



Hyrespolicy

Älvsbyns Fastigheter

Innehåll

Hyrespolicy	1
1. Våra grundkrav	3
1.1 Du ska vara myndig	3
1.2 Du ska ha svenskt personnummer	3
1.6 Lägenhetens yta och planering avgör antal boende	5
1.7 Du ska ha en gällande hemförsäkring	5
1.8 Du kan bara ha ett bostadshyresavtal för lägenhet hos Älvsbyns Fastigheter	5
1.9 Du ska ha skött din relation med Älvsbyns Fastigheter	5
1.10 Du ska vid behov kunna uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd	5
2. Vårt kösystem	6
2.1 Registrera dig och börja samla poäng	6
2.2 Köpoäng.....	6
2.3 Årlig inloggning.....	6
3. Att söka lägenhet och bilplats	7
3.1 Seniorbostad Fluxen 70+	7
3.3 Sök ledig lägenhet – steg för steg	7
4. Hyresavtalet	8
4.2 Återbud av lägenhet.....	8
4.3 Borgen	8
5. Förtur	9
6. När du har ett hyresavtal	9
6.1 Andrahandsuthyrning.....	9
6.2 Byta lägenhet.....	10
6.3 Överlåtelse.....	10
7. Uppsägning av lägenhet	11
7.1 Visningsplikt.....	12
8. Besiktningar	12
8.1 Avflyttningsbesiktning.....	12
8.2 Omflyttningsbesiktning	12

1. Våra grundkrav

Hos Älvsbyns Fastigheter ska alla känna sig välkomna att hyra lägenhet. Vår verksamhet präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.

Att i huvudsak fördela Älvsbyns Fastigheters lägenheter via köpoäng skapar rättvisa för våra kunder och uthyrningen ska göras på ett sådant sätt att varken vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Vi ställer därför ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet. Alla som är 16 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter.

Älvsbyns Fastigheter har som ett kommunalägt bostadsbolag möjlighet att avsätta lägenheter för kommunal verksamhet/åtagande. För våldsutsatta personer kan särskild prövning göras.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av ledningen men delges styrelsen för kännedom.

1.1 Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år. Men alla som är 16 år eller äldre har rätt att stå i kö

1.2 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 men du kan inte söka lägenhet eller få ett hyresavtal. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du Älvsbyns Fastigheters kontor och visar upp ditt svenska id-kort och kan då börja söka lägenhet.

1.3 Du ska uppfylla krav på inkomst.

Efter att hyran är betald ska du ha kvar normalbelopp enligt Kronofogdens beräkningar.

Vi vill gärna behålla dig som hyresgäst och därför undvika att du hamnar i en situation där du får svårighet att betala hyran. Av den anledningen tittar vi på inkomst i förhållande till hyran.

Normalbelopp

Normalbelopp, beslutat av Kronofogden, är det belopp som ska täcka dina levnadskostnader efter att hyran är betald.

1.3.1 Godkända inkomster och bidrag

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med Älvsbyns Fastigheter.

Godtagbara inkomster

- Tillsvidareanställning.
- Annan typ av anställning - visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning /projektanställning som sträcker sig minst 180 dagar framåt från avtalsdagen.
- A-kassa - minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa.
- Aktivitetsersättning eller sjukersättning (förtidspension).
- Pension eller äldreförsörjningsstöd.
- Övriga ersättningar - graviditetsersättning, sjukersättning och handikappersättning.
- Kapitalinkomst - räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst.

Godtagbara bidrag

- Bostadstillägg - för pensionärer.
- Bostadsbidrag och underhållsstöd - för ensamstående föräldrar och ungdomar under 29 år.
- Studielån och studiebidrag - för universitetsstudenter.
- Barnbidrag - för hemmavarande barn upp till 16 år.
- Försörjningsstöd - styrkt av Älvsbyns kommun.
- Etableringsersättning - styrkt av Arbetsförmedlingen - minst 180 dagar kvar att få ut ersättning.
-

1.4 Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Älvsbyns Fastigheter tar kreditupplysning på dig innan ett hyresavtal undertecknas.

- Du får inte ha någon skuld eller betalningsanmärkningar hos Älvsbyns Fastigheter eller Kronofogden.

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

Om du har skuld hos Kronofogden och/eller betalningsanmärkning kan du med hjälp av en borgensman ändå ha möjlighet att hyra en lägenhet. Vid denna prövning tas även en kreditupplysning ut på borgenären och antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald beaktas.

Se avsnitt 4.3 Borgen.

Skuldsanering

Om du har pågående skuldsanering så beaktar vi skulderna som ingår i skuldsaneringen som obetalda till dess att skuldsaneringens betalningsplan har avslutats.

Har du påbörjat en betalningsplan och bor hos oss, har du bara möjlighet att hyra en billigare lägenhet.

1.5 Avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Du som står på hyresavtalet ska vara folkbokförd i lägenheten och den ska vara din permanenta bostad. Permanent boende är där du har din huvudsakliga dygnsvila, minst fyra dygn per vecka. Kravet på folkbokföring kan prövas i enskilda fall. För gymnasieelever där förälder står på avtalet görs särskild prövning.

1.5.1 Komplementbostad

Undantag från folkbokföringskravet kan göras när det gäller en komplementbostad vid arbete med ett pendlingsavstånd på cirka 8 mil enkel väg.

1.6 Lägenhetens yta och planering avgör antal boende

Våra hyresgäster ska ha ett bra, tryggt och rätt dimensionerat boende. För att förhindra osunda boendeförhållanden i våra fastigheter så gäller riktlinjer mot trångboddhet. Dessa riktlinjer bygger på hur lägenheterna är dimensionerade vad gäller exempelvis ventilation, slitage och förbrukning.

Älvsbyns Fastigheter följer generella rekommendationer från Boverket angående hur många som får bo i en lägenhet.

- Ett rum och kök upp till 49 kvadratmeter maximalt tre personer.
- Två rum och kök upp till 70 kvadratmeter maximalt fyra personer.
- Tre rum och kök upp till 90 kvadratmeter maximalt sex personer.
- Fyra rum och kök upp till 110 kvadratmeter maximalt åtta personer.

1.7 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

1.8 Du kan bara ha ett bostadshyresavtal för lägenhet hos Älvsbyns Fastigheter

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Älvsbyns Fastigheter ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp.

1.9 Du ska ha skött din relation med Älvsbyns Fastigheter

Har du tidigare misskött din relation med oss kan du nekas att skriva avtal.

Exempel

- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster.
- Vanvård av lägenhet, skadegörelse.
- Olovlig andrahandsuthyrning.
- Verkställd avhysning.
- Övergiven lägenhet.
- Osant intygande, falska handlingar och dokumentation.
- Hot eller våld mot Älvsbyns Fastigheters personal eller samarbetspartner.

1.10 Du ska vid behov kunna uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

När du ska skriva hyresavtal kan vi begära kontaktuppgift till tidigare hyresvärd. Referensen ska vara aktuell för de senaste 24 månaderna. Exempel på negativa bostadsreferenser: Störningar mot andra hyresgäster, misstänkt eller olovlig andrahandsuthyrning, vanvård av lägenhet, hot eller våld mot personal, verkställd avhysning från tidigare boende, betalningsanmärkningar, dålig hyresbetalare - återkommande sena hyresinbetalningar senaste sex månaderna.

2. Vårt kösystem

2.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att söka lägenhet hos Älvsbyns Fastigheter måste du anmäla dig som bostadssökande i vår bostadskö. Du loggar in med BankID på Mina sidor som du når via startsidan på vår webbplats alvsbynsfastigheter.se. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig.

Det åligger dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på **Mina sidor**.

2.2 Köpoäng

Du får ett (1) köpoäng per dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Köpoängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Make, maka, sambo och släkt måste göra en egen registrering och samla egna poäng.

Det finns två undantag då köpoäng kan överlåtas:

- Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till make, maka eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former. Detta gäller när kvarvarande person inte stått i kö sedan tidigare.
- Köpoäng kan också överlåtas om make, maka eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former, permanent flyttar till Vård- och omsorgsboende.
- Dina köpoäng nollställs alltid när du tilldelats en lägenhet. Köpoängen nollställs när avtalet registrerats efter det att du tackat ja till ett erbjudet hyresavtal. Vid tilldelning av lägenhet aktiveras du per automatik på nytt i vår bostadskö från avtalets ingåendedatum.

2.3 Årlig inloggning

Önskar du stå kvar som bostadssökande i den ordinarie bostadskön och behålla din kötid hos Älvsbyns Fastigheter, så behöver du logga in på mina sidor med Bank-ID eller användaruppgifter minst en gång varje år. Du behöver bara logga in för att registreras som aktiv och behålla din kötid. När du är inloggad vill vi att du passar på att granska att de uppgifter som du har registrerat hos oss stämmer.

Har inte inloggning skett på Mina sidor minst en gång varje år kommer du automatiskt att avregistreras som bostadssökande i vårt uthyrningssystem och därmed förlora din kötid.

Älvsbyns Fastigheter skickar ut påminnelser till den e-postadress du har registrerat på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer.

Har du ett hyreskontrakt hos Älvsbyns Fastigheter så räknas din boendetid som kötid och du behöver därför inte logga in på Mina sidor för att behålla den. Men för att vi ska kunna kontakta dig gällande ditt boende, ber vi dig ändå att uppdatera dina personuppgifter för att säkerställa att de är korrekta.

3. Att söka lägenhet och bilplats

Alla Älvsbyns Fastigheters lägenheter hyrs ut genom Mina sidor som du når via vår hemsida alvsbynsfastigheter.se. När du har anmält dig till vår bostadskö så kan du använda dina intjänade köpoäng för att söka lägenheter i följande kategorier: Bostad, Seniorbostad och bilplats.

För gymnasieelever under 18 år gäller att elevens förälder och tecknar hyresavtal.

3.1 Seniorbostad Fluxen 70+

Vanliga lägenheter som anpassats så att man kan bo kvar även då man blir äldre. På Fluxen finns gemensamhetsutrymmen för umgänge med grannar och besökare.

- Du ska ha fyllt 70 år för att få söka lägenhet på Fluxen.

3.2 Bilplats

Alla Älvsbyns Fastigheters parkeringsplatser hyrs ut via **Mina sidor**. Bilplatserna tilldelas i första hand till våra bostadshyresgäster inom området.

I mån av plats kan bilplatser hyras ut till andra hyresgäster eller externa kunder. Då gäller en kortare uppsägningstid från Älvsbyns fastigheter med 3 månader löpande med avsteg från besittningsrätt.

När du hyr en parkeringsplats och tecknar avtal nollställs dina köpoäng.

Om det finns många lediga parkeringsplatser i ett område kan vi erbjuda fler än en plats per lägenhet.

3.3 Sök ledig lägenhet – steg för steg

För att söka lägenhet eller andra lediga objekt börjar du med att registrera dig i vår kö och skapa en profil under Mina sidor. Sedan söker du själv bland lediga lägenheter, parkeringsplatser och seniorbostäder. Du kan sköta allt på mina sidor dygnet runt.

Ställ dig i kö

Börja med att registrera dig i vår kö genom att logga in med BankID och skapa Mina sidor. Har du inte tillgång till Bank-ID kan du registrera dig via din epost istället.

1. Anmäl intresse

När du hittar ett objekt du är intresserad av gör du en intresseanmälan. Är du en av de som går vidare i uthyrningen får du ett meddelande av oss på Mina sidor.

2. Visning av lägenhet

Får du erbjudande om visning av en lägenhet och vill titta på den, behöver du boka tid för det snarast möjligt. Det kan du göra via mina Mina sidor.

Får du ett erbjudande om en lägenhet så följer också information om visning av denna. Lägenheten visas av nuvarande hyresgäst eller av Älvsbyns Fastigheter. Det är ditt eget ansvar att kontakta angiven person och boka tid för visning. Hyresgästen måste vara behjälplig med att visa lägenheten (visningsplikt).

3. Svara på erbjudanden

Efter visningen lämnar du svar om du är fortsatt intresserad eller ej. Om vi inte fått något svar av dig (ja eller nej) räknas du som "ej intresserad" och dina köpoäng reduceras med 30.

4. Vi behöver dina uppgifter

Om du tackat ja till erbjudandet i tid, kan du behöva lämna kompletterande uppgifter

Uppfyller du våra krav?

Sedan kontrollerar vi att du uppfyller våra krav på dig som hyresgäst, och om allt är ok behöver du vara anträffbar på telefon.

Signering av avtal

När det sedan är dags för signering av avtal kan du göra det digitalt via Mina sidor och med BankID. Du kan också besöka oss på kontoret för underskrift.

5. Välkommen

Vi hälsar dig välkommen till oss som hyresgäst. Dina köpoäng nollställs men som vår hyresgäst står du per automatik i vår kö och börjar samla nya poäng direkt ditt hyresavtal börjar gälla.

4. Hyresavtalet

4.1 Tecknande av hyresavtal

Efter det att du tilldelats lägenhet kommer du att teckna ett hyresavtal. Älvsbyns Fastigheter har rätt att upphäva avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte signerat och returnerat hyresavtalet inom överenskommen tid.

4.2 Återbud av lägenhet

Tackar du ja men ångrar dig innan du signerat avtalet så upphävs det. Har du signerat avtalet men ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler. Dina köpoäng nollställs och du har inte möjlighet att få tillbaka dem utan börjar samla poäng från noll igen.

Efter att du skrivit under ditt avtal

I samband med avtalstecknandet, får du som ny hyresgäst information om vad som gäller innan och under boendetiden. Har du frågor om ditt boende efter att du signerat ditt avtal kan du kontakta oss på telefon.

4.3 Borgen

Om du inte uppfyller våra ekonomiska grundkrav kan du ta hjälp av en borgensman, förutsatt att Älvsbyns Fastigheters övriga grundkrav uppfylls.

En borgensman, det vill säga personen som går i borgen för dig är en person som går i god för dig. Det kan vara en familjemedlem eller en nära vän.

Vid prövning ska borgensmannen visa sig godtagbar, vilket betyder att det ska finnas inkomster och tillgångar så att borgensmannen dels klarar sin egen ekonomi och dels kan betala uteblivna hyror och kostnader för hyresgästen. Älvsbyns Fastigheter tar kreditupplysning på borgensmannen och är också vi som avgör om en borgensman är godtagbar eller inte.

5. Förtur

Älvsbyns Fastigheter hanterar generellt inga förturer men har som ett kommunalägt bostadsbolag möjlighet att avsätta lägenheter för kommunal verksamhet/åtagande.

För våldsutsatta personer kan särskild prövning göras.

6. När du har ett hyresavtal

6.1 Andrahandsuthyrning

Älvsbyns Fastigheter tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut din lägenhet i andrahand krävs att du har beaktansvärt skäl. Exempelvis:

- **Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land.** Arbetsplatsen eller studieorten ska ligga utanför pendlingsbart avstånd. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras.
- **Särskilda familjeförhållanden.** Om du vill provbo i ett parförhållande. I så fall ska du kunna styrka detta med en kopia av den blivande sambons hyresavtal eller köpekontrakt i din ansökan. För att ansökan ska beviljas får ni inte ha bott tillsammans tidigare.
- **Längre utlandsvistelse** (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.
- **Ålder eller sjukdom.** Du kan ha beaktansvärda skäl om du läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras.
- **Andra beaktansvärda skäl.** Särskilda situationer där du 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.

Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav för skulder och betalningsanmärkningar.

Skriftligt godkännande krävs från Älvsbyns Fastigheter för att få hyra ut lägenheten i andra hand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs skriftlig till Älvsbyns Fastigheter.se via mail eller personlig kontakt. Ansökan beviljas normalt sex månader eller max ett år. Därefter kan du ansöka om förlängning.

Att upplåta lägenheten till någon annan i ditt ställe utan godkännande gör att hyresrätten anses förverkad och Älvsbyns Fastigheter är berättigad att säga upp avtalet i förtid utan någon förvarning eller chans till rättelse enligt hyreslagen 12 kap. 42§ 3p.

Om andrahandsuthyrningen både är olovlig och till oskälig hyra, betraktas det som ett brott med böter och fängelse i högst två år på straffskalan. Älvsbyns Fastigheter följer kontinuerligt upp detta genom information och sökningar mot folkbokföringsregistret.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning klassas som en misskött relation med Älvsbyns Fastigheter vilket leder till att du får en karenstid som hindrar dig från att söka lägenhet hos oss de kommande tre åren.

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 hyresgastforeningen.se

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

6.2 Byta lägenhet

Har du ett hyresavtal med Älvsbyns Fastigheter kan du byta din hyresrätt mot annan hyresrätt, om du uppfyller nedanstående krav.

För att ett byte ska godkännas måste det föreligga beaktansvärda skäl, som grundar sig på Hyreslagen och Hyresnämndens praxis. Beaktansvärda skäl kan exempelvis vara:

- **Ändrade familjeförhållanden.** Om behovet av en större, mindre eller billigare bostad till exempel beror på dödsfall, separation, inledande av ett nytt förhållande tillökning i familjen eller barn som flyttar hemifrån.
- **Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra.** Om du på grund av sjukdom, pensionering eller arbetslöshet har fått eller kommer att få ändrade ekonomiska förhållanden och därför behöver lägre hyra.
- **Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge.** Om du behöver en ny bostad till följd av studier eller arbete på annan ort.

Intyg som styrker beaktansvärda skäl kan komma att krävas.

Vill du ansöka om att byta bostad, använder du dina köpoäng och anmäler intresse via "mina sidor", har du då högst köpoäng och uppfyller ovanstående krav så kan ett byte beviljas.

De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet. Lägenheterna besiktas och eventuella skador och kostnad för borttappad nyckel betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. I den nya lägenheten kan du inte göra anspråk på reparationer, tapetbyten, målning med mera – men självklart åtgärdar vi direkta fel. Om ett byte genomförs grundat på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, vilket betyder att du blir uppsagd och förlorar rätt till de kontrakt som är tecknade med Älvsbyns Fastigheter. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Bilplats följer inte med vid byten av lägenhetskontrakt.

6.3 Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan Älvsbyns Fastigheter tillhanda.

För att en överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Älvsbyns Fastigheters grundkrav.

Har du fått din nuvarande bostad för mindre än ett år sedan krävs mycket speciella skäl för överlåtelse.

Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

- **Separation – en part på avtalet.** I samband med bodelning kan en make/maka eller sambo få överta en lägenhet som varit avsedd att vara makarnas/sambornas gemensamma hem.

Även utan att det är fråga om en bodelning kan en make/maka eller sambo få överta en lägenhet men då under förutsättning att man varit folkbokförd på samma adress i minst tre år. Kontroll sker mot folkbokföringen. Den som övertar hyresavtalet ska uppfylla Älvsbyns Fastigheters grundkrav och får köpoäng från avtalets ursprungliga inflyttningsdatum.

- **Separation – två parter på avtalet.** Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Hen har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta Älvsbyns Fastigheter om hen vill bo kvar i lägenheten. Den som övertar hyresavtalet ska uppfylla Älvsbyns Fastigheters grundkrav och får köpoäng från avtalets ursprungliga inflyttningsdatum.
- **Dödsfall – en part på avtalet.** I samband arvskifte kan make/maka överta den lägenhet som varit makarnas gemensamma hem.
Även om det inte är fråga om ett arvskifte kan en make/maka eller sambo överta en lägenhet under förutsättning att man varit folkbokförd på samma adress i minst tre år. Kontroll sker mot folkbokföringen. Den som övertar hyresavtalet ska uppfylla Älvsbyns Fastigheters grundkrav och får köpoäng från avtalets ursprungliga inflyttningsdatum.
Make/maka kan alltid överta avtalet. Den som övertar hyresavtalet får köpoäng från avtalets ursprungliga inflyttningsdatum.
- **Överlåtelse till närstående.** En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som hen varaktigt sammanbott med i tre år och som varit folkbokförd på samma adress.
En närstående person kan förutom make/maka eller sambo vara en släkting, det vill säga en något vidare kategori av människor än de som på familjerättslig grund kan få överta en lägenhet.

Viktigt om överlåtelse av hyresavtal

För att överlåtelser ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående. Kontroller mot folkbokföringsregistret tas efter att bytet skett.

7. Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden är tre månader och räknas från och med kommande månadsskifte.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad. Kan endast sägas upp av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas. Sker uppsägningen senare än tre månader efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
- Uppsägningen ska vara Älvsbyns Fastigheter tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad.
- Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
- Uppsägning sker genom att meddela Älvsbyns fastigheter via mail eller telefon alternativt genom att besöka kontoret under öppettider. Glöm inte att ta med giltig legitimation.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en hel månad tidigare kan en överenskommelse göras med Älvsbyns Fastigheter om att skriva om hyresavtalet till annat datum.
- Vid inflyttningsoverenskommelse mellan dig och föregående hyresgäst, med kortare tid

än en månad, lämnar avflyttande hyresgäst alla nycklar till vårt kontor för avstämning mot nyckelkvittens. Dessa nycklar kvitteras sedan ut av den inflyttande hyresgästen. Hyresbetalning görs upp mellan parterna.

- Om det, av någon anledning, finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta Älvsbyns Fastigheter och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Älvsbyns Fastigheters grundkrav.

Önskemål om tidigare datum

Du kan lämna in önskemål om att den nya hyresgästen ska få ta över lägenheten tidigare än efter tre månader. Det är alltid den hyresgäst som skriver kontrakt på din lägenhet som avgör om hen accepterar ett snabbare övertagande.

Du som kontraktssinnehavare är dock ansvarig för lägenheten tills uppsägningstidens slut.

7.1 Visningsplikt

När du har sagt upp din lägenhet är du i enlighet med hyreslagen skyldig att visa den för 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 anhörig eller en bekant.

Du kan även kontakta Älvsbyns Fastigheter som kan ombesörja visning av lägenheten.

8. Besiktningar

I anslutning till utflyttning görs en avflyttningsbesiktning.

För att undvika missförstånd ser vi helst att du är med när den görs.

8.1 Avflyttningsbesiktning

Avflyttningsbesiktning sker i regel efter det att du har lämnat igen dina lägenhetsnycklar.

Observera att lägenheten och lägenhetens tillhörande förråd, balkong och/eller uteplats ska vara slutstädad vid denna besiktning. Se Älvsbyns Fastigheters avflyttningsfolder.

Som hyresgäst blir du ersättningskyldig om bovärdens vid avflyttningsbesiktningen upptäcker:

- Att städningen inte är ordentligt gjord.
- Att lägenheten har skador.

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

Lägenhetens nycklar kan lämnas i samband med besiktningen. Dock senast kl 12 på avflyttningsdagen.

8.2 Omflyttningsbesiktning

Om du ska flytta inom Älvsbyns Fastigheter, bokas omgående en omflyttningsbesiktning, det är detsamma som en avflyttningsbesiktning men där eventuella kostnader för onormalt slitage ska regleras innan nytt kontrakt tecknas.