



UTHYRNINGSPOLICY

AB KARLSBORGSBOSTÄDER

Detta uthyrningsregelverk gäller fr.o.m. 2026-04-01 och tills vidare. Regelverket revideras årligen och Karlsborgsbostäder förbehåller sig rätten till ändringar.



Innehåll

ATT STÅ I VÅR BOSTADSKÖ	3
SKAPA ETT KONTO PÅ VÅR HEMSIDA	3
KÖPOÄNG	3
AKTIVITETSKRAV	3
HUR BOKAR JAG LEDIGA HYRESOBJEKT/GÖR EN INTRESSEANMÄLAN?	4
VEM KALLAS TILL LÄGENHETSVISNING?	4
VEM FÅR LÄGENHETEN?	4
SÄRSKILDA HÄNSYN	4
GRUNDKRAV FÖR ATT FÅ HYRA LÄGENHET	5
KRAV PÅ INKOMSTNIVÅ	5
GODKÄNDA INKOMSTSLAG	5
SKULDER OCH BETALNINGSANMÄRKNINGAR	6
RIKTLINJER OM TRÅNGBODDHET	6
REFERENSER	6
ÖVERLÅTELSE	6
BYTE AV LÄGENHET	7
ANDRAHANDSUTHYRNING	7
INNEBOENDE	7
UPPSÄGNING AV LÄGENHET	7
BESIKTNING AV LÄGENHET	8
KUNDTJÄNST	8



ATT STÅ I VÅR BOSTADSKÖ

På hemsidan kan du snabbt och enkelt söka lägenhet hos oss på Karlsborgsbostäder. Under *Sök Ledigt*, *Lediga bostäder* presenteras lediga lägenheter och du anmäler själv intresse till de lägenheter som passar dig. Lediga lägenheter kan publiceras på två sätt. **Alternativ 1** – du har 4 dagar på dig att anmäla ditt intresse. Kötiden avgör vilka som får ett erbjudande. **Alternativ 2** – Publiceras som ”Direktlägenhet”, detta innebär att du som först anmäler intresse och uppfyller våra riktlinjer erbjuds lägenheten, samlad kötid räknas inte här. Publicering som ”Direktlägenhet” används endast i de fall det är kort uppsägningstid, såsom vid dödsfall, samt om en lägenhet varit publicerad enligt alternativ 1 men där inte någon av intressenterna tackat ja till lägenheten.

SKAPA ETT KONTO PÅ VÅR HEMSIDA

Börja med att skapa ett konto på vår hemsida *Karlsborgsbostader.se/Mina sidor*. Här fyller du i kontaktuppgifter och skapar ett lösenord. I de fall du registrerat en e-postadress finns möjlighet att skapa en *bevakning*. Det innebär att du får ett meddelande skickat till dig när det blir något ledigt som matchar det du lagt in som *bevakning*. Bevakningar skapar du när du är inloggad på Mina sidor via menyn *Sök Ledigt* och *Bevakningar*, välj där om du önskar skapa bevakning på bostad, bilplats eller lokal, tryck därefter på *Filtrera* och fyll i dina önskemål innan du trycker *Spara filter som bevakning*. Du kan lägga in hur många bevakningar som du själv önskar.

KÖPOÄNG

Direkt när du gjort en bostadsansökan börjar du samla köpoäng, en dags kötid är lika med en poäng. Det är sedan köpoängen som avgör vem som tilldelas en ledig lägenhet. För att se hur många köpoäng du har kan du logga in på *Karlsborgsbostader.se/Mina sidor*. När en hyresgäst eller sökande flyttar till en av våra lägenheter nollställs köpoängen. Vid hyreskontrakt med två hyresgäster nollställs poängen för båda hyresgästerna. Såväl ansökan som köpoäng är personlig och köpoäng kan inte överlåtas för att söka lägenhet åt vänner eller anhöriga. I samband med dödsfall kan köpoängen överlåtas till maka/make/ eller registrerad partner/sambo.

AKTIVITETSKRAV

Din bostadsansökan aktiveras varje gång du loggar in på *Mina sidor*. Om du inte **loggar in** under en period av **tolv månader**, blir din bostadsansökan raderad och du **förlorar dina samlade köpoäng**. Det är varje sökandes ansvar att kontrollera när inloggning senast måste ske. OBS! Glöm inte att uppdatera dina kontaktuppgifter när du byter e-post eller telefonnummer.



HUR BOKAR JAG LEDIGA HYRESOBJEKT/GÖR EN INTRESSEANMÄLAN?

Så snart en lägenhet blir ledig publiceras den på vår hemsida under *Lediga bostäder*. Du har då fyra dagar på dig att göra din intresseanmälan innan objektet försvinner ifrån hemsidan. Intresseanmälan görs genom att logga in på *Mina sidor* och därefter trycka på *Anmäl intresse* på det objekt du är intresserad utav.

VEM KALLAS TILL LÄGENHETSVISNING?

Efter att tiden för intresseanmälan gått ut kommer de sex sökande med högst köpoäng och som uppfyller våra krav enligt uthyrningspolicyn att få en kallelse för lägenhetsvisning skickat till sig via e-post.

Övriga som lämnat intresse står på reservplats. Detta innebär att man med kort varsel kan bli kallad till lägenhetsvisning på just det objektet som man lämnat intresse på.

VEM FÅR LÄGENHETEN?

Efter en lägenhetsvisning har du två dagar på dig att tacka ja eller nej till lägenheten. Du måste alltid svara på de erbjudande du får. Ditt svar lämnar du via karlsborgsbostader.se/Mina-sidor/erbjudanden.

Om det är fler än en som tackar ja till en ledig lägenhet kommer den med högst köpoäng att erbjudas lägenheten. Den som erbjuds lägenheten kommer att bli kontaktad av Karlsborgsbostäder för kontraktsskrivning.

När du blivit tilldelad en lägenhet nollställs dina, din maka/makes, sambos eller medsökandes köpoäng. Efter inflyttning börjar köpoängen att räknas på nytt.

SÄRSKILDA HÄNSYN

Karlsborgsbostäders lägenheter tilldelas i huvudsak via köpoängsprincipen. Det innebär att av de som anmält intresse för respektive lägenhet är det han/hon som har högst köpoäng och uppfyller Karlsborgsbostäders grundkrav som får lägenheten.

Vår strävan är att få rätt hyresgäst till rätt bostad och därmed nöjda hyresgäster. Vid valet kan särskild hänsyn tas till exempelvis:

- Medicinsk hänsyn för hyresgäster som redan bor hos Karlsborgsbostäder
- Separation för hyresgäst som redan bor hos Karlsborgsbostäder med minderåriga barn
- Särskilda samarbetsavtal med andra aktörer. Ett exempel kan vara avtal med Karlsborgs kommun för kommunplacerade flyktingar
- Företag eller myndigheter som är under etablering eller utveckling
- Vi förbehåller oss också rätten att hantera nyproduktion enligt andra principer som vi finner lämpligast i sammanhanget



GRUNDKRAV FÖR ATT FÅ HYRA LÄGENHET

- Du ska ha fyllt 18 år vid hyresavtalets upprättande.
- Du ska ha ett svenskt personnummer
- Du uppfyller Karlsborgsbostäders inkomstkrav - vi följer **Socialstyrelsens riksnorm för försörjningsstöd**.
- Du uppfyller Karlsborgsbostäders krav på antal personer som får bo i lägenheten
- Karlsborgsbostäder hyr ut bostäder för permanent boende. Det är den person som fått erbjudandet som ska teckna hyresavtalet och bo i bostaden. Det innebär att den blivande hyresgästen har sin huvudsakliga dygnsvila i lägenheten och att personen ska vara folkbokförd på adressen.
- Du kan enbart ha ett (1) förstahandskontrakt hos Karlsborgsbostäder.
- Du ska ha en giltig hemförsäkring

Uppfyller du inte dessa krav kan du inte få en lägenhet hos Karlsborgsbostäder. Karlsborgsbostäder förbehåller sig rätten att pröva varje hyresgäst individuellt mot uppsatta krav.

KRAV PÅ INKOMSTNIVÅ

Karlsborgsbostäder vill att du som hyresgäst ska kunna bo kvar och inte hamna i en situation där du får svårigheter att betala hyran. Av den anledningen tittar vi på din inkomst i förhållande till hyran på den lägenhet du är intresserad av. Är ni två som ska hyra lägenheten tillsammans ser vi på hushållets gemensamma inkomstnivå. Vi gör alltid en individuell bedömning när det gäller inkomst och betalningsförmåga.

GODKÄNDA INKOMSTSLAG

Sökande ska ha tillräcklig ekonomi i rimlig proportion till hyran för den sökta lägenheten. Med inkomst menas lön i minst 6 månader framöver. Vi godkänner följande som inkomst:

- Lön från arbete, anställning eller egen näringsverksamhet. För egen näringsverksamhet ska du haft företaget minst 1 år. Du ska inkomma med F-skattsedel, föregående årsbokslut, balansräkning samt registreringsbevis
- Pension
- A-kassa eller annan arbetsmarknadspolitisk ersättning
- Inkomst av kapital eller kapitaltillgångar. För kapitaltillgångar gäller att tillgängligt kapital ska motsvara minst 12 månadshyror för den önskade lägenheten. Kapitalet ska finnas i Sverige. Du ska inkomma med senaste deklarationen eller annan handling som visar att kapitalet finns tillgängligt och tillhör dig.
- Studiemedel och/eller studielån
- Försörjningsstöd godkänt av Karlsborgs kommun
- Bostadsbidrag, Bostadstillägg



- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (till exempel aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning, etableringsersättning)

SKULDER OCH BETALNINGSANMÄRKNINGAR

- Innan du kallas för en lägenhetsvisning gör vi en kreditupplysning. Söker du flera lägenheter efter varandra så tar vi inte en ny kreditupplysning förrän efter sex månader. I de fall kreditupplysningen inte ger dig möjlighet att hyra lägenheten så har du alltid rätt att inkomma med kompletterande uppgifter.
- Sökande får ha max en (1) betalningsanmärkning under de senaste 12 månaderna. Du som har hyreskontraktet ska också vara den som bor i lägenheten. Sökande med skuld hos Kronofogdemyndigheten ska ha betalat av skulden i sin helhet, eller ha en aktiv och fungerande avbetalningsplan i form av en skuldsanering. Skuldsaneringen ska ha pågått under minst två (2) kalenderår utan att nya skulder har tillkommit under perioden.
- Sökande får inte ha någon skuld till Karlsborgsbostäder eller annan hyresvärd.

RIKTLINJER OM TRÅNGBODDHET

För att förhindra osunda boendeförhållanden och trångboddhet i våra fastigheter bör antal personer som ska bo i lägenheten vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek.

- 1 rum och kök 2 personer
- 2 rum och kök 3 personer
- 3 rum och kök 4 personer
- 4 rum och kök 6 personer

REFERENSER

- AB Karlsborgsbostäder förbehåller sig rätten att hämta referenser från tidigare hyresvärdar.
- Sökande och/eller medsökande med störnings- eller ordningsanmärkningar eller andra för boendet negativa referenser godkänns inte.

ÖVERLÅTELSE

Karlsborgsbostäder godkänner som regel inte överlåtelser, förutom vad som anges i Hyreslagen. Kontraktsinnehavaren kan i särskilda fall överlåta kontrakt till make/maka/partner. För att bli godkänd för överlåtelse krävs att du och din partner lev



under äktenskapliga förhållanden och varit folkbokförda på samma adress i minst två år. Den nya avtalsparten måste uppfylla Karlsborgsbostäders grundkrav.

BYTE AV LÄGENHET

För att få hjälp att byta lägenhet krävs beaktansvärda skäl. Det är i stort sett endast medicinska skäl som godkänns som beaktansvärda skäl hos Karlsborgsbostäder. Därför är det viktigt att du inte tecknar kontrakt på en lägenhet som inte stämmer överens med dina behov. Vi genomför sedvanlig prövning så att Karlsborgsbostäders grundkrav uppfylls av inblandade hyresgäster. Observera att du blir av med dina kö-poäng vid ett byte. Garage och parkeringar med separata avtal kan inte ingå i ett direktbyte.

ANDRAHANDSUTHYRNING

En lägenhetsinnehavare kan under vissa omständigheter tillåtas upplåta sin lägenhet i andra hand. Karlsborgsbostäder följer praxis i hyreslagen. Samtycke till andrahandsuthyrning ges när hyresgästen har beaktansvärda skäl för uthyrningen. Exempel på beaktansvärda skäl är tillfälligt arbete eller studier på annan ort eller längre utlandsvistelse. Tillstånd ges högst för ett (1) år och hyresgästen kan behöva visa intyg att skälet som åberopas är giltigt och riktigt. När du har fått tillstånd att hyra ut i andra hand, får du av andrahandshyresgästen endast ta ut den hyra du betalar till Karlsborgsbostäder. Påslag om max 15 procent får göras om lägenheten hyrs ut möblerad. Vid upplåtelse i andra hand är det alltid förstahandshyresgästen som ansvarar för lägenheten.

INNEBOENDE

Hyresgästen får ha inneboende i sin hyresrätt under förutsättning att han/hon själv bor i lägenheten. Se också Riktlinjer om trångboddhet om max antal personer per lägenhet. Hyresgästen får ta ut en hyra av den inneboende, men bara för den del av lägenheten som den inneboende använder. Har hyresgästen flera inneboende får han/hon 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 andrahandsuthyrning av hyresrätter och då behövs tillstånd från hyresvärden.

UPPSÄGNING AV LÄGENHET

Uppsägningstid för en lägenhet är tre hela månader och räknas alltid per den sista i månaden. Uppsägningarna ska vara Karlsborgsbostäder tillhanda senast den sista dagen i månaden.



Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad under förutsättning att uppsägningen sker inom en månad från dödsfallet, därefter gäller tre månaders uppsägningstid enligt hyreslagen.

Uppsägning sker alltid skriftligt på gällande hyresavtal eller särskild uppsägningsblankett.

BESIKTNING AV LÄGENHET

I samband med uppsägning av lägenhet bokas en tid för förbesiktning av lägenheten. Förbesiktningen innebär att vi gör en bedömning av lägenhetens skick, detta för att kunna planera och beställa eventuellt lägenhetsunderhåll i god tid.

Den uppsagda lägenheten ska städas och slutbesiktigas innan utflyttande hyresgäst kan lämna den. Checklista för flyttstädning finns på vår hemsida samt i lägenhetspärmerna. Slutbesiktningen ska ske i slutet av kontraktstiden. När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen senast påföljande dag kl. 12:00 lämna lägenheten för att hålla den tillgänglig för den som ska tillträda. Om lägenheten vid denna tidpunkt, kl. 12:00, inte godkänts vid slutbesiktningen kommer utflyttande hyresgäst att debiteras för de extra kostnaderna som detta innebär. Om ombesiktning krävs på grund av ej godkänd besiktning debiteras detta enligt gällande timkostnad.

I samband med slutbesiktningen lämnas lägenhetsnycklarna in. Observera att man då även lämnar in förrådsnycklar, eventuella tvättlåsnycklar och taggar. Om inte alla nycklar lämnas in debiteras utflyttande hyresgäst för cylinderbyte. Innan nycklarna lämnas in ska lägenheten vara tömd, städad och slutbesiktigad. Kom ihåg att även förråd som tillhör lägenheten ska tömmas.

KUNDTJÄNST

Om du har frågor kring vår uthyrningspolicy eller behöver hjälp med att registrera dig på vår hemsida eller göra en intresseanmälan är du välkommen att kontakta oss

Kundtjänst 0505-173 68