



Bergslagsbo i Fagersta kommun AB

Uthyrningspolicy

Kundkontakten skall kännetecknas av lyhördhet, flexibla lösningar och snabb och smidig hantering av bostadssökningarna.

Riktlinjer för uthyrning

Vad som krävs för att hyra en lägenhet hos Bergslagsbo i Fagersta kommun AB

Du ska:

- ha fyllt 18 år
- ha ett fullständigt personnummer eller samordningsnummer
- ha en inkomst* före skatt som bedöms vara av den storleksordningen att hyran kan erläggas. Inkomsten ska vara garanterad minst 6 månader framåt.
- inte ha registrerade betalningsanmärkningar de senaste 12 månaderna.
- inte ha återkommande störningar hos Bergslagsbo i Fagersta kommun AB eller annan hyresvärd.
- inte under de 12 senaste månaderna ha hyresskulder hos Bergslagsbo i Fagersta kommun AB eller tidigare hyresvärd.
- Ha en giltig hemförsäkring.

*Med inkomst menar vi lön, företagarinkomst, a-kassa, studielån/bidrag, pension.

Om du tidigare har misskött din hyresrelation nekas du att skriva avtal.

Med misskött relation räknas:

- Olovlig andrahandsuthyrning
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot personal
- Verkställd avhysning
- Övergiven lägenhet
- Osant intygande

För att kontrollera detta finns följande rutiner:

- Referens tas hos tidigare hyresvärd.
- Sökande ska i förekommande fall lämna arbetsgivarintyg, intyg om inkomster för bostadsbidrag och/eller underhåll och pensionsintyg.
- Kreditupplysning inhämtas alltid.
Finns betalningsanmärkningar gör vi en individuell prövning om du trots detta kan godkännas som hyresgäst. Vid denna prövning tar vi hänsyn till betalningsanmärkningarna, ålder på dessa, storlek på skulden, samt om skulden är betald. Det uppkommer alltid situationer där reglerna inte helt och hållet kan efterföljas och i de fallen måste individuella bedömningar göras av vår personal.
- Borgenär godkänns inte.
- Du måste kunna uppvisa giltig legitimation.

För att Bergslagsbo i Fagersta kommun AB ska kunna godkänna ett internt byte gäller följande:

- Du ska ha bott minst 12 månader i din lägenhet. Undantag kan göras om det finns särskilda skäl, till exempel ändrade familjeförhållanden eller sjukdom.
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra.
- Nuvarande lägenhet ska vara godkänd vid besiktning och eventuella besiktningensanmärkningar vara åtgärdade av fackman eller ekonomiskt reglerade.
- Hyrorna ska vara betalda utan anmärkningar.
- Eventuella tidigare skulder till Bergslagsbo i Fagersta kommun AB ska vara reglerade.
- Sökanden ska inte ha orsakat återkommande störningar i sin lägenhet.
- 2 månaders uppsägningstid gäller vid internbyte.

Rekommendationer för antal boende i samma bostad

Vi vill förhindra osunda boendeförhållande, både för kund som bor trångt men även för kringboende som påverkas. Därför har vi riktlinjer för hur många personer som får bo i en och samma bostad. Rekommendationen bygger på hur lägenheterna är tekniskt dimensionerade när det gäller till exempel ventilation, men också ekonomiskt dimensionerade när det gäller slitage och förbrukningar.

Boende per lägenhet:

- 1 rum och kokvrå/kök Max 3 personer
- 2 rum och kök Max 4 personer
- 3 rum och kök Max 6 personer
- 4 rum o kök Max 8 personer
- 5 rum o kök Max 10 personer

Överlåtelse av hyresrätten

Överlåtelse av hyresrätten kan ske enligt följande:

- Separation - en part på avtalet. Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst två år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad kötid nollställs för den som tar över hyresavtalet.
- Separation - två parter på avtalet. Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp sin del. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten.
- Dödsfall. Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta det om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Maka/make eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att kommunens grundkrav uppfylls. Kvarboende får sin egen boendetid som kötid
- Överlåtelse till närstående. En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbor med och som är folkbokförd på samma adress. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående.

Uppsägning

Uppsägningstiden är 3 månader enligt hyreslagens bestämmelser. (räknas från och med kommande månadsskifte) enligt hyreslagens bestämmelser, och den skall göras skriftligt.

Vid dödsfall är uppsägningstiden 1 månad och flytt till vård- och omsorgsboende är uppsägningstiden 2 månader. (räknas från och med kommande månadsskifte).

Följande gäller för uppsägning av:

- **Lägenheter**
Uppsägning av avtal kan ske till det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från uppsägningen. Uppsägningen ska inkomma senast kl.12.00 den sista dagen i månaden.
Vid byte av bostad inom Bergslagsbo i Fagersta kommun ABs bostadsbestånd är uppsägningstiden 2 månader, räknat från nästkommande månadsskifte.
- **Garage:**
Uppsägning av avtal ska ske senast 3 månader före hyrestidens utgång. Uppsägningen ska inkomma senast kl. 12.00 den sista dagen i månaden.
- **Motorvärmare:**
Uppsägning av avtal ska ske senast 3 månader före hyrestidens utgång. Uppsägningen ska inkomma senast kl. 12.00 den sista dagen i månaden

Nycklar

Följande gäller vid återlämnande av nycklar:

- Nycklar ska lämnas in senast kl. 12.00 på avträdesdagen. Infaller avträdesdagen på en lördag, söndag, midsommarafton, julafton, nyårsafton eller annan allmän helgdag ska det istället ske nästkommande vardag.
- Vid avflyttning ska hyresgästen överlämna **samtliga** nycklar till lägenheten och övriga utrymmen.

Om en eller flera lägenhetsnycklar saknas vid avflytt sker alltid cylinderbyte av säkerhetsskäl. Den avflyttade hyresgästen debiteras för cylinderbytet samt 3 nycklar.

Lägenhetsbesiktning

- Förbesiktning av lägenhet bokas i samband med uppsägningen.
- Slut- och städbesiktning av lägenhet utförs innan nycklarna lämnas in. Hyresgästen bör närvara vid besiktningen. Uppkomna skador sedan föregående besiktning samt otillräcklig städning debiteras hyresgästen.

Förtur

Du kan ansöka om förtur. Syftet är att stimulera inflyttning och tillväxt i Fagersta kommun.

- För att få igång flyttkedjor inom Fagersta kommun lämnar vi förtur till de som säljer egna hem. Detta gäller både de som säljer bostadsrätter och villor.
- Ungdomar upp till 26 år, som bor hos föräldrar i Fagersta kommun, har möjlighet att ansöka om förtur under förutsättning att de har en stadigvarande inkomst.
- Observera att förturen inte gäller alla lediga lägenheter utan av Bergslagsbo i Fagersta kommun AB anvisad lägenhet.