

Korttidskontrakt – tidsbegränsat boende

Korttidskontrakt innebär en möjlighet för dig att få en tillfällig lägenhet samtidigt som du fortsätter att samla köpoäng.

Korttidskontraktet innebär att du hyr en lägenhet under en begränsad tid. Hyrestiden kan vara från några månader till flera år. Lägenheten hyrs ut i befintligt skick och bara akuta reparationer genomförs. Du kan inte beställa tillval i dessa lägenheter.

Vid korttidskontrakt skriver du under en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Överenskommelsen innebär att du inte har rätt att tilldelas en annan lägenhet när hyresvärden säger upp kontraktet. Vid korttidskontrakt har du heller inte rätt att byta eller hyra ut lägenheten i andra hand.

Lediga korttidskontrakt annonseras under sök ledigt och är märkta med korttidsuthyrning. Hyr du en lägenhet på korttidsavtal påverkas inte din köpoäng. Du behåller din ursprungliga köpoäng och får en poäng per dag

Byte inom Tunabyggen

Önskar du byta lägenhet inom Tunabyggen söker du som vanligt via vår hemsida med samma steg som Sök ledig bostad enligt ovan. Du ska ha bott i din lägenhet i ett år för att kunna söka ny lägenhet inom Tunabyggen.

Innan byte till annan lägenhet inom Tunabyggen kan genomföras ska det finnas en godkänd besiktning av lägenheten. Finns det eventuellt skadedjur i din lägenhet får du inte byta till annan lägenhet hos Tunabyggen, eller hyra ut i andra hand, innan den är sanerad. Möjligheten till lägenhetsbyte kommer att spärras i minst sex månader då lägenheten blir satt i karantän.

Söka fordonsplats

I många områden kan du hyra en fordonsplats med eller utan motorvärmare eller en garageplats för din bil. Ibland kan det finnas väntetid för sådana platser. För att kunna söka bilplats behöver du registrera dig som sökande i vår kö för fordonsplats.

Våra fordonsplatser tilldelas efter köpoäng och i första hand till hyresgäster som har ett bostads- eller lokalavtal hos Tunabyggen i området. I andra hand tilldelas hyresgäster i annat område, moms tillkommer med 25 %. I mån av tillgång kan sökande som inte hyr bostad eller lokal hos Tunabyggen hyra bilplats, moms tillkommer med 25 %. Utgångspunkten för hyra är en plats per lägenhet/lokal. Fler än en fordonsplats per lägenhet/lokal kan hyras i mån av tillgång.

Söka förråd

Sök förråd via Sök ledigt, vid behov av ytterligare förråd. Tilldelas efter köpoäng.

4. Våra grundkrav i detalj

1. För att få ett hyresavtal ska du vara myndig, d v s ha fyllt 18 år.
2. För att söka bostad och skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer.
3. Du ska uppfylla Tunabyggens krav på inkomst

Du ska visa intyg på nettoinkomst. Nettoinkomsten ska vara minst hyran + normalbelopp/månad.

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.

Godkända inkomster och bidrag

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med Tunabyggen. Dessa ska styrkas och vi kan komma att begära in anställningsavtal, lönespecifikationer och/eller utbetalningsavier eller beslut en månad retroaktivt. Med nettoinkomst menar vi försörjning, efter skatt, i minst sex månader efter avtalsdatum genom:

- Tillsvidareanställning
- Annan typ av anställning: Visstidsanställning, vikariat, tillfälligt arbete, provanställning, projektanställning
- A-kassa, med minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa
- Aktivitetsersättning eller sjukersättning (förtidspension)
- Pension eller äldreförsörjningsstöd
- Övriga ersättningar: Graviditetsersättning och handikappersättning

Godtagbara bidrag:

- Bostadstillägg
- Bostadsbidrag
- Studielån och studiebidrag
- Försörjningsstöd eller etableringsersättning, styrkt av Borlänge kommun och/eller Arbetsförmedlingen.

4. Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Tunabyggen tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal gällande bostad. Du ska uppfylla Tunabyggens krav:

- Du ska vara en god betalare.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld hos Kronofogden eller Tunabyggen.
- Du får inte ha haft någon betalningsanmärkning under de senaste 12 månaderna.

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.

Är du hyresgäst hos oss och har påbörjat en pågående skuldsanering, har du bara möjlighet att hyra en billigare bostad. Är du inte vår hyresgäst, får du inte skriva avtal hos Tunabyggen.

5. Avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten. Kontroller sker mot folkbokföringen. För gymnasiestuderande där förälder står på avtalet gäller särskild överenskommelse med Tunabyggen.

6. Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från avtalsdatumet **ska** du ha en gällande hemförsäkring!
Du är ansvarig för att teckna en hemförsäkring som gäller för hela din hyrestid. Det är inte bara för att du ska få ersättning om dina saker försvinner eller blir förstörda. Hemförsäkringen hjälper dig också om du orsakar en vattenskada eller brand.



7. Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos Tunabyggen

För att få ett nytt bostadsavtal hos Tunabyggen ska alla tidigare bostadsavtal sägas upp.

8. Du ska ha skött din relation med Tunabyggen de senaste två åren

Om du har misskött din relation med Tunabyggen under de senaste två åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på Tunabyggens lägenheter under två års tid.

Med misskött relation räknas:

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

9. Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

När du är aktuell för att skriva avtal ska du lämna goda referenser från eventuell tidigare hyresvärd. Är du redan hyresgäst hos Tunabyggen gör vi intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel.

5. Hyresavtalet

Från det att Tunabyggen har kontaktat dig om att du tilldelats lägenheten, har du fyra (4) arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet.

Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Tunabyggens kundcenter att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Tunabyggen har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid.

När du har signerat hyresavtalet nollställs dina köpoäng och du har inte möjlighet att få tillbaka dem. När du tilldelats en bostad hos Tunabyggen samlar du köpoäng varje dag som boende.

Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

Två 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 registrerar er i Tunabyggens bostadskö eller gör detta i efterhand på Mina sidor. För att kunna stå som medsökande ska du vara make/maka/registrerad partner eller ska leva sammanboende under äktenskapslika former. Individuell prövning görs.

Skrivas in på befintligt hyresavtal

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

- att personen är make/maka eller registrerad partner,
- att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre (3) år och lever under äktenskapliga förhållanden.

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

Andrahandsupplåtelse

Tunabyggen tillämpar gällande lagstiftning samt hyresnämndens och hovrättens principer för andrahandsupplåtelse. För att upplåta sin lägenhet i andrahand krävs att man har något av följande skäl:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg krävs.
- 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 betald resebiljett krävs.

- Ålder eller sjukdom: En hyresgäst kan ha skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg krävs.
- Andra skäl: Särskilda situationer där hyresgästen 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 och relation med Tunabyggen. Skriftligt godkännande krävs från Tunabyggen för att få upplåta lägenheten i andra hand. Ansökan beviljas normalt för sex månader eller max ett år. Till ansökan ska du även bifoga kontraktet med andrahandshyresgästen.

Ansök via blankett: Ansökan om andrahandsupplåtelse

Du ansöker skriftligen om andrahandsupplåtelse via vår blankett som du hittar på [tunabyggen.se/blanketter och dokument](https://tunabyggen.se/blanketter-och-dokument). I blanketten finns mer information.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker. Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

Olovlig andrahandsupplåtelse

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

Skälig hyra

Om du har en andrahandshyresgäst eller inneboende får du enligt lag inte ta ut en hyra som överstiger skälig hyra. Med skälig hyra avses den hyra du själv betalar till Tunabyggen, med maximalt påslag om 15% för möbler och annan utrustning.

Att ta ut en hyra som överstiger skälig hyra innebär en brottslig handling som dels kan leda till vräkning/avhysning, dels kan leda till att förstahandshyresgästen döms till böter eller fängelse. Regelbundna kontroller görs i Tunabyggens bestånd.

Boende per bostad

Våra riktlinjer för antal boende per bostad bygger på hur lägenheterna är tekniskt dimensionerade när det gäller till exempel ventilation, men också ekonomiskt dimensionerade när det gäller slitage och förbrukning. Begränsningen finns också för att förhindra osunda boendeförhållanden genom trångboddhet, men även för kringboende som påverkas av för många boende i lägenheten. Våra riktlinjer gäller också om du har inneboende.

- 1 rum och kök som är 49 kvm eller mindre: inte fler än tre (3) personer.
- 2 rum och kök som är 70 kvm eller mindre: inte fler än fyra (4) personer.
- 3 rum och kök som är 90 kvm eller mindre: inte fler än sex (6) personer.
- 4 rum och kök som är 110 kvm eller mindre: inte fler än åtta (8) personer.
- 5 rum och kök som är 120 kvm eller mindre: inte fler än tio (10) personer.

Byta lägenhet - direktbyte

Ett direktbyte innebär att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan hyresrätt och att båda parter avser att bosätta sig permanent i respektive bytesobjekt.

En förutsättning för godkännande är att du bott i din nuvarande bostad i minst ett år och har beaktansvärda skäl som familjeförhållanden, väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden eller studier/arbete på annan ort.

Ansök via blankett: Ansökan om direktbyte

Du ansöker skriftligen om direktbyte via vår blankett som du hittar på [tunabyggen.se/blanketter och dokument](https://tunabyggen.se/blanketter-och-dokument).

Blanketten måste vara undertecknad av båda parter och vara oss tillhanda minst två månader före det månadsskifte då bytet planeras äga rum. Garage och parkeringsplatser ingår inte i ett direktbyte, enbart bostaden.

Den du byter med ska uppfylla våra grundkrav. De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter bostad via direktbytet. Bostäderna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, vilket betyder att det är grund för uppsägning av de avtal som är tecknade med Tunabyggen. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl, vilka är:

- **Överlåtelse/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. Insamlade köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet. Hyresgästen som övertar hyresavtalet ska uppfylla Tunabyggens 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 Tunabyggen om han/hon vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Tunabyggens 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, registrerad partner eller barn kan alltid överta avtalet förutsatt att Tunabyggens grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.

Kontakta Tunabyggens Kundcenter för att ansöka om överlåtelse. Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter en komplett ansökan är klar. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Tunabyggens grundkrav. En vän, inneboende eller andrahandshyresgäst kan inte överta ett hyreskontrakt.

6. Uppsägning av bostad

Uppsägningen ska vara Tunabyggen tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd under aktuell månad. Uppsägningen gör du via Mina sidor.

Säg upp via Mina sidor!

Uppsägningen gör du enkelt och i första hand via Mina sidor. [Logga in på Mina sidor.](#)

Om du inte har tillgång till Mina sidor kan du använda blanketten Uppsägning av hyresavtal som finns på tunabyggen.se under Blanketter och dokument eller kontakta Kundcenter.

Uppsägningstid och avflyttning

- **Uppsägningstiden är tre månader** (räknas från och med kommande månadsskifte). I samband med uppsägning av lägenhet sägs även p-plats upp automatiskt, då parkeringar är att anse som ett biavtal till bostaden.
- **Flytt inom Tunabyggen:** Flyttar man inom Tunabyggen är uppsägningstiden två månader.
- **Flytt till vård- och omsorgsboende:** Flyttar man till vård- och omsorgsboende inom Borlänge kommun är uppsägningstiden en månad. Kopia på nytt hyresavtal krävs.
- **Vid dödsfall** är uppsägningstiden en månad (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.
- **Tidigare inflyttning för nästa hyresgäst:** 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 Tunabyggen om att skriva om hyresavtalet till annat datum. Detta är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan göras under förutsättning att Tunabyggen godkänner detta.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om inflyttningsdatum som inträffar på annan tid än månadsskifte, utför inte Tunabyggen avflyttningsbesiktning utan detta sker mellan av- och inflyttande hyresgäst. Eventuella brister i städning löses mellan den in- och avflyttande hyresgästen, utan Tunabyggens medverkan. Vid inflyttningsöverenskommelse mellan hyresgäster lämnar utflyttande en (1) nyckel till inflyttande hyresgäst. Övriga nycklar lämnas till fastighetsvärden för avstämning mot nyckelkvittensen. Dessa nycklar kvitteras ut av inflyttande hyresgäst.
- **Två parter på avtalet – den ena vill bo kvar:** Om det 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 Tunabyggen och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Tunabyggens grundkrav.

Efter uppsägningen ska en förbesiktning genomföras och avflyttningsbesiktning bokas i god tid innan avflyttning med fastighetsvärden. Läs mer om detta i nästa avsnitt om Besiktningar.

7. Besiktningar

Förbesiktning

Förbesiktningen bokas i samband med uppsägning av hyresavtalet.

Normalt genomförs förbesiktningen inom två veckor efter uppsägningen. En besiktningsman bedömer då normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om inte, debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt.

Avflyttningsbesiktning

Hyresgästen bokar avflyttningsbesiktning med fastighetsvärd, i god tid innan avflytt. Besiktningen genomförs nära inpå eller på avflyttningsdagen då flyttstädningen är genomförd.

Vid besiktningen kontrolleras 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. Nycklarna lämnas till fastighetsvärden vid godkänd avflyttningsbesiktning.



AB Stora Tunabyggen
tunabyggen.se
info@tunabyggen.se
0243-733 00

Besök
Utanforsgränd 2

Postadress
Box 308
781 27 Borlänge

