

Policy 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 16-årsdagen.

För våra plusboenden gäller att hyresgästen bör vara minst 55 år.

Däremot kan man ställa sig i bostadskö för plusboende vid 50 års ålder.

Inkomster och skulder

Innan hyresgästen tecknar hyreskontrakt kan det genomföras 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 utvecklingsersättning
- Studiemedel
- Som inkomst räknas även försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg
- Barnbidrag och underhållsstöd

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

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

Timråbo förbehåller sig rätten att kontakta arbetsgivare och tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening för att få veta mer om hyresgästen. Det kan t ex finnas skäl att neka störande personer kontrakt.

Spärrkoder

Följande spärrkoder nyttjas för personer som ej kan tilldelas bostad

- Misskött relation 2 år (ej stå kö & ej söka bostad)
- Gammal skuld 2 år (ej söka bostad)
- Ej godkänd 1 år (ej söka bostad)
- Tilldelad, ej svar 1 månad (ej söka bostad)

Skälen bakom spärrkoden omprövas vid tidsspannets utgång och kan då förlängas eller avslutas beroende på den sökandes kreditspärr, hyresskuld eller relation till Timråbo.

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 måste 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. Uthyrningen godkänns för maximalt sex månader och i undantagsfall upp till ett 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 förvaltningstekniska 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 eller minst 49 kvm, max tre personer

2 rok eller minst 70 kvm, max fyra personer

3 rok eller minst 90 kvm, max sex personer

4 rok eller minst 110 kvm, max åtta personer

Antagen av styrelsen för AB Timråbo 2024-03-21 § 31