

# Orsabostäder



## SAMMANFATTNING

Hos Orsabostäder AB 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.

Roland Fållby

## UTHYRNINGSGREGLER

Det här gäller för dig som vill hyra eller hyr lägenhet av  
Orsabostäder AB

# Uthyrningsregler

Det här gäller för dig som vill hyra eller hyr lägenhet av Orsabostäder AB

Välkommen att söka och hyra lägenhet hos oss på Orsabostäder AB. Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Om du har några frågor är du alltid välkommen att kontakta oss.

Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att stå i vår bostadskö och få hyra en bostad hos oss. Grundkraven ändrades hösten 2016 för att bättre möta behovet hos sökande som det ser ut idag.

## Innehåll

Uthyrningsregler .....	1
1. Uthyrningspolicy.....	2
2. Våra grundkrav i korthet.....	3
3. Vår kö.....	3
3.1 Köpoäng.....	4
3.2 Aktivitetskrav.....	4
4. Att söka lägenhet.....	4
4.1 Sök ledigt .....	4
4.2 Viktigt att svara inom 6 dagar.....	5
4.3 Tilldelning.....	5
5. Våra grundkrav i detalj .....	5
5.1 Du ska vara myndig .....	5
5.2 Du ska ha svenskt personnummer.....	5
5.3 Du ska uppfylla Orsabostäders krav på inkomst.....	6
5.3.1 Godkända inkomster och bidrag .....	6
5.4 Du ska uppfylla Orsabostäder AB:s krav gällande skulder och betalningsanmärkningar .....	7
5.5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten .....	7
5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring .....	7
5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos Orsabostäder AB .....	7
5.8 Du ska ha skött din relation med Orsabostäder AB.....	7
5.9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.....	7
6. Hyresavtalet .....	8
6.1 Om ni är två som ska stå på hyresavtalet .....	8
6.2 Skrivs in på befintligt hyresavtal.....	8
6.3 Riktlinjer för antal boende i samma bostad.....	9
7. Förturer .....	9
8. När du har ett hyresavtal .....	10
8.1 Andrahandsuthyrning.....	10
8.2 Byta lägenhet - Direktbyte .....	10
8.3 Överlåtelse .....	11
9. Uppsägning av lägenhet .....	12

10. Besiktningar .....	13
10.1 Förbesiktning .....	13
10.2 Städbesiktning.....	13

## 1. Uthyringspolicy

Hos Orsabostäder AB 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 inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Därför ställer vi 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 och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad.

Därutöver erbjuder vi förtur när synnerliga skäl föreligger som ligger i vårt allmännyttiga uppdrag. Förturerna medges i samverkan med kommunen, förutom näringslivsförtur som hanteras av Orsabostäder AB.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av ledningen och beslutas av styrelsen.

Antagen av Orsabostäder AB:s styrelse den 13 april 2018

Roland Fällby

VD

## 2. Våra grundkrav i korthet

All uthyrning av Orsabostäders vanliga lägenheter, lokaler och p-platser följer god sed på hyresmarknaden samt;

- Diskrimineringslagen (2008:567) - förbud att särbehandla pga. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder
- GDPR – EU:s dataskyddsförordning - reglerar hur juridiska och fysiska personer får hantera personuppgifter och tar framförallt sikte på databehandling
- Orsabostäders uthyrningspolicy

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

### Grundkrav

- Du ska vara myndig
- Du ska ha svenskt personnummer
- Du ska uppfylla Orsabostäders krav på inkomst
- Du ska uppfylla Orsabostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten
- Du ska ha en gällande hemförsäkring
- Du kan enbart ha ett bostadshyresavtal hos Orsabostäder AB
- Du ska ha skött din relation med Orsabostäder AB de senaste 2 åren
- Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

Uppfyller du inte grundkraven eller har rätt till någon förtur kan du inte få ett hyresavtal hos Orsabostäder AB.

## 3. Vår kö

### 3.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos Orsabostäder AB måste du registrera dig som bostadssökande i Orsabostäders bostadskö. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats [www.orsabostader.se](http://www.orsabostader.se). Har du ingen dator är du välkommen att ringa eller besöka vår Bobutik Vi kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post och telefon. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter.

Har du inte ett svenskt personnummer ber vi dig ringa eller besöka vår Bobutik för att få hjälp med registreringen. Företag och organisationer kan inte stå i Orsabostäders bostadskö.

Du kan registrera dig från den dag du fyller 16 år och söka bostad när du fyllt 18 år.

### 3.1 Köpoäng

Du får 1,0 poäng/dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga 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 förälders/vårdnadshavares köpoäng överlåtas till dennes barn.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas:

- Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former.
- Köpoäng kan också överlåtas om make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former, permanent flyttar till vård- och omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng snarast från dödsfallet/flytt till Vård- och omsorgsboende. Intyg lämnas till Bobutiken.

Köpoäng nollställs vid tilldelning av lägenhet. Det gäller även vid direktbyte (inte vid överlåtelse eftersom du då redan bor i bostaden, läs mer under Överlåtelse). Köpoängen nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett erbjudet hyresavtal. För att återigen ställa dig i Orsabostäders bostadskö och samla köpoäng måste du återaktivera dig i kön. I de undantagsfall, där vi godkänt medhyrare, nollställs även poängen för den som är medhyrare.

### 3.2 Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i Orsabostäders bostadskö. För att behålla dina köpoäng måste du minst en gång var tolfte månad kontakta oss via mail, per telefon eller Bobutiken. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter stämmer.

## 4. Att söka lägenhet

Alla Orsabostäders lägenheter hyrs ut via vår hemsida [www.orsabostader.se](http://www.orsabostader.se). Undantag gäller för nyproducerade lägenheter som kan marknadsföras och hyras ut på annat sätt. Aktuell information om nyproducerade lägenheter hittar du på vår hemsida.

### 4.1 Sök ledigt

Orsabostäders lägenheter som publiceras på hemsidan i 14 dagar och erbjuds alltid till de med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan.

Du kan som sökande ha max 5 pågående intresseanmälningar. Om du får ett erbjudande måste du svara JA eller NEJ via e-post eller per telefon inom 5 arbetsdagar. Låter du bli att svara på ett erbjudande räknas ditt svar som NEJ.

## 4.2 Viktigt att svara inom 5 dagar

Om du är en av de som får ett erbjudande, får du information om att gå på visning av lägenheten. Antingen visas lägenheten av nuvarande hyresgäst som måste vara behjälplig med att visa lägenheten eller av Orsabostäder AB. Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Du måste tacka JA eller NEJ på erbjudandet innan sista svarsdagen som anges, vilket normalt är fem dagar efter det att erbjudandet skickats ut eller efter särskild överenskommelse. Svarar du inte alls räknas ditt svar som NEJ.

Är det Orsabostäder AB som visar lägenheten får du komma överens med hyreshandläggaren om ett datum för visning av lägenheten.

## 4.3 Tilldelning

Har du blivit erbjuden lägenheten måste du inom fem arbetsdagar kunna styrka att du har en inkomst som uppfyller Orsabostädernas inkomstkraV.

Kan du inte styrka detta vid överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

# 5. Våra grundkrav i detalj

## 5.1 Du ska vara myndig

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

## 5.2 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. Kontakta vår Bobutik om du vill ställa dig i kö och inte har svenskt personnummer. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du Bobutiken och visar upp ditt svenska id-kort så att du kan börja söka lägenhet.

### 5.3 Du ska uppfylla Orsabostäders krav på inkomst

Du ska skriftligen inkomma med intyg om nettoinkomst som är minst hyran + normalbelopp/månad. Nettoinkomsten ska sträcka sig minst 6 månader efter avtalsdatum.

Normalbelopp är det belopp som Kronofogden beslutat om att man ska ha kvar efter att hyran är betald och som ska täcka dina vanliga levnadskostnader. Läs mer, [www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se)

Är du redan hyresgäst hos Orsabostäder AB?

Vid byte till annan lägenhet ska du inkomma med:

- intyg på din inkomst om den nya lägenheten är dyrare än den du har nu.
- inte ha några anmärkningar (upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran de senaste 6 månaderna) hos Orsabostäder AB.
- godkänd omflyttningsbesiktning.

#### 5.3.1 Godkända inkomster och bidrag

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med Orsabostäder AB. Dessa ska skriftligen styrkas och vi kan komma att begära in lönespecifikationer och/eller utbetalningsavier eller beslut en (1) månad retroaktivt.

Med **nettoinkomst** menar vi försörjning, **efter skatt**, i minst 6 månader efter avtalsdatum genom;

- Tillsvidareanställning
- Annan typ av anställning - Visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning under minst 180 dagar.
- 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 (ej likvida medel på bankkonto).

Godtagbara bidrag;

- Bostadstillägg - För pensionärer
- Bostadsbidrag och underhållsstöd - För ensamstående föräldrar och ungdomar under 29 år.
- Studielån och studiebidrag - För Högskolestudenter
- Barnbidrag - För hemmavarande barn upp till 16 år
- Etableringsersättning - Styrkt av Arbetsförmedlingen

## 5.4 Du ska uppfylla Orsabostäder AB:s krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Orsabostäder AB tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på lägenhet.

Du får inte ha någon skuld till Orsabostäder AB 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 på ett 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.

## 5.5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.

## 5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

## 5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos Orsabostäder AB

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Orsabostäder AB ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp.

## 5.8 Du ska ha skött din relation med Orsabostäder AB.

Om du har misskött din relation med Orsabostäder AB nekas du att skriva avtal.

Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot Orsabostäder AB:s personal som lett till polisanmälan
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet
- osant intygande

## 5.9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

När du är aktuell för att skriva avtal ska du inkomma med goda referenser från tidigare hyresvärd. Är du redan hyresgäst hos Orsabostäder AB gör vi intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel.



## 6. Hyresavtalet

Från det att Orsabostäder AB har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats lägenheten, har du 5 arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet, tag med ID kort vid kontraktsskrivning. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Bobutiken att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Orsabostäder AB har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid.

Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet så annulleras det. Har vi skrivit ut avtalet har dina köpoäng nollställts och du har inte möjlighet att få tillbaka köpoängen. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på Mina sidor och börja samla poäng igen. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

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 du skrivit avtal kan du kontakta Bobutiken.

### 6.1 Om ni är två som ska stå på hyresavtalet

Om både du och din partner vill stå på avtalet måste du registrera din partner som medsökande innan intresseanmälan. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknade inkomst krävs för att få ett hyresavtal. Registrera din partner som medsökande eller dig som medsökande till din partner i samband med att ni aktiverar er i Orsabostäders bostadskö eller ange detta i efterhand till Bobutiken. För att kunna stå som medsökande ska du vara make/maka/registrerad partner eller ska leva sammanboende under äktenskapslika former. Individuell prövning görs.

### 6.2 Skrivs in på befintligt hyresavtal

För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal ska följande gälla:

- att make/maka, registrerad partner och sammanboende varit folkbokförda i minst 3 år på gällande hyresavtalsadress

Den tillkommande personen ska uppfylla Orsabostäders grundkrav. Poängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs.

### 6.3 Riktlinjer för antal boende i samma bostad

Vi vill förhindra osunda boendeförhållanden, både för er som bor trångt men även för kringboende som påverkas. Därför har vi 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.

Boende per lägenhet

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| • 1 rum och kokvrå/kök | Max 3 personer  |
| • 2 rum och kokvrå/kök | Max 4 personer  |
| • 3 rum och kök        | Max 6 personer  |
| • 4 rum och kök        | Max 8 personer  |
| • 5 rum och kök        | Max 10 personer |

## 7. Förturer

Giltiga förturer:

- Kommunala kontrakt: dessa förturer godkänns av Orsa kommun i samarbete med Orsabostäder AB.
- Nyanlända: för att vara behjälpliga för människor som kommer från en nödsituation i andra länder tilldelas Arbetsmarknads- och Integrationskontoret ett överenskommet antal lägenheter.
- Näringsliv: för att möjliggöra flytt till Orsa p.g.a. arbete har man möjlighet att ansöka om näringslivsförtur. Syftet är att stimulera inflyttning och tillväxt i Orsa kommun. Antalet lägenheter som förmedlas till personer som söker näringslivsförtur kan över tid variera beroende på hur stor efterfrågan det är från den ordinarie bostadskön. Vi garanterar därför inte att du blir erbjuden lägenhet även om du uppfyller kriterierna.

Vilka kan få näringslivsförtur?

- Du som inte bor inom pendlingsavstånd, minst 10 mil, enkel resa.
- Du har fått stadigvarande 100 % tillsvidareanställning hos arbetsgivare i Orsa kommun.
- Behovet ska avse ett permanentboende och du ska folkbokföra dig på adressen.

Kontakta vår Bobutik om du vill ha näringslivsförtur.

## 8. När du har ett hyresavtal

### 8.1 Andrahandsuthyrning

Orsabostäder AB tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andrahand krävs att man har beaktansvärt skäl:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras.
- Särskilda familjeförhållanden. Ett skäl till detta kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare. Om du ska provbo i en lägenhet ska du styrka din ansökan med en kopia på den blivande sambons hyresavtal/köpekontrakt.
- Längre utlandsvistelse (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.

Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav för skulder och betalningsanmärkningar (avsnitt 5.4) och skötsel (se avsnitt 5.8).

Skriftligt godkännande krävs från Orsabostäder AB för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på [www.Orsabostäder.se](http://www.Orsabostäder.se) eller hos Bobutiken. Ansökan ska göras minst fyra veckor före. Ansökan beviljas max 12 månader, inklusive uppsägningstiden på tre månader.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning/avhysning och klassas som en misskött relation med Orsabostäder AB vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i Orsabostäders bestånd.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker. Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan. Blankett finns på vår hemsida [www.Orsabostäder.se](http://www.Orsabostäder.se) eller i Bobutiken.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

### 8.2 Byta lägenhet - Direktbyte

Har du ett hyresavtal med Orsabostäder AB kan du byta din hyresrätt mot en annan hyresrätt

Förutsättningen för direktbyte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.

Den du byter med ska uppfylla Orsabostäder AB:s grundkrav. De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet via direktbytet.

Lägenheterna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. I den nya lägenheten kan du inte göra anspråk på reparationer, tapetbyten, målning m.m. – men självklart åtgärdar vi direkta fel. Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, dvs grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med Orsabostäder AB. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Du kan läsa mer om byte i Jordabalken 12 kap § 35 och på Hyresgästföreningens hemsida.

Bilplats följer inte automatiskt med vid byten av lägenhetskontrakt.

### 8.3 Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är Orsabostäder AB tillhanda. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Orsabostäders grundkrav.

Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

#### 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 övertar hyresavtalet ska uppfylla Orsabostäders grundkrav.

#### Separation – två parter på avtalet

Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta Orsabostäder AB om han/hon vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Orsabostäder AB:s grundkrav.

#### Dödsfall

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att Orsabostäder AB:s grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.

#### Överlåtelse till närstående

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till:

- att make/maka, registrerad partner och sammanboende varit folkbokförda i minst 3 år på gällande hyresavtalsadress

Den tillkommande personen ska uppfylla Orsabostäders grundkrav. Poängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs.

#### Viktigt om överlåtelse av hyresavtal

För att överlåtelsen 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 kan komma att tas efter att bytet skett.

## 9. Uppsägning av lägenhet

Uppsägningstiden är tre månader (räknas från kommande månadsskifte) och den ska göras skriftligt.

Flyttar man inom Orsabostäder AB är uppsägningstiden två månader.

Flyttar man till Vård- och Omsorgsboende är uppsägningstiden en månad. Kopia på nytt hyresavtal erfordras.

Vid dödsfall är uppsägningstiden en hel kalendermånad (kan bara 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 Orsabostäder AB 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 följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.

Uppsägning sker genom besök hos Bobutiken (ta med ID-kort) eller skriftligen på gällande hyresavtal.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en månad (månadsskifte) tidigare kan en överenskommelse göras med Orsabostäder AB om att skriva om hyresavtalet till annat datum. In- och avflyttande hyresgäst måste tillsammans besöka Bobutiken och då vi löser den avflyttande hyresgästen från hyresavtalet och skriver nytt hyresavtal med inflyttande hyresgäst. Detta är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan göras under förutsättning att Orsabostäder AB godkänner detta.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om inflyttningsdatum som inträffar på annan tid än månadsskifte, ombesörjer inte Orsabostäder AB städbesiktning utan detta sker mellan av- och inflyttande hyresgäst. Ev. brister i städning löses mellan den in- och avflyttande hyresgästen, utan Orsabostäders medverkan.

Om det finns två parter på avtalet så måste bägge skriva på avtalet för att uppsägningen ska gälla. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta Orsabostäder AB och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Orsabostäder AB:s grundkrav.

Vid uppsägning bokas en förbesiktning i närtid och den avflyttande hyresgästen informeras om att boka en städbesiktning i god tid före avflyttningsdagen.

Efter att du sagt upp din lägenhet är det din skyldighet att visa lägenheten för de som får erbjudande om att hyra den.

## 10. Besiktningar

### 10.1 Förbesiktning

Förbesiktningen bokas så snart som möjligt efter det att Orsabostäder AB tagit emot en uppsägning. Normalt genomförs besiktningen inom en vecka efter uppsägningen. Vi bedömer då normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om inte debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt.

### 10.2 Städbesiktning

Städbesiktningen bokas minst 10 dagar före avflyttningsdagen. Vi besiktar flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Blir inte städningen godkänd och det finns tid kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om. Måste en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst. Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Samtliga nycklar inkl. nyckel till bilplats/garage samt ev. bokningscyliktrar/taggar lämnas till Bobutiken.