

Regler och riktlinjer för uthyrning av bostäder och parkeringsplatser hos Hallsbergs Bostadsstiftelse, Hallbo.

Hos Hallsbergs Bostadsstiftelse är alla välkomna att hyra en bostad. Vår uthyrning bygger på transparens, tydlighet och respekt för allas lika värde.

Grundprincipen i vår lägenhetsförmedling är att den som har stått längst i kö får lägenheten.

För att hyra en bostad hos Hallbo behöver den sökande uppfylla vissa grundkrav, vilka syftar till att säkerställa att hyresgästen kan fullgöra sina åtaganden. Dessa krav presenteras nedan.

1. Ålder

Bostad kan erhållas från 18 års ålder. Du får stå i Hallbos bostadskö & bilplatskö för att samla poäng från 16 års ålder.

1.1 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.

1.2 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 med kallhyra bedöms separat.

För 2026 är beloppet:

- 6 243 kronor för en ensamstående vuxen
- 10 314 kronor för makar eller jämställda
- 3 336 kronor för barn 0–6 år
- 4 004 kronor för barn 7–10 år
- 4 672 kronor för barn 11–14 år
- 5 339 kronor för 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/arbete
- Pension
- Studiebidrag/CSN
- Etableringsstöd
- A-kassa
- Ränta på kapital, egna bankmedel och andra kapitaltillgångar
- Försörjningsstöd/aktivitetsstöd
- Eget företag, du ska ha företaget i minst ett år och inkomma med F-skattsedel, föregående årsbokslut, balansräkning samt registreringsbevis
- Bostadsbidrag/bidragsförskott (Försäkringskassan)
- Barnbidrag
- Försörjnings/aktivitetsstöd styrkt från Hallsbergs kommun

1.2.1 Inkomst av tjänst/arbete

Detta inkluderar inkomst från anställning, föräldrapenning och egen näringsverksamhet. För att styrka inkomsten krävs intyg som är högst sex (6) månader gamla, samt en referens.

De tre (3) senaste lönespecifikationerna måste bifogas och ska komma från samma arbetsgivare som intyget och referensen avser. Dessutom måste inkomsten kunna verifieras minst sex (6) månader framåt från kontraktsstart.

Vid fast månadslön ska skatt dras enligt den skattetabell som anges på lönespecifikationen. Om skattetabell saknas, beräknas inkomsten utifrån 70 % av månadslönen ($\text{månadslön} \times 0,7$). För varierande inkomster, exempelvis vid timlön eller ob-tillägg, beräknas genomsnittslönen genom att summera de tre senaste nettolönerna och dividera summan med tre.

1.2.2 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.

1.2.3. Studiebidrag/CSN

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.

1.2.4 Etableringsstöd

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

1.2.5 A - kassa

För att kunna inkludera beslutet från A-kassan måste det tydligt framgå vilket belopp som kommer att betalas ut till den sökande samt hur många dagar som återstår innan ersättningen avslutas. Ersättningen ska vara giltig under minst sex (6) månader från kontraktets startdatum.

1.2.6 Försörjnings/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 Kreditvärdighet

Potentiella hyresgäster måste kunna visa på en stabil ekonomisk situation. Efter att ett erbjudande om lägenhet har accepterats kommer en kreditkontroll att genomföras. I allmänhet krävs det att den framtida hyresgästen inte har några betalningsanmärkningar eller skulder relaterade till tidigare hyresavtal och andra bostadsrelaterade skulder såsom el, internet, avlopp, vatten, telefon och tv - avgifter.

Om den sökande har andra ekonomiska betalningsanmärkningar eller skulder görs en individuell bedömning för att avgöra om hen fortfarande kan godkännas som hyresgäst.

Vid bedömningen beaktas bland annat skuldens storlek samt om skulden minskar över tid.

1.4 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 bli godkänd på samma grunder som en hyresgäst.

1.5 Referenser från tidigare boende

Hallbo kan vid behov kontakta tidigare hyresvärdar eller bostadsrättsföreningar för att inhämta information om den blivande hyresgästen. Det är en grundläggande förutsättning att den sökande inte har några rapporterade störningsincidenter eller har misskött tidigare boenden.

Om en blivande hyresgäst tidigare har blivit avhyst på grund av obetalda hyror kan en ny bedömning göras först två (2) år efter att det tidigare hyresavtalet upphört, förutsatt att alla hyresskulder är fullt reglerade. Om avhysningen berodde på störningsproblem kan en ny bedömning ske tidigast efter fem (5) år från det att hyresförhållandet avslutades.

Om det finns negativ historik hos oss eller från tidigare boenden kan ansökan om en lägenhet avslås. Exempel på negativ historik inkluderar:

- Felaktiga eller vilseledande uppgifter vid ansökan
- Otillåten andrahandsuthyrning
- Försummelse eller vanvård av en tidigare hyrd lägenhet
- Hot eller våld mot vår personal
- Verkställd avhysning från ett tidigare boende
- Återtagen eller övergiven lägenhet

1.6 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 10 personer

Antalet personer avser vuxna **och** barn.

1.7 Riktlinjer för husdjur

Om du avser att ha fler än tre (3) djur i lägenheten eller ta fler än en (1) kull per år, måste du först kontakta hyresvärden för att visa hur din djurhållning inte kommer att påverka lägenhetens slitage. Om slitage orsakat av djurhållningen överstiger det normala slitaget, ska hyresgästen att stå för kostnaden för att åtgärda skadorna.

Om du önskar ha ett mer "ovanligt" husdjur måste man kontakta länsstyrelsen. Läs mer här vilka regler och djur detta gäller: <https://jordbruksverket.se/djur/hundar-katter-och-smadjur/ovanliga-sallskapsdjur>

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, det finns inget annat sätt att få köpoäng än att stå i vår bostadskö.

Om du behöver hjälp med att registrera sig 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 av intresseanmälan

En sökande kan bli avstängd i sex (6) månader om någon av följande situationer inträffar:

- **Fyra (4) nej tack** till erbjudanden inom en sexmånadersperiod.
- **Fyra (4) uteblivna svar eller missade visningar** inom en sexmånadersperiod.
- **Två (2) misslyckanden** att lämna in begärda intyg.

Under avstängningsperioden kan den sökande inte delta i erbjudanden eller lämna intresseanmälningar för bostäder hos Hallbo. Köpoängen nollställs inte men pausas under perioden. Det är därför viktigt att vara noggrann med att besvara erbjudanden, delta i visningar och lämna in efterfrågade dokument i tid.

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

- Om en sökande eller hyresgäst erbjuds ett kontrakt för en lägenhet, raderas alla andra intresseanmälningar och kunden blir spärrad från att göra nya intresseanmälningar i **ett (1) år**.
- Om en kunds intresseanmälan innehåller **felaktiga eller ofullständiga uppgifter**, gäller spärren tills kunden kontaktar Hallbo och uppdaterar sina uppgifter.
- Om en kund har lämnat **felaktiga uppgifter** i sin intresseanmälan tilldelas denne inte lägenheten men kan fortsätta söka bostäder efter att ha korrigerat uppgifterna.
- Om en kund har **brutit mot kö- och förmedlingsreglerna** eller lämnat **oriktiga uppgifter**, kan Hallbo ta bort denne från bostadskön. Pågående förmedling avbryts, och om handlingen bedöms vara brottslig görs en **polisanmälan**.

Dessa regler säkerställer att bostadskön hanteras rättvist och i enlighet med gällande villkor.

2.3 Uthyrningsprocessen

I uthyrningsprocessen är det den sökande som tar initiativet. Den som söker bostad ansvarar för att aktivt leta efter lediga lägenheter som annonseras och registrera sitt intresse för de objekt som passar ens behov och önskemål.

Intresseanmälan görs via Hallbos webbplats, och det är viktigt att vara selektiv – ansökan bör endast göras för de lägenheter som verkligen är av intresse. En sökande kan ha maximalt fyra (4) aktiva intresseanmälningar samtidigt.

Hallbos roll i uthyrningen

Hallbo kontaktar cirka fem (5) sökande med högst köpoäng, som alla får möjlighet att

besöka lägenheten vid en fysisk visning. Den person med högst köpoäng som vill ha lägenheten och uppfyller Hallbos krav får sedan teckna hyresavtal.

Visning och svarstid

Man får ett mejl med dag, tid och övrig information efter att lägenheten har avpublicerats. Den som erbjuds en visning **måste närvara** vid visningstillfället innan beslut tas. Efter visningen har den sökande två (2) dagar på sig att tacka ja eller nej till bostaden.

2.4 Förtur

Hallbo kan tillgodose bostadsbehov vid synnerliga skäl, så kallad förtur. Förtur kan beviljas av medicinska, sociala eller näringslivsrelaterade skäl.

Viktigt att notera:

Vid beviljad förtur kan man inte välja bostadsområde. Om ett erbjudande tackas nej till, på grund av beviljad förtur, innebär det att förturen förverkas. Förtur godkänns ej till adress Ängvaktarvägen eller områdena Sköllersta & Östansjö. Observera att den sökande först måste registrera sig som bostadssökande via vår hemsida innan en förtursansökan lämnas in.

Näringslivsförtur

Näringslivsförtur innebär att Hallsbergs Bostadsstiftelse strävar efter att tillgodose bostadsbehovet för sökande som har fått en tillsvidareanställning på minst 75 % hos en arbetsgivare inom Hallsbergs kommun. För att vara berättigad till näringslivsförtur ska den sökande bo utanför pendlingsavstånd, det vill säga minst 100 km och två timmars enkel resa från arbetsplatsen. Förtursansökan måste lämnas in i god tid före anställningens tillträde. Hallsbergs Bostadsstiftelse prioriterar den ansökan som bedöms mest angelägen, oavsett när ansökan inkommit.

Social förtur

Social förtur kan beviljas vid separationer eller skilsmässor där det finns hemmavarande barn under 18 år. Separationer ska intygas av tre oberoende personer, medan skilsmässa ska styrkas med beslut från tingsrätten. Förturen gäller för personer som är och har varit bosatta i Hallsbergs kommun under de senaste 12 månaderna.

Medicinsk förtur

För att beviljas medicinsk förtur krävs ett läkarintyg eller motsvarande intyg som styrker en begränsad rörlighet eller permanent funktionsnedsättning som kräver särskilda anpassningar i bostaden. Förtur beviljas i första hand för personer som kan visa på ett akut behov av förändrad bostadssituation. De lägenheter som erbjuds inom denna förtur är anpassade för personer med fysiska funktionsnedsättningar, såsom handikappramp, lägenheter i markplan eller där hiss finns tillgänglig. Psykiska besvär ger inte rätt till förtur. Förturen gäller för personer som är bosatta i Hallsbergs kommun.

2.5 Medsökande och medboende

För att kunna vara medsökande ska du vara make, maka, registrerad partner eller leva i, eller

planera att leva i, ett samboförhållande under äktenskapslika former.

Om du och din partner båda vill stå på kontraktet måste du registrera din partner som medsökande vid intresseanmälan. Detta är särskilt viktigt om den medsökandes inkomst ska räknas med vid bedömningen.

En medboende är en person som avser att bo tillsammans med den huvudsökande. Hyresavtalet tecknas med huvudsökanden, förutsatt att den sammanlagda inkomsten kan ligga till grund för godkännande.

Eventuell överlåtelse av hyresavtalet regleras enligt hyreslagen, sambolagen och äktenskapsbalken.

3. Kontraktsskrivning och inflyttning

När en hyresgäst har accepterat ett erbjudande om kontrakt och godkänt det, måste hyresavtalet undertecknas antingen digitalt, på plats på Hallbos kontor eller skickas via post.

Hallbo har en viktig regel vid nyckelöverlämning: hyresgästen måste kunna visa upp ett giltigt hyresavtal samt bevis på sin hemförsäkring för att få tillgång till lägenheten.

Hallbos fastigheter är försäkrade, men det är viktigt att notera att försäkringen inte täcker hyresgästens personliga egendom eller eventuella kostnader som kan uppstå vid en evakuering eller uppsägning på grund av skada.

3.1 Betalning av hyra

När hyresgästen hämtar nycklarna till sin nya bostad måste den första hyran antingen vara registrerad i vårt system eller styrkas med ett kvitto/skärmdump som bekräftar betalningen. Därefter ska hyran betalas senast den sista vardagen varje månad, enligt hyresavtalet.

Hyresgästen har flera betalningsalternativ att välja mellan:

- Månadsavi skickad via post (fakturaavgift tillkommer)
- Autogiro
- E-faktura
- Kivra

Det är viktigt att notera att obetalda hyror överlämnas till ett inkassobolag.

3.2 Brandsäkerhet

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

Om brandvarnaren inte fungerar som den ska är det viktigt att du omedelbart gör en felanmälan, så byter vi ut den. Vi rekommenderar även att du regelbundet testar brandvarnaren genom att trycka på testknappen.

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

3.3 Folkbokföringsadress

Det är obligatoriskt att registrera sin bostad i folkbokföringen på den plats där man faktiskt bor.

Sedan den 1 juli 2018 gäller en lag som kriminaliserar både att lämna felaktiga uppgifter och att underlåta att meddela Skatteverket om förändringar i folkbokföringsuppgifter vid en flytt. Att bryta mot denna lag kan leda till böter eller fängelsestraff.

Inom ett äktenskap eller partnerskap är det inte tillåtet att ha flera bostadsavtal. Det är även förbjudet för hyresgäster att inneha ett permanent boende, exempelvis i form av en annan hyresrätt, bostadsrätt, villa eller radhus, samtidigt som de bor i en lägenhet hos Hallbo. Din lägenhet hos Hallbo räknas som ditt permanenta hem, där du också ska vara folkbokförd.

3.4 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 Hallbo, om du inte gör det tolkas det som vanvård av lägenheten och vi kommer skicka en rättelseanmaning eller uppsägning av ditt kontrakt.

Du anmäler detta till Hallbo som i sin tur kontaktar saneringsföretaget.

3.5 Skötsel av lägenhet

Vid kontraktsskrivning skriver du som hyresgäst under på att vara aktsam och väl vårda Hallbos egendom. Du skriver också på att du ska iaktta 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. Rotrenovering

När Hallbo har en pågående rotrenovering eller kommande rotrenoveringsprojekt, 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 via blankett som du hämtar på kontoret eller på vår hemsida.

Det är brottsligt att hyra ut sin lägenhet i andra utan hyresvärdens samtycke. Detta brott kan ge upp till två (2) års fängelse, böter och man kommer förlora lägenhetskontraktet.

5.1 Sälja eller köpa hyreskontrakt är ett brott

Att köpa eller sälja ett hyreskontrakt är olagligt. Det innebär till exempel att det är förbjudet att ta betalt för sin hyresrätt vid ett lägenhetsbyte eller att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt. Överträdelse kan leda till 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 då du blir spärrad i två år.

Hallsbergs Bostadsstiftelses godkännande för uthyrning i andra hand är alltid tidsbegränsat och hyresgästen måste kunna styrka anledningen till andrahandsuthyrning med intyg. För att få godkänt så behöver du och den du vill hyra ut till kontakta oss och fylla i en ansökan.

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, 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/byte av lägenhet

När två hushåll byter bostad med varandra kallas det direktbyte. Det innebär att du byter bostad direkt med en annan hyresgäst utan att behöva ta hänsyn till din kötid.

När du har hittat någon att byta bostad med måste du skicka in en ansökan om direktbyte. Hallbo godkänner endast byten om det finns giltiga skäl, exempelvis förändrade familjeförhållanden eller nya ekonomiska förutsättningar. Den nya hyresgästen måste även uppfylla Hallbos krav för att bytet ska kunna godkännas.

För att kunna ansöka om direktbyte måste både du och den du byter med ha bott i era respektive lägenheter i minst **1 år**. Byten som ligger långt fram i tiden hanteras inte – ansökan bör skickas in **tidigast tre (3) månader** innan det planerade bytet.

Om den du byter med inte är hyresgäst hos Hallbo

Vid byte med en extern hyresgäst genomför vi en sedvanlig kontroll av inkomst, boendereferenser och kreditupplysning. Dessutom krävs ett intyg från dennes nuvarande hyresvärd som godkänner bytet.

Övrig information

- **Garage och parkeringsplatser** ingår **inte** i ett direktbyte.
- **Köpoäng nollställs** för båda parter vid ett genomfört byte.
- **Besiktning genomförs** i samband med bytet. Eventuella skador som orsakats av den avflyttande hyresgästen debiteras enligt Hallbos gällande praxis.

6.1 Bli medskriven på hyreskontrakt

Om du som hyresgäst har flyttat in i en lägenhet och står ensam på kontraktet, men senare har träffat en person som du nu bor tillsammans med i ett äktenskapsliknande förhållande, såsom make, maka, registrerad partner eller sambo, kan vi efter 18 månader skriva in denna person på hyreskontraktet. Detta ska kunna styrkas med ett utdrag från Skatteverket. DVS, denna personen ska ha varit folkbokförd på adressen och lägenheten i 1,5 års tid.

6.2 Separation - en person på kontraktet

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 personer på kontraktet

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 månadsskifte som inträffar närmast efter kontraktsövertagandet.

6.4 Dödsfall - en person på kontraktet

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. Den som vill överta lägenheten ska ha varit folkbokförd tillsammans med kontraktsinnehavaren i minst 18 månader – kontroll sker mot Skatteverket.

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. Observera att man enligt mervärdeskattelagen behöver betala moms och det innebär 25% högre hyreskostnad än den som anges om man inte bor hos Hallbo. Hallbo har rätt att säga upp kontraktet, se uppsägningstid på kontraktet.

7.1 Grundregler för hyrd parkeringsplats/carport/garage

- 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. Därför får exempelvis 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.

8 Uppsägning av hyresavtal

Uppsägning av hyresavtalet ska ske digitalt via vår hemsida eller genom en skriftlig blankett som kan hämtas på Hallbos kontor.

Uppsägningstid och villkor

- Uppsägningstiden är **tre (3) månader** och börjar löpa från **nästkommande månadsskifte**.
 - Exempel: Om du säger upp lägenheten den **11 maj**, börjar uppsägningstiden att räknas från **30 maj**, och sista debiteringsdatum blir därmed **31 augusti**.
- Vid uppsägning av ett **huvudavtal** upphör som regel även underliggande avtal, såsom för **parkering och förråd**.

Undantag från ordinarie uppsägningstid

- **Flytt till särskilt boende** (t.ex. servicehus eller äldreboende inom Hallsbergs kommun):
 - Uppsägningstiden kan väljas mellan **en (1) och tre (3) månader**.
 - Kopia på det nya hyresavtalet ska bifogas.
- **Vid dödsfall:**
 - Dödsboet har rätt till **en (1) månads uppsägningstid**.
 - Uppsägningen kan göras av efterlevande **maka, make, registrerad partner eller barn**.
 - Ett **dödsfallsintyg** samt kontaktuppgifter till den som företräder dödsboet ska bifogas.

Möjlighet till tidigare avflyttning

Om hyresgästen önskar flytta tidigare än det formella uppsägningsdatumet, ger underskriften på uppsägningen Hallbo rätt att hyra ut lägenheten från det angivna önskade avflyttningsdatumet. **Hallbo kan dock inte garantera att uthyrning sker tidigare än det bindande uppsägningsdatumet.**

Visning av lägenheten

Under uppsägningstiden är hyresgästen, enligt hyreslagen, skyldig att medverka vid visning av lägenheten för nya sökande. Om visningen fördröjs och leder till extra kostnader kan Hallbo kräva ersättning.

Besiktningar

Två besiktningar genomförs under uppsägningstiden:

1. **Förbesiktning** – för att identifiera eventuella skador eller åtgärder som behöver utföras.
2. **Slut- och städbesiktning** – för att säkerställa att lägenheten är i godkänt skick vid avflyttning.

8.1 Förbesiktning

Förbesiktningen utförs av hyresadministratören och innebär en genomgång av lägenheten för att identifiera eventuella åtgärder inför slutbesiktningen. Du behöver inte närvara vid förbesiktningen, men om något behöver åtgärdas får du ett protokoll med information om vad som krävs.

Vid besiktningen kontrolleras bland annat ytskikt, vitvaror, golv och dörrar. Normalt slitage accepteras, men exempelvis onormalt många borrhål behöver åtgärdas. Vi har nolltolerans mot flottfläckar – dessa kan du antingen ta bort själv eller låta oss åtgärda mot en avgift.

Kom ihåg att du har möjlighet att själv åtgärda mindre skador på ett fackmannamässigt sätt så länge ditt hyreskontrakt löper.

8.2 Slut och städbesiktning

Vid slutbesiktningen, som genomförs i slutet av kontraktstiden, kontrollerar hyresadministratören att eventuella skador eller slitage har åtgärdats samt att lägenheten är ordentligt städad. Om det finns anmärkningar måste dessa vara åtgärdade innan kontraktstiden löper ut för att undvika debitering.

Detta gäller även skador som tidigare varit dolda av exempelvis möbler, mattor eller tavlor, samt eventuella skador som uppstått under den sista tiden i bostaden.

Om städningen inte blir godkänd och det finns tid, ges den avflyttande hyresgästen möjlighet att åtgärda bristerna. Om en städfirma måste anlitas debiteras hela kostnaden.

Vid slutbesiktningen ska även balkong, tillhörande förråd och eventuellt hyrt garage vara tömda och städade.

Vi rekommenderar att du närvarar vid slutbesiktningen för att kunna diskutera eventuella oklarheter på plats. Besiktningen jämförs med tidigare protokoll för en rättvis bedömning.

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

8.3 Nycklar

Den avflyttande hyresgästen ska lämna in alla nycklar som tillhör lägenheten, antingen till hyresadministratören vid godkänd slut- och städbesiktning, eller till vår kundtjänst senast klockan 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum.

Om du är osäker på hur många nycklar du har mottagit, kan du kontakta oss för att få den informationen. Eventuella extrakopior som du har låtit göra ska också lämnas in.

Om nycklar tappats bort eller inte lämnas tillbaka i tid, kommer avflyttande hyresgäst att debiteras för ett lås byte eller omprogrammering.

8.4 Ändra adress och avsluta abonnemang

Gör din adressändring hos Skatteverket.

Avsluta ditt el abonnemang hos din elleverantör till avflyttningsdatum. 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.