidigare hyresavtal - hyresrelaterade skulder. Om den sökande har andra ekonomiska betalningsanmärkningar eller skulder kommer en individuell bedömning att göras för att avgöra om han eller hon ändå kan godkännas som hyresgäst.

1.5 Borgenär

Vid det fall kreditvärdigheten är för låg erbjuder vi möjlighet att hyra lägenheten om du som sökande kan uppge borgenär. För att borgenären ska bli godkänd behöver denne ha tillräckligt stark kreditvärdighet.

1.6 Referenser från tidigare boende

Hallbo kan vid behov ta kontakt med tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening för att inhämta mer information om den blivande hyresgästen. Det är en förutsättning att den sökande inte har några rapporterade störningsincidenter från tidigare boenden eller har misskött sina tidigare lägenheter. Om den blivande hyresgästen tidigare blivit avhyst på grund av bristande hyresbetalning kan en ny bedömning göras först två (2) år efter att det tidigare hyresavtalet har upphört. Eventuella hyresskulder måste vara fullt reglerade innan en ny bedömning kan äga rum. Om avhysningen berodde på störningsproblem i boendet, kan en ny bedömning ske tidigast fem (5) år efter att det tidigare hyresförhållandet avslutades.

Om det finns negativ historik hos oss eller från tidigare boenden kommer din ansökan om att hyra en lägenhet hos oss att avslås. Exempel på negativ historik kan inkludera:

- Uppgifter som har varit felaktiga eller vilseledande
- Olovlig andrahandsuthyrning av en lägenhet
- Försummelse eller vanvård av en tidigare hyrd lägenhet
- Hot eller våld mot vår personal
- En verkställd avhysning från ett tidigare boende
- Återtagen eller övergiven lägenhet

1.7 Trångboddhet

Det finns riktlinjer för hur många personer som får bo i en och samma bostad. Dessa finns för vi vill förhindra osunda boendeförhållanden, både för den som bor trångt och för de kringboende som påverkas. Boende per lägenhet:

- Upp till 50 kvadratmeter, max tre personer
- Upp till 70 kvadratmeter, max fyra personer
- Upp till 90 kvadratmeter, max sex personer
- Upp till 110 kvadratmeter, max åtta personer
- Upp till 120 kvadratmeter, max tio personer

Antalet personer avser vuxna och barn.

1.8 Riktlinjer för husdjur

Avser du att i lägenheten ha fler än tre (3) djur och eller ta fler än en (1) kull per år behöver du först ta kontakt med hyresvärden för att visa hur din djurhållning inte påverkar lägenhetens slitage.

2 Kösystem och poängberäkning

2.1 Köregler

För att ansöka om en bostad eller bilplats hos Hallbo krävs det att den intresserade personen är registrerad som kund på vår officiella hemsida. Registreringen kan enkelt utföras på Hallsbergs Bostadsstiftelses webbplats. (www.hallbo.se)

När du har blivit registrerad aktiveras ditt konto vid din första inloggning och poängräkningen i systemet börjar. Köpoäng erhålls med en (1) poäng per dag, och det finns inget annat sätt att få köpoäng än att stå i vår bostadskö.

Om du behöver hjälp med att registrera dig som sökande via webbplatsen är du välkommen att kontakta Hallbo.

Du som sökande ansvarar för att du har angivit korrekta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor och uppdaterar dessa.

2.2 Spärr

Om någon av följande situationer inträffar, kommer den sökande att bli avstängd i sex (6) månader:

- Den sökande väljer att tacka nej till högst fyra erbjudanden.
- Den sökande svarar inte på erbjudanden, vilket kan ske högst fyra gånger.
- Den sökande misslyckas med att lämna in begärda intyg, vilket kan ske högst två gånger.

Under avstängningsperioden på sex (6) månader kommer den sökande inte att kunna delta i erbjudanden eller intresseanmälningar för bostäder från Hallbo. Det är viktigt att vara uppmärksam på dessa begränsningar och följa riktlinjerna för att undvika avstängning. Köpoängen nollställs inte i samband att man blir spärrad men köpoängen pausas under tiden.

Hallbo tillämpar följande regler för att spärra en kund från att göra intresseanmälningar för lägenheter i bostadskön:

- Om en kund eller hyresgäst erbjuds ett kontrakt för en lägenhet kommer deras intresseanmälningar att raderas, och de kommer att bli spärrade från att göra nya intresseanmälningar i ett år.

- Om en kunds intresseanmälan innehåller felaktiga eller ofullständiga uppgifter kommer spärr att gälla tills kunden kontaktar Hallbo och meddelar att uppgifterna är uppdaterade.
- Om en kund har gjort en intresseanmälan med felaktiga uppgifter kommer denna inte att tilldelas lägenheten. Sökande kan fortsätta söka bostäder hos Hallbo efter att ha uppdaterat uppgifter.
- Om en kund har brutit mot kö- och förmedlingsreglerna eller lämnat oriktiga uppgifter förbehåller sig Hallbo rätten att ta bort denna person från vårt kösystem. Pågående förmedling avbryts i detta fall, och om handlingen bedöms som brottslig kommer polisanmälan göras.

Dessa regler är avsedda att säkerställa att bostadskön hanteras rättvist och i enlighet med gällande regler och villkor.

2.3 Uthyrningsprocessen

I uthyrningsprocessen är det den potentiella hyresgästen som tar initiativet. Denne ska aktivt leta efter tillgängliga lägenheter som annonseras och uttrycka sitt intresse för en lägenhet som passar vederbörandes behov och önskemål. För att göra detta används Hallbos webbplats för att registrera intresseanmälan. Det är viktigt för den sökande att vara selektiv och endast ansöka om de lägenheter som verkligen är av intresse.

Anledningen till detta är att det bara finns möjlighet att registrera sig för upp till fyra (4) lägenheter samtidigt.

Hallbos del i processen

Hallbo kontaktar ca fem (5) intressenter med högst köpoäng som alla får titta fysiskt på lägenheten. Den med högst köpoäng som vill ha lägenheten och blir godkänd enligt tidigare nämnda krav får sedan teckna ett hyresavtal.

För den sökande som har mottagit ett erbjudande om visning av en lägenhet är det obligatoriskt att närvara vid visningstillfället eller titta på lägenheten via länk för den aktuella lägenheten innan vederbörande tar ett beslut och tackar ja till erbjudandet. Svarstiden för att tacka ja eller nej till en lägenhet är två (2) dagar efter att visningen har ägt rum.

2.4 Förtur

Hallbo kan försöka tillgodose behov av bostad om synnerliga skäl föreligger, så kallad förtur.

Man kan ha rätt till näringslivsförtur eller förtur av medicinska eller sociala skäl.

Man kan inte välja bostadsområde eller lägenhet vid beviljad förtur. Om man tackar nej till ett erbjudande utifrån att förturen beviljats, är förturen förverkad.

Näringslivsförtur

Näringslivsförtur innebär att Hallsbergs Bostadsstiftelse försöker tillgodose behovet av bostad om sökande fått tillsvidareanställning på minst 75 % hos en arbetsgivare inom Hallsbergs kommun. Sökande ska dessutom bo utom pendlingsavstånd, dvs. minst 100 km och två timmars enkel resväg från arbetsplatsen. Förtursansökan ska inlämnas i god

tid innan tjänsten tillträds. Den ansökan som Hallsbergs Bostadsstiftelse anser mest angelägen har företräde oavsett vilket datum ansökan har inkommit. Innan sökande registrerar sig på förtursblankett är det viktigt att vederbörande är registrerad via vår hemsida som bostadssökande.

Social förtur

Kan erbjudas vid separationer eller skilsmässor där det finns hemmavarande barn under 18 år. Separationer ska intygas av tre utomstående personer. Skilsmässor ska styrkas med beslut från tingsrätten. Förturen avser sökande som är och har varit bosatta i Hallsbergs kommun senaste 12 månaderna.

Medicinsk förtur

För medicinsk förtur krävs läkarintyg eller likvärdigt intyg som visar på en begränsad rörlighet och permanent funktionsnedsättning som ställer krav särskilda krav på bostaden och därmed behov av bostadsbyte. Denna förtursgrupp vänder sig i första hand till sökande som kan påvisa att den nuvarande bostadssituationen är i akut behov av förändring. Lägenheter som kommer att erbjudas är anpassade för fysiska funktionshinder, till exempel lägenheter som är handikappanpassade, i markplan eller där hiss finns att tillgå. Psykiska besvär ger ej rätt till förtur. Förturen avser sökande som är bosatta i Hallsbergs kommun.

2.5 Medsökande

För att kunna vara medsökande ska du vara make/maka/registrerad partner, leva eller planera att leva sammanboende under äktenskapslika förhållanden.

Om du och din partner båda vill stå på kontraktet måste du registrera din partner som medsökande när du gör en intresseanmälan. Detta är extra viktigt om den medsökandes inkomststoppgifter ska räknas med. Detta går att ändra närsomhelst på Hallbos hemsida (Mina sidor).

2.7 Medboende

Medboende är den som avser att bo tillsammans med den sökande. Hyresavtal tecknas med den huvudsökande om den gemensamma inkomsten kan läggas till grund för godkännande.

För att få sammanräkna sin inkomst ska huvudsökande och medboende varit skrivna på samma adress i minst 18 månader, stått som medboende hos Bostadsförmedlingen i 18 månader eller att medboende säger upp nuvarande hyresavtal eller säljer sitt nuvarande ägda boende. Eventuell överlåtelse av hyresavtal regleras av hyres-, sambo- och äktenskapslag.

3 Kontraktsskrivning och inflyttning

När en hyresgäst har accepterat ett erbjudande om kontrakt och godkänt det, måste vederbörande sedan underteckna hyresavtalet. Hallbo har en viktig regel när det gäller att överlämna nycklar till lägenheten: hyresgästen måste kunna visa upp ett aktuellt avtal eller bevis på sin hemförsäkring som en förutsättning för nyckelöverlämningen.

3.1 Hyra

När hyresgästen hämtar nycklarna till sin nya bostad måste betalningen för den första hyran antingen ha registrerats i vårt system eller så måste ett kvitto kunna uppvisas som bekräftar att den första hyran har betalats. Efter detta ska hyran betalas senast den sista vardagen varje månad.

Hyresgästen har flera betalningsalternativ att välja mellan. Man kan välja att få sin månadsavgiftsavi hemskickad i brevlådan (fakturaavgift tillkommer), använda autogiro eller få avin som e-faktura. Det är viktigt att notera att om hyran inte betalas i tid, kommer den att skickas vidare till ett inkassobolag.

3.2 Hemförsäkring

Fastigheterna som ägs av Hallbo är försäkrade, men det är viktigt att notera att försäkringen inte täcker hyresgästens personliga egendom och eventuella kostnader som kan uppstå i samband med en evakuering eller uppsägning på grund av skada. Därför kräver Hallbo att hyresgästen, vid mottagandet av nycklarna till lägenheten, kan visa upp ett aktuellt avtal eller ett försäkringsbrev som bekräftar att vederbörande har en hemförsäkring. Detta görs för att säkerställa att hyresgästen har skydd för sitt eget bohag och eventuella personliga omständigheter som kan uppstå under sin vistelse i fastigheten.

3.3 Brandsäkerhet

Brandvarnare är en viktig livförsäkring ifall olyckan skulle vara framme. I din lägenhet sitter en brandvarnare i taket i hallen.

Om den inte fungerar som den ska är det viktigt att du omedelbart gör en felanmälan.

Det är också viktigt att du som hyresgäst är noga med säkerheten, både för din egen och dina grannars skull.

3.4 Folkbokföringsadress

Det är obligatoriskt att registrera sin bostad i folkbokföringen där man bor.

Från och med den 1 juli 2018 infördes en lag som kriminaliserar att antingen lämna felaktiga uppgifter eller att underlåta att meddela Skatteverket om förändringar i ens folkbokföringsuppgifter vid en flytt. Konsekvensen av att bryta denna lag kan vara böter eller fängelsestraff.

Inom äktenskapet mellan maka/make eller som sambo/partner är det inte tillåtet att ha flera bostadsavtal. Det är även förbjudet för hyresgäster att inneha permanent boende i form av en annan hyresrätt, bostadsrätt, villa eller radhus samtidigt. Din bostad hos Hallbo betraktas som ditt permanenta hem där du bor och där du också ska vara folkbokförd.

3.5 Skadedjur

Skadedjur eller skadeinsekter är ovälkomna gäster i alla hem. När man drabbas av skadedjur kan det ofta vara en lång och jobbig process innan problemet är borta.

Därför uppmanar Hallbo dig att vara vaksam. Om du upptäcker eller misstänker några skadeinsekter eller skadedjur i din lägenhet är din plikt att du omedelbart informerar oss. Om du inte gör det tolkas det som vanvård av lägenheten och vi kommer skicka en rättelseanmaning eller uppsägning av ditt kontrakt.

3.6 Skötsel

Vid kontraktsskrivning skriver du som hyresgäst under på att vara aktsam och väl vårda Hallbos egendom. Du skriver också på att du ska iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick i fastigheten. Särskild försiktighet ska iakttas vid nyttjande av våtutrymmen för att undvika fukt- och vattenskador.

Bor du i en lägenhet med tillhörande trädgård så är du som hyresgäst ansvarig för skötsel av trädgården så som plattor, rabatter, häckar, snöröjning och halkbekämpning.

4 Rotreovering/nyproduktion

När Hallbo har en pågående rotreovering eller kommande rotreoveringsprojekt, förbehåller sig Hallbo rätten att erbjuda hyresgäster evakueringsbostad på annan adress.

5 Uthyrning i andra hand

En lägenhetsinnehavare kan under speciella omständigheter upplåta sin lägenhet i andra hand. Hallsbergs Bostadsstiftelse följer praxis i hyreslagen.

Ansökan om uthyrning i andra hand ska göras på vår hemsida (www.hallbo.se).

Det är brottsligt att hyra ut sin lägenhet i andra hand utan hyresvärdens samtycke.

5.1 Sälja eller köpa hyreskontrakt är ett brott

Det är ett brott att sälja eller köpa ett hyreskontrakt, till exempel att ta betalt för sin hyresrätt i samband med ett lägenhetsbyte. Det är också förbjudet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt. Straffet för att sälja eller köpa ett hyreskontrakt är böter eller fängelse.

5.2 Andrahandsuthyrning

Vid upplåtelse i andra hand är det alltid förstahandshyresgästen som ansvarar för lägenheten och för att hyran blir betalad i tid.

Du får inte hyra ut din lägenhet i andra hand utan hyresvärdens samtycke. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand utan tillåtelse blir du omedelbart av med ditt hyreskontrakt. Blir du uppsagd för olovlig andrahandsuthyrning kan du inte söka lägenheter hos Hallbo inom två års tid.

Hallsbergs Bostadsstiftelses godkännande för uthyrning i andra hand är alltid tidsbegränsat och hyresgästen måste kunna styrka anledningen till andrahandsuthyrning med intyg.

Hyresgästen får inte ta ut en högre hyra än vad denne själv betalar. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av hyran. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen till exempel el, bredband och liknande får inte överstiga de kostnader som hyresgästen själv har. Om hyresgästen hyr ut sin hyresrätt i andra hand med tillstånd men med en högre hyra än denne har rätt till så förlorar denne sitt kontrakt. Har hyresgästen både hyrt ut hyresrätten utan tillstånd och tagit ut en för hög hyra riskerar hyresgästen dessutom straffpåföljd.

5.3 Korttidsuthyrning

Att hyra ut hela eller delar av sin lägenhet till turister har snabbt blivit populärt över hela världen. Uthyrningen sker via sajter på nätet och företeelsen kallas ofta airbnb, efter en av de mest använda sajterna. Den här typen av kommersiella korttidsuthyrningar är inte tillåtet hos Hallbo, och den som hyr ut hela eller delar av sin lägenhet för att tillgodogöra sig hyra, kommer att få sitt hyreskontrakt uppsagt.

5.4 Inneboende

Hyresgästen får ha inneboende i sin hyresrätt under förutsättning att denne själv bor i lägenheten. Se också punkt 1.7 Trångboddhet om maximalt antal personer per lägenhet.

Hyresgästen får ta ut hyra av den inneboende men bara för den del av lägenheten som den inneboende använder. Har hyresgästen flera inneboende får denne inte ta ut en hyra av de inneboende som tillsammans är högre än vad hyresgästen själv betalar i hyra. Om hyresgästen inte bor i lägenheten gäller reglerna om andrahandsuthyrningen av hyresrätter och då behövs tillstånd från hyresvärden.

6 Överlåtelse av lägenhet

När två hushåll byter bostad med varandra kallas det direktbyte. Det innebär att du byter bostad direkt med någon annan, utan att behöva tänka på hur lång kötid du har.

När du hittat någon att byta med ska du ansöka om ett direktbyte.

För att Hallbo ska ge samtycke till bytet ska det finnas relevanta skäl. Det kan till exempel vara ändrade familjeförhållanden eller nya ekonomiska förutsättningar. Givetvis måste också den nya hyresgästen uppfylla våra krav, för att bytet ska kunna godkännas.

Observera att du och den du byter med måste ha bott i era respektive lägenheter i minst ett (1) år för att kunna ansöka om ett direktbyte. Vi kan inte hantera byten som ligger långt fram i tiden - tre (3) månader innan datumet är det lämpligt att göra en bytesansökan.

Om den du vill byta med inte är hyresgäst hos Hallsbergs Bostadsstiftelse, kontrollerar

vi inkomst, referenser från tidigare boende och tar en kreditupplysning. Vi vill också ha in ett intyg från dennes hyresvärd om godkännande av byte.

Garage och parkeringsplatser ingår inte i ett direktbyte.

I samband med att ni bytt bostad med varandra nollställs era köpoäng.

Vid ett direktbyte kommer en besiktning att genomföras där Hallbo debiterar 500 kr för besiktningsarbetet. Har skador uppkommit som förorsakats av den avflyttande hyresgästen, kommer denne att debiteras i enlighet med gällande praxis hos Hallbo.

6.1 Bli medskriven på hyreskontrakt

Om man som hyresgäst har flyttat in i en lägenhet och står ensam på kontraktet, och sedan har träffat en person som man bor tillsammans med under äktenskapsliknande förhållanden såsom make, maka/registrerad partner/sambo, så kan vi skriva in denna person på hyreskontraktet efter 18 månader. Detta ska kunna styrkas med utdrag från Skatteverket.

6.2 Separation – en part på avtalet

Den som vill överta lägenheten ska ha varit folkbokförd tillsammans med kontraktsinnehavaren på aktuell adress i minst 18 månader - kontroll sker mot folkbokföringen och en kreditupplysning tas. Vi skriver ett nytt avtal med den kvarboende och köpoängen nollställs som vid alla kontraktsskrivningar hos Hallbo.

6.3 Separation – två parter på avtalet

Om det finns två hyresgäster på avtalet och den ena säger upp avtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om denne önskar och blir godkänd med tidigare nämnda inkomstkrav och kreditprövning. Om den kvarboende hyresgästen accepteras tar denne över hela ansvaret för hyresbetalningar - vanligen vid det månadskifte som inträffar närmast efter kontraktsovertagandet.

6.4 Dödsfall

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet, kan den kvarboende överta hyresavtalet om denne önskar och bli godkänd med tidigare nämnda inkomstkrav och kreditprövning.

7 Uthyrning av parkering, förråd och lokaler

Förråds- och parkeringsutrymmen hyrs i första hand ut till Hallbos hyresgäster. I det fall det finns vakanta objekt får även andra personer möjlighet att hyra parkering och/eller förråd.

7.1 Regler för uthyrning av parkering

- Alla bilplatser publiceras på vår hemsida där du gör en intresseanmälan på det objekt du är intresserad av. Detta styrs även här av vårt köpoängssystem.
- Bilplatsen upplåts i befintligt skick.
- Bilplatsen är endast avsedd för personbil klass 1.

- Som hyresgäst kan du max hyra ett garage/carport och en parkeringsplats.
- Husvagnar/husbilar eller andra släpfordon endast uppställas på bilplatsen efter särskilt tillstånd från upplåtaren.
- Fordon, som är i sådant skick att det enligt bilskrotningsförordningen betecknas som skrotbil, får ej förvaras uppställt på bilplatsen.
- Nyttjanderättshavaren får ej utföra reparations- och underhållsarbeten som är störande eller medför intrång på annans bilplats eller på utrymme som ägs av upplåtaren - ej heller sådana arbeten vilka medför risk för brand eller annan skada på fastigheten eller annans egendom.
- För tillfälligt hinder eller men i nyttjanderätten till följd av underhållsarbeten på bilplatsen eller andra därmed jämförbara förhållanden har nyttjanderättshavaren inte rätt till nedsättning av avgiften.
- Nyttjanderättshavaren får ej på eller i anslutning till bilplatsen inrätta egna anordningar för att förse bilplatsen med uttag för elektrisk ström.
- Om icke annat angivits under särskilda villkor, svarar upplåtaren för sedvanlig renhållning, snöröjning och sandning av infartsväg till bilplatsen medan det åligger nyttjanderättshavaren att svara för dessa uppgifter i vad avser själva bilplatsen.
- Upplåtaren fritar sig från allt ansvar för skada av vad slag de vara må på nyttjanderättshavarens fordon eller däri förvarad egendom, såvida skadan inte uppkommit genom upplåtarens eget vållande. Upplåtaren fritar sig därjämte från ansvar för intrång från obehöriga.
- FÖR UPPLÅTELSE AV BILPLATS MED ELUTTAG GÄLLER SÄRSKILT ATT:
 - anslutningskabel anskaffas av nyttjanderättshavaren
 - endast S-märkta elapparater och anslutningskablar får användas
 - nyttjanderättshavaren skall genast anmäla fel på eluttaget till upplåtaren
 - nyttjanderättshavaren till i detta avtal, upplåten bilplats, får icke överlåtas utan särskilt tillstånd från upplåtaren.

8 Uppsägning av hyresavtal

Uppsägning av hyresavtalet ska ske digitalt via vår hemsida.

Vid uppsägning av huvudavtal upphör som huvudregel även underliggande hyresavtal.

Uppsägningstiden är tre (3) månader och börjar gälla från nästkommande månadsskifte. Det betyder att om du säger upp lägenheten 11 maj börjar uppsägningstiden att räknas från 30 maj och 3 månader - sista debiteringsdatum blir alltså den 31 augusti.

Vid uppsägning med anledning av flytt till särskilt boende, t. ex servicehus eller äldreboende i Hallsbergs kommun, är det en (1) månads uppsägningstid. Nya hyresavtalet på det särskilda boendet ska bifogas.

Vid dödsfall har dödsboet rätt till en (1) månads uppsägningstid. Uppsägningen räknas precis som tidigare nämnts. Efterlevande maka, make, registrerad partner eller barn till den avlidne har rätt att säga upp hyresavtalet. Dödsfallsintyg bifogas uppsägningen samt uppgifter på vem som är kontaktperson och företräder dödsboet.

Önskar hyresgästen att flytta tidigare än det formella uppsägningsdatumet, ger hyresgästen med sin underskrift av uppsägningen Hallbo rätt att hyra ut lägenheten till angivet önskat avflyttningsdatum.

Hallbo garanterar dock inte att uthyrning kommer att ske till önskat avflyttningsdatum, utan det är **alltid** det formella avflyttningsdatumet som är bindande för hyresgästen. Under uppsägningstiden är hyresgästen, enligt hyreslagen, skyldig att medverka till att lägenheten visas för sökanden. Hallbo har rätt att kräva ersättning om möjligheten att visa lägenheten fördröjs och extra kostnader därigenom uppstår.

Två besiktningar kommer att ske under uppsägningstiden, en förbesiktning och en slut- och städbesiktning.

8.1 Förbesiktning

Förbesiktningen görs tillsammans med uthyraren och man kan gemensamt diskutera vad som eventuellt behöver åtgärdas för att slippa anmärkningar vid slutbesiktningen. Vi kontrollerar ytskikt, vitvaror, golv och dörrar. Vi har inga invändningar mot normalt slitage men finns det till exempel onormalt många borrhål behöver du åtgärda det. Vi har nolltolerans mot flottfläckar, så där behöver man antingen själv åtgärda dessa eller be oss att åtgärda mot faktura.

Tänk på att du har möjlighet att själv fixa mindre skador på fackmannamässigt vis, så länge ditt kontrakt löper.

8.2 Slut- och städbesiktning

Vid den andra besiktningen som sker i slutet av kontraktstiden ser uthyraren över om eventuella skador eller slitage är åtgärdade och att lägenheten är ordentligt städad. Finns det anmärkningar måste de vara åtgärdade innan kontraktstiden löpt ut för att du ska slippa betala för dem. Det gäller även skador som inte upptäckts vid förbesiktningen på grund av till exempel möbler, mattor eller tavlor, samt skador som eventuellt uppkommit under den sista tid som du bott i lägenheten.

Blir inte städningen godkänd och det finns tid, ges avflyttande hyresgäst möjlighet att städa om. Om en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst.

Även balkong, tillhörande förråd och eventuellt hyrt garage ska vara tömda och städade vid slutbesiktningen.

Vi rekommenderar att du är närvarande även vid slutbesiktningen så att man tillsammans kan diskutera eventuella tveksamheter.

Lägenheten ska vara godkänd och klar senast klockan 12:00 första vardagen efter avtalets slutdatum.

8.3 Nycklar

Avflyttande hyresgäst ska ha lämnat in alla nycklar tillhörande lägenheten till, antingen uthyraren vid godkänd slut- och städbesiktning, eller vår kundtjänst senast klockan 12 första vardagen efter avtalets slutdatum.

Är du osäker på hur många nycklar du har mottagit kan du kontakta oss för att få informationen. Även eventuella extrakopior som du har låtit göra ska lämnas in. Har nycklar tappats bort eller inte blivit tillbakalämnade i tid, blir avflyttande hyresgäst debiterad för ett låsbyte.

8.4 Ändra adress och avsluta abonnemang

Gör din adressändring hos Skatteverket.

Avsluta ditt elabonnemang direkt hos din elleverantör. Glöm inte att teckna ett nytt för ditt nya boende. Har du abonnemang för telefoni, bredband och kabel-tv, måste du även säga upp eller anmäla flyttning av dessa. Kontakta leverantörerna för respektive tjänst.

9 Samarbete med Hallsbergs kommun och Alléskolan

Hallbo har ett gott samarbete med Hallsbergs kommun och Alléskolan.

Hallbo har för tillfället inga studentlägenheter, dock blockhyr Alléskolan lägenheter specifikt för deras riksintag. För att söka dessa behöver du vara student på Alléskolan – distribuering av lägenheterna sker av Alléskolan.

Hallbo har ett gott samarbete med Hallsbergs kommun

Hallsbergs kommun (HBAB) använder samma kösystem som Hallbo och annonserar sina lediga lägenheter på Hallbo hemsida.

Bostad Först

Nyligen har Hallsbergs kommun ingått i ett projekt som heter Bostad Först, där man hjälper de extra utsatta eller de som hamnat snett i samhället. Hallbo hjälper Hallsbergs kommun med att tillgodose lägenheter när de behöver dem i detta projekt. Mer info om bostad först finner ni här: <https://www.bostadforst.se/vad-ar-bostad-forst/>