ARVIKA
FASTIGHETS AB

UTHYRNINGSPOLICYARVIKA FASTIGHETS AB

Beslutad i: Styrelsen för Arvika Fastighets AB
Ansvarig: Sandra Hagstrand, förvaltare bostäder
Giltighetstid: Tillsvidare
Diarienummer:
Uppdaterad: 2025-11-27

Innehåll

UTHYRNINGSPOLICY 5
VÅRA GRUNDKRAV I KORTHET 6
GRUNDKRAV 6
VÅR KÖ 6
REGISTRERA DIG OCH SAMLA POÄNG 6
KÖPOÄNG 7
Köpoäng nollställs vid tilldelning av lägenhet 7
AKTIVITETSKRAV 7
ATT SÖKA LÄGENHET 7
MARKNADSPLATS ARENA 7
VISNINGSERBJUDANDE 7
TILLDELNING 8
VÅRA GRUNDKRAV I DETALJ 8
DU SKA VARA MYNDIG 8
DU SKA HA SVENSKT PERSONNUMMER 8
GODKÄNDA ERSÄTTNINGAR/INKOMSTER 8
Är du redan hyresgäst hos AFAB? 8
Borgensman 8
KRAV GÄLLANDE SKULDER OCH BETALNINGSANMÄRKNINGAR 9
DU SOM AVTALSINNEHAVARE SKA BO OCH VARA FOLKBOKFÖRD I LÄGENHETEN 9
NI SOM SKA BO I LÄGENHETEN FÅR INTE VARA FLER ÄN VAD SOM ÄR RIMLIGT I FÖRHÅLLANDE TILL LÄGENHETENS YTA OCH PLANERING 9
Våra riktlinjer: 9
DU SKA HA GÄLLANDE HEMFÖRSÄKRING 9
DU KAN ENBART HA ETT (1) HYRESAVTAL 10
DU SKA HA SKÖTT DIN RELATION MED AFAB DE SENASTE ÅREN 10
Till misskött relation räknas: 10
DU SKA PÅ BEGÄRAN FRÅN AFAB KUNNA UPPVISA GODA REFERENSER FRÅN TIDIGARE HYRESVÄRD 10
HYRESAVTALET 10
TVÅ PÅ HYRESAVTALET 10
SKRIVAS IN PÅ BEFINTLIGT HYRESAVTAL 11
FÖRTURER 11

Förturer gäller för: 11
NÄR DU HAR ETT HYRESAVTAL 12
ANDRAHANDSUTHYRNING 12
LÄGENHETSBYTE 12
ÖVERLÅTELSE 13
Separation – en part på avtalet 13
Separation – två parter på avtalet 13
Dödsfall 13
Överlåtelse till närstående 13
PARKERINGSPLATS/GARAGE 14
Byta parkeringsplats 14
Behov av fler parkeringsplatser 14
Du som inte bor hos AFAB eller bor i ett annat område 14
Uppsägning av fordonsplats 14
UPPSÄGNING AV LÄGENHET 14
UPPSÄGNINGSTID 14
Kortare uppsägningstid 15
VISNINGSPLIKT 15
Tidigare inflytt 15
BESIKTNINGAR 15
FÖRBESIKTNING 15
AVFLYTTNINGSBESIKTNING 15
SLUTBESIKTNING 15
OMFLYTTNINGSBESIKTNING VID DIREKTBYTE 16
ÖVRIGT 16
Lägenhet med liten tomt 16

Uthyrningspolicy

Hos Arvika Fastighets AB, nedan kallat AFAB, ska alla känna sig välkomna att hyra sin bostad. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att vårt uppdrag, företagets ekonomi och tryggheten i våra bostadsområden inte äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och syfte med avtalet.

Alla som är 18 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad och erlägger en administrativ avgift á 100 kr per år.

Riktlinjer för uthyrning utformas av ledningen och delges styrelsen.

Policyn är fastställd av AFABs styrelse 2025-11-27

Våra grundkrav i korthet

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Om du har några frågor är du alltid välkommen att kontakta Bobutiken. Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att få hyra en lägenhet av oss.
Uthyrning av AFABs lägenheter, lokaler och p-platser följer god sed på hyresmarknaden samt:

- Diskrimineringslagen (2008:567)
- GDPR
- AFABs uthyrningspolicy

Våra lägenheter förmedlas, i huvudsak, till den som har flest köpoäng. För att bli erbjuden ett hyresavtal måste du uppfylla våra grundkrav.

Grundkrav

För mer information om grundkraven nedan se ”Våra grundkrav i detalj” Uppfyller du inte grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos AFAB.

- Du ska vara myndig.
- Du ska ha svenskt personnummer.
- Du ska uppfylla AFABs krav gällande skulder och betalningsanmärkningar.
- Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.
- Ni som ska bo i lägenheten får inte vara fler än vad som är rimligt i förhållande till lägenhetens yta och planering.
- Du ska ha gällande hemförsäkring.
- Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för bostad hos AFAB.
- Du ska ha skött din relation med AFAB de senaste åren.
- Du ska vid begäran kunna uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.

Vår kö - registrera dig och samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos AFAB måste du registrera dig som bostadssökande i AFABs bostadskö. AFAB kommunicerar med de bostadssökande i huvudsak via mejl och telefon, därför åligger det dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på ”Mina Sidor” på www.arvikafastighetsab.se. Du kan registrera dig i vår bostadskö och börja söka bostad från den dag du fyller 18 år.

Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö.

En administrativ avgift á 100 kr erläggs 1 gång per år.

Köpoäng

Du får 1 poäng per dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Till exempel kan inte en förälders/vårdnadshavares köpoäng överlåtas till dennes barn.

Köpoäng nollställs vid tilldelning av lägenhet

Dina köpoäng nollställs alltid när du tilldelats lägenhet. Det gäller även vid lägenhetsbyte (inte vid överlåtelse eftersom du då redan bor i lägenheten). Köpoängen nollställs när vi skickat ut erbjudande om avtal efter det att du har tackat ja via din profil på Mina Sidor till ett hyresavtal. För att återigen ställa dig i bostadskön och samla köpoäng måste du återaktivera dig i kön på Mina sidor. Efter tilldelning spärras du i nio månader från att söka ny lägenhet hos AFAB.

Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i AFABs bostadskö. Det innebär att du minst en gång var tolfte månad måste logga in på Mina sidor och trycka på knappen ”Spara”. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och din köprofil att tas bort och de kan inte återställas.

Innan periodens slut skickar AFAB ut en påminnelse till din angivna e-postadress som du har registrerat på Mina sidor. Därför är det viktigt att du ser till att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer, det är ditt ansvar att vi kan nå dig och att hålla din profil aktiv.

Att söka lägenhet

Alla AFABs tillgängliga lägenheter hyrs ut via vår hemsida, www.arvikafastighetsab.se. Undantag gäller för nyproducerade lägenheter och lägenheter som genomgått rotrenovering som kan marknadsföras och hyras ut på annat sätt. Aktuell information om nyproducerade lägenheter hittar du på vår hemsida.

Marknadsplats arena

Lägenheterna publiceras i sju dagar på vår hemsida. För AFABs lägenheter som publiceras på Marknadsplats Arena erbjuds visning alltid till den med flest köpoäng och som uppfyller våra grundkrav av de som gjort intresseanmälan. På ”sök ledigt” redovisas, i realtid, hur många som har sökt de olika lägenheterna.

Du kan som sökande ha **max 3 pågående intresseanmälningar**. Om du får visningserbjudande måste du innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ via Mina sidor.

Visningserbjudande

Av de som gjort intresseanmälan på en lägenhet får de fem sökande med högst poäng och som uppfyller våra grundkrav erbjudande om visning. Vanligen visas lägenheten av nuvarande hyresgäst men det kan även vara AFAB som visar lägenheten. Information om detta hittar du i det visningserbjudande som du fått via e-post (eller brev beroende på vilka inställningar du valt för kontaktsätt på Mina sidor). Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning inom den angivna tiden. Hyresgästen ska vara behjälplig att visa lägenheten.

Du måste tacka JA eller NEJ på visningserbjudandet innan sista svarsdagen som anges, vilket normalt är 7 dagar efter det att erbjudandet skickats ut.
Om du tackar nej eller lämnar ”ej svar” till ett visningserbjudande tre gånger inom en 4-månadersperiod spärras du från att söka ny lägenhet i tre månader från sista erbjudandet.

Tilldelning

Den person med flest köpoäng och som uppfyller AFABs grundkrav erbjuds i normalfallet lägenheten. AFAB förbehåller sig dock rätten att välja hyresgäst.

Våra grundkrav i detalj

Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

Du ska ha svenskt personnummer

För att söka lägenhet och skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer. Du kan ställa dig i bostadskö även om du inte har ett svenskt personnummer och göra intresseanmälan, men du kan inte få ett hyresavtal. Så snart du fått ett svenskt personnummer besöker du Bobutiken och visar upp ditt svenska id-kort så att du kan göra intresseanmälan för lägenheter.

Godkända ersättningar/inkomster

Följande inkomster är godkända hos AFAB:

- lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- a-kassa
- pension
- CSN-lån
- skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (t.ex. aktivitetsersättning, sjukersättning,
- sjukpenning, föräldrapenning)
- bostadsbidrag, bostadstillägg
- försörjningsstöd som är styrkt
- inkomst från kapital
- etableringsersättning som är styrkt

Är du redan hyresgäst hos AFAB?

Vi gör kreditupplysning på samtliga sökande, även sökande som redan är hyresgäster hos AFAB, och vill du byta till en dyrare lägenhet får du inte ha några skulder hos Kronofogden och/ eller betalningsanmärkningar, inte heller ha några övriga anmärkningar gällande t ex upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran de senaste 12 månaderna hos oss. Vid byte till billigare lägenhet gäller ovanstående förutom kravet angående skulder och/eller betalningsanmärkningar.

Borgensman

Om det är så att din ekonomiska situation inte uppfyller AFABs krav kan du ta hjälp av en borgensman. En borgensman, det vill säga personen som går i borgen för dig, är en person som går i god för dig. Det är ofta en familjemedlem eller en nära vän. Borgensmannen är en försäkran att AFAB kommer att få in pengarna för din hyra. Om du inte kan betala har AFAB rätt att kräva pengarna av din borgensman.
Det krävs att borgensmannens nettomånadsinkomst är minst tre gånger månadshyran, samt att hen uppfyller våra krav gällande skulder och betalningsanmärkningar. Borgensmannen ska ha svenskt personnummer, vara folkbokförd i Sverige och ha sin inkomst i Sverige.
Borgensförbindelsen för hyresavtalet är tidsbegränsat till två år.
Efter två år har borgensmannen rätt att säga upp sitt åtagande med nio månaders uppsägningstid. Avtalet går att säga upp så att det löper ut precis efter två år.

Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

AFAB tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal för en lägenhet.

• Du får inte ha någon skuld till AFAB eller annan hyresvärd.

• Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna.

Om du har reglerat en skuld hos Kronofogden ska kvitto på inbetalning visas upp *innan* du tackar ja till lägenhetserbjudande.

Om du som bostadssökande har skulder och/eller betalningsanmärkningar äldre än 12 månader sker en individuell prövning. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald. Har du påbörjat en avbetalningsplan, (skuldsanering), och bor hos oss, har du bara möjlighet att hyra en billigare lägenhet.

Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten och ha lägenheten som sin permanenta bostad. Med permanentboende avses där du har den huvudsakliga dygnsvilan. Kravet på folkbokföring kan prövas i enskilda fall. Se www.skatteverket.se för mer information.

Antal boende

De som ska bo i lägenheten får inte vara fler än vad som är rimligt i förhållande till lägenhetens yta och planering. Alla hyresgäster ska ha ett bra och tryggt boende och kunna utveckla sin egen välfärd.

Våra riktlinjer:

- Ett rum och kök <50 kvadratmeter maximalt tre personer.
- Två rum och kök <70 kvadratmeter maximalt fyra personer.
- Tre rum och kök <90 kvadratmeter maximalt sex personer.
- Fyra rum och kök <110 kvadratmeter maximalt åtta personer.
- Fem rum och kök <120 kvadratmeter maximalt tio personer.

Du ska ha gällande hemförsäkring

För att du ska skydda din privata egendom ska du från och med inflyttningsdatum ha en gällande hemförsäkring.

Du kan endast ha ett (1) hyresavtal

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos AFAB ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp. I enstaka fall godkänner vi två hyresavtal. Det gäller avlastningslägenhet i samråd med läkare.

Du ska ha skött din relation med AFAB de senaste åren

Om du har misskött din relation med AFAB under de senaste åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på AFABs lägenheter under minst två års tid.

Till misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning.
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster.
- vanvård av lägenhet.
- hot och/eller våld mot AFABs personal.
- verkställd avhysning/uppsägning.
- övergiven lägenhet.
- osant intygande.
- hyresskuld till AFAB och /eller upprepad sen betalning

Du ska kunna uppvisa referens från tidigare hyresvärd

Referensen ska vara aktuell för de senaste 24 månaderna. Med goda referenser menar vi inga störningar eller betalningsanmärkningar. Är du redan hyresgäst hos AFAB gör vi internkontroll av hyresinbetalningar och skötsel av nuvarande lägenhet.
Om det är första boendet och referenser inte kan uppvisas görs bedömningen utifrån övriga grundkrav.

Hyresavtalet

Från det att AFAB har informerat dig via ”Mina Sidor” att du erbjuds lägenheten, har du fem arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet annulleras det. Har vi skickat dig avtalet spärras du från att söka lägenhet i 9 månader och dina poäng nollställs och du har inte möjlighet att få tillbaka poängen. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler. Dina köpoäng nollställs och du har inte möjlighet att få tillbaka poängen. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på Mina sidor och börja samla poäng igen. I samband med undertecknande av avtal och utlämnande av nycklar krävs giltig legitimation samt att första hyran är betalad.

Två på hyresavtalet

Bolaget tillåter att två personer står som gemensamma hyresgäster på ett och samma hyreskontrakt, under följande förutsättningar:

- **Båda parter ska vara folkbokförda i lägenheten** och avse att stadigvarande bo där.
- **Båda parter ska uppfylla bolagets grundkrav** för att få teckna hyresavtal (t.ex. avseende betalningsförmåga, skuldfrihet och referenser).
- **Gemensamt ansvar**: Parterna ansvarar solidariskt för hyresavtalets samtliga förpliktelser, vilket innebär att båda är fullt betalningsansvariga för hyran och för eventuella skador i lägenheten.
- Vid uppsägning av avtalet måste **båda hyresgästerna skriva under** om båda står på kontraktet.
- Om en av de gemensamma hyresgästerna önskar stå kvar ensam på kontraktet, krävs **prövning och godkännande från hyresvärden**.

Skrivas in på befintligt hyresavtal

För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal ska personen ha varit skriven på adressen i minst 6 månader. Intyg från Skatteverket krävs. Den tillkommande personen ska uppfyllas AFABs grundkrav. Poängen för den person som läggs till nollställs.

Förturer

Man kan ansöka om förtur till en lägenhet om det är en akut situation. Det innebär att AFAB erbjuder lägenheter som är lediga eller kommer att bli lediga. Du får max två erbjudanden. Om du tackar nej till båda dessa försvinner din rätt till förtur. Du kan önska men inte kräva ett specifikt bostadsområde. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla nedan begärda intyg samt ett kortfattat följebrev.
Man kan inte få förtur på lägenhet som publicerats på nätet.
Även om du beviljats en förtur kan det ta lite tid att få en lägenhet. Det finns en kö också bland beviljade förturer.

Förturer gäller för:

- Elever vid gymnasie- eller högskola i Arvika som bor i annan kommun. Antagningsbevis krävs.
- Näringslivsförtur. Ges till personer som fått minst sex månaders 50%-anställning i närområdet och bosätter sig i Arvika kommun. Anställningsbevis krävs.
- Socialtjänstens behov.
- Medicinska orsaker. Läkarintyg krävs. Gäller endast boende hos Arvika Fastighets AB. Läkaren ska intyga att din nuvarande bostadssituation är akut ohållbar och beskriva vilka krav som ställs på din nya bostad. Läkarintyget är giltigt i 6 månader från utfärdandedatum och ska gälla lägenhetsinnehavaren. Följebrev krävs.

- Separation/skilsmässa. Förtur ges endast till boende inom Arvika Fastighets AB:s lägenhetsbestånd. Förtur vid separation/ skilsmässa gäller endast om det finns minderåriga barn i familjen.
- Dödsfall, där ena parten avlider och den kvarvarande har behov av mindre bostad.
- Förtur ges främst till boende inom Arvika Fastighets AB:s lägenhetsbestånd.

När du har ett hyresavtal

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning kräver hyresvärdens samtycke. Du får inte hyra ut din lägenhet i andra hand utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand utan tillåtelse, riskerar du att omedelbart förlora ditt hyreskontrakt. AFAB tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning.
För att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs att man har beaktansvärda skäl:

- **Tillfälligt arbete eller studier på annan ort** (ej pendlingsbart avstånd) eller i ett annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg krävs.
- **Provsambo**, 6 månader utan möjlighet till förlängning
- **Längre utlandsvistelse** på minst fyra månader. Kopia på biljett eller annat som styrker detta krävs.
- **Ålder eller sjukdom**. En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg krävs.
- **Andra situationer** där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt skäl att behålla anknytningen till den. Ett exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem. Bedömning görs i varje enskilt fall, intyg kan komma att krävas.

Skriftligt godkännande krävs från AFAB för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan beviljas normalt för 1 år och maximalt 2 år. Undantag provsambo som godkänns för 6 månader utan möjlighet till förlängning. Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet. Påkommen olovlig andrahandsuthyrning leder till uppsägning och klassas som misskött relation med AFAB vilket innebär att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i AFABs bestånd.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker. Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan. Läs mer på: www.hyresgastforeningen.se.

Ansökan görs på särskild blankett som fås genom kontakt med Bobutiken och ska vara inlämnad i god tid innan andrahandsuthyrningen planeras påbörjas.

Vid arbete eller studier på annan ort eller längre utlandsvistelse vill AFAB ha uppgifter om person med fullmakt som kan fatta beslut i akuta situationer såsom vattenskada, brand, skadedjur etc där hyresvärden behöver omedelbart tillträde till lägenheten.

Lägenhetsbyte

Förutsättningen för lägenhetsbyte är att du avstår från nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt. AFAB måste godkänna bytet innan ni får byta lägenhet. Samtliga parter (hyresgäster) ska ha bott i sina lägenheter minst 1 år innan byte kan ske.

Det är förbjudet att begära ekonomisk ersättning för byte av en hyreslägenhet. Det är inte längre tillåtet att byta hyresrätt mot bostadsrätt eller andra ägda boenden.

Byter du till en dyrare lägenhet inom AFAB gör vi en ny prövning av din betalningsförmåga. Vi godkänner inte byte till en dyrare lägenhet hos AFAB om du har skuld eller flera sena hyresinbetalningar de senaste 12 månaderna. Vi kan efter prövning godkänna ett byte trots skulder, detta gäller då personer som redan bor hos AFAB och där hyran på den nya lägenheten blir lägre. Det är viktigt att du fattat beslut om att du klarar de eventuella dubbla hyror som ett byte kan medföra.

Tillståndet för bytet är förenat med villkor, till exempel att lägenheten ska besiktigas och besiktningen godkännas innan vi godkänner bytet och att du måste reglera eventuella skador innan bytet sker.

Ansökan om byte görs på särskild blankett som fås genom kontakt med Bobutiken. Blanketten måste vara fullständigt ifylld, undertecknad av samtliga parter och vara oss tillhanda minst tre månader före det månadsskifte då bytet planeras att äga rum.
Den du byter med ska uppfylla AFABs grundkrav. De köpoäng du har nollställs när du byter lägenhet och du måste själv aktivera din köprofil på nytt.

Överlåtelse

Separation – en part på avtalet

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet. Hyresgästen som tar över lägenheten ska uppfyllas AFABs grundkrav.

Separation – två parter på avtalet

Om det finns två hyresgäster på avtalet och den ena säger upp avtalet tar den kvarvarande hyresgästen över hela ansvaret för hyresbetalningar mm, vanligen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från den avflyttande hyresgästens uppsägning.

Dödsfall

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarboende varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tillsvidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att AFABs grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sin köpoäng.

Överlåtelse till närstående

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varit varaktigt sammanboende med i tre år och som är folkbokförd på samma adress. Hyresgästen som tar över lägenheten ska uppfylla AFABs grundkrav.

Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är AFAB tillhanda. För att överlåtelse ska godkännas krävs att den som övertar avtalet uppfyller AFABs grundkrav. För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. En kompis, inneboende eller andrahandshyresgäst kan inte överta ett hyreskontrakt. Det räcker inte att han eller hon har varit inneboende. Det har heller ingen betydelse om ni är släkt, det är sammanboendet i sig som räknas. Man får alltså inte automatiskt överta sina föräldrars eller syskons lägenhet eller testamentera bort en hyresrätt. Det är hyresgästens uppgift att styrka sammanboendet med ett personbevis.

Parkeringsplats/garage

För att hyra en fordonsplats hos oss ska du uppfylla våra krav. För att få hyra fordonsplats ska hushållet ha bil/mc avsedd att stå på platsen. Bil/mc som står på platsen ska ägas av den som har avtal gällande platsen. Fordonsplatsen får ej användas som förråd eller förvaring av annat lösöre eller uppställningsplats för skrotbilar, husbilar, husvagnar, båtar etc. Fordonsplatsen får inte användas som verkstad.

Du kontaktar Bobutiken om du vill hyra fordonsplats eller gör intresseanmälan på vår marknadssida.

Byta parkeringsplats

Det är möjligt att byta fordonsplats sinsemellan. Kontakta Bobutiken.

Behov av fler parkeringsplatser

Vi tilldelar mer än en plats per hushåll i mån av tillgång. För att få hyra fordonsplats ska hushållet ha bil/mc avsedd att stå på platsen. Bilen som står på platsen ska ägas av den som har avtal gällande platsen.

Du som inte bor hos AFAB eller bor i ett annat område

Du kan söka vissa av våra p-platser även om du inte är hyresgäst hos AFAB eller bor i ett annat område. Kontakta Bobutiken för mer information.

Uppsägning av fordonsplats

Om du säger upp din lägenhet kan det påverka den fordonsplats du hyr från oss.
Vill du säga upp fordonplatsen, trots att du bor kvar i samma lägenhet, har du tre månaders uppsägningstid. Dina poäng i bostadskön påverkas inte av uppsägningen.

Uppsägning av lägenhet

Uppsägningstid

Uppsägningstiden är i normalfallet tre månader, räknat från nästkommande månadsskifte.
Exempel: Du vill lämna din lägenhet den sista juni. Du måste då säga upp lägenheten senast den 31 mars för att få april, maj och juni som uppsägningsmånader. Om uppsägningen inte når oss förrän i början av april så blir dina uppsägningsmånader istället maj, juni och juli, vilket alltså innebär att du kan lämna din lägenhet först den 31 juli.

Uppsägningen ska vara skriftlig. Du kan göra det på Mina Sidor, besöka Bobutiken och göra uppsägningen på plats eller genom att mejla till AFAB. Endast originalhandlingar accepteras, vi kan därför inte ta emot uppsägningar via telefon.

Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, står den kvarvarande som ensam kontraktsinnehavare. Om den andra parten inte vill behålla avtalet måste även denna säga upp lägenheten. Uppsägningstid gäller tre månader för respektive part, från var och ens uppsägningsdatum.

Kortare uppsägningstid

De fall där huvudprincipen om tre månaders uppsägning frångås är:

- vid dödsfall, då en månads uppsägningstid gäller
- vid uppsägning för flytt till äldreboende, då en månad gäller.
- vid korttidskontrakt.

Visningsplik

När du har sagt upp din lägenhet är du i enlighet med hyreslagen skyldig att visa den för intresserade, nya sökande. Om du reser bort eller av annan anledning inte kan närvara under uppsägningstiden måste någon annan visa lägenheten. Du kan ta hjälp av en nära anhörig eller en bekant som du har förtroende för. I de flesta fall sker visningen inom en månad efter uppsägningen. AFAB har rätt att kräva skadestånd om möjligheten att visa lägenheten fördröjs och extra kostnader därigenom uppstår.

Tidigare inflytt

Du som avflyttande hyresgäst kan få flytta ut tidigare om inflyttande hyresgäst är beredd att ta över kontraktet till lägenheten tidigare. Detta förutsätter dock att det är praktiskt genomförbart med tanke på besiktningar och hyresdebiteringar.

Besiktningar

Innan du flyttar ut ska din lägenhet besiktigas. Besiktningen görs vid minst två tillfällen.

Förbesiktning

Vid flytt inom beståndet kan förbesiktning komma att ske innan nytt avtal godkänns.

Avflyttningsbesiktning

Besiktningsmannen gör en avflyttningsbesiktning i samband med uppsägningen. Du och besiktningsmannen ser då över lägenheten tillsammans och ni kan gemensamt diskutera vad som eventuellt behöver åtgärdas för att slippa anmärkningar vid slutbesiktningen. Tänk på att du har möjlighet att själv fixa mindre skador på fackmannamässigt vis så länge ditt kontrakt löper och på så sätt spara pengar.

Slutbesiktning

Vid den andra besiktningen, som sker mot slutet av kontraktstiden, ser besiktningsmannen över om eventuella skador eller slitage är åtgärdade och att lägenheten är ordentligt städad. Blir inte städningen godkänd och det finns tid ges avflyttande hyresgäst möjlighet att städa om. Om en städfirma tillkallas debiteras hela kostnaden avflyttande hyresgäst. Finns det anmärkningar måste de vara åtgärdade innan kontraktstiden löpt ut för att du ska slippa betala för dem. Vi rekommenderar att du är med även vid slutbesiktningen så att ni tillsammans kan diskutera eventuella tveksamheter.

Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Nycklarna lämnas till Bobutiken vid godkänd slutbesiktning.

Omflyttningsbesiktning vid direktbyte

När du byter lägenhet ska en besiktningsman besikta lägenheten innan vi godkänner bytet. Du måste reglera eventuella skador innan bytet sker.

Övrigt

Lägenhet med liten tomt

Egen permanent bebyggelse på täppa/uteplats är inte tillåtet. Man får inte heller plantera egna träd och buskar. Om lägenheten har en täppa/ uteplats är det lägenhetsinnehavarens ansvar att hålla denna i vårdat skick.

Det åligger avflyttande hyresgäst att ta bort eventuell permanent bebyggelse och växtlighet i samråd med personal från AFAB.