

## **Policy och riktlinjer för uthyrning av lägenheter**

En trygg ekonomi är viktig för att Timråbo ska kunna sköta om och utveckla bolagets lägenheter och bostadsområden på bästa sätt. Därför finns en policy som gäller nya hyreskontrakt.

### **Ålder**

För att få teckna kontrakt med oss måste den blivande hyresgästen ha fyllt 18 år. Däremot kan man ställa sig i vår intressekö från och med det du fyllt 16 år.

### **Inkomster och skulder**

Innan hyresgästen tecknar hyreskontrakt genomförs en inkomstbedömning av hyresgästens förmåga att betala månadshyran för aktuell lägenhet.

Som inkomst räknas:

Lön från tillsvidare- och provanställning

Lön från vikariat eller projektanställning

Inkomst från eget företag

Pension, sjukersättning eller aktivitetsersättning

A-kassa

Aktivitetsstöd eller etableringsersättning

Studiemedel

Som inkomst räknas även försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg.

Barnbidrag och underhållsstöd räknas inte in.

Hyresgästen ska på anmodan kunna visa intyg på att man har de inkomster och bidrag som man uppger. I undantagsfall kan även borgen vara nödvändigt för att inkomstprövningen ska godkännas.

Medsökandens inkomster kan räknas med i inkomstprövningen i det fall man har för avsikt att flytta samman i ett gemensamt hushåll. I det fall medsökanden innehar annan hyresrätt/bostadsrätt/villa/radhus gäller samma regler som för sökanden.

Se under rubriken "Annat permanent boende."

### **Hyresskulder**

Hyresskulder får inte förekomma vid tecknande av hyreskontrakt.

### **Betalningsanmärkning**

Skulder och betalningsanmärkningar registrerade hos kronofogdemyndigheten accepteras normalt inte.



### **Referenser**

Vi tar alltid kontakt med arbetsgivare och tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening för att få veta mer om hyresgästen. Det kan t ex finnas skäl att neka störande personer kontrakt.

### **Annat permanent boende**

En sökande får inte inneha annat permanent boende såsom annan hyresrätt/bostadsrätt/villa/radhus. Ägandeandel mindre än 50% prövas individuellt. Bostaden hos Timråbo räknas som permanentboendet där sökande ska bo och vara folkbokförd.

I det fall sökanden innehar ett annat permanent boende, ska den sökande kunna styrka att hyresrätten sagts upp eller att bostadsrätt/villa/radhus sålts senast vid avtalstecknandet. Dispens från försäljning kan medges i sex månader från datum för avtalets tecknande och vid uppvisande av försäljningsuppdrag.

### **Ovanstående gäller även under boendetiden.**

I det fall en hyresgäst under boendetiden införskaffar annat permanent boende, kan behovet av bostaden hos Timråbo komma att ifrågasättas.

### **Uthyrning i andra hand**

Andrahandsuthyrning kan godkännas för:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Provboende för sambos
- Längre utlandsvistelse

Du bör dessutom ha bott i din lägenhet i minst tolv månader för att andrahandsuthyrningen ska godkännas. Du ska inte ha haft problem med att betala din hyra eller andra störningar. Andrahandsuthyrningen godkänns normalt för sex månader och i undantagsfall upp till ett år. Vid behov kan uthyrningen förlängas ytterligare om t ex utbildning eller utlandstjänstgöring varar längre än 1 år.

Andrahandshyresgästen får inte ha skulder till Timråbo och ska kunna visa upp hyresreferenser från tidigare hyresvärd.

Du som förstahandshyresgäst ska tillsammans med den föreslagna andrahandshyresgästen träffa vår uthyrningsansvarig. Ni ska ha upprättat ett hyresavtal er emellan och underteckna det hos oss i samband med besöket.

Vid utlandsvistelse ska du utse ombud i Sverige som kan företräda dig i alla ärenden rörande lägenheten. Fullmakt på ombudet ska lämnas till Timråbo i original.



### **Internt byte**

Hyresgäst som önskar byta lägenhet bör ha bott minst 12 månader i sin lägenhet. Vid kortare boendetid prövas om det finns särskilda skäl för bytet.

För att en hyresgäst ska få flytta till ett annat boende hos Timråbo gäller följande:

Noll kronor i hyresskuld på den nuvarande lägenheten

Inkomstprövning om hyran för den nya bostaden är högre

Anmälan om störningar i boendet samt upprepade sena betalningar kan vara skäl att neka till bytet

Besiktningen av lägenheten måste vara godkänd och eventuella brister ska vara åtgärdade för att bytet ska godkännas

Viktigt att veta är att en eventuell parkeringsplats inte medföljer vid ett byte!

### **Fördelning av lediga lägenheter**

Timråbo har en ambition att förmedla och publicera alla våra lediga bostäder till bolagets ordinarie bostadskö och offentliga marknadsplats. Timråbo förbehåller dock sig rätten att undanta lediga bostäder för att uppfylla sociala behov, näringslivsförtur eller andra förvaltnings åtgärder.

### **Trångboddhet**

För att förhindra osunda boendeförhållanden, både för hyresgäster som bor trångt och för kringboende, finns riktlinjer för hur många personer som får bo i en och samma bostad. Riktlinjerna bygger på hur lägenheterna är tekniskt dimensionerade när det gäller till exempel ventilation, men också ekonomiskt dimensionerade när det gäller slitage och förbrukningar. Undantag kan göras för föräldrar med många barn och när lägenheten är större än normalt.

1 rok 49 kvm, max tre personer

2 rok 70 kvm, max fyra personer

3 rok 90 kvm, max sex personer

4 rok 110 kvm, max åtta personer

5 rok 120 kvm, max tio personer

Antagen i styrelsen för AB Timråbo 2018-08-30

