

Allmänna avtalsbestämmelser

Hyresgästen och hyresvärden förbinder sig att utan föregående uppsägning av hyresavtalet följa bestämmelser om hyra eller annat hyresvillkor, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset samt övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt, varom överenskommelse träffats eller kan komma att träffas med stöd av gällande avtal om förhandlingsordning mellan hyresvärden och hyresgästförening ansluten till Hyresgästernas Riksförbund.

Hyresbetalning

Hyran skall betalas i förskott. Förfallodagen infaller sista vardagen före början av varje kalendermånad. Vid försenad hyresbetalning är hyresgästen skyldig att betala avgift om hyresvärden skickar skriftlig påminnelse. Skyldighet att betala ränta och inkassokostnad följer av gällande lag. Värme ingår normalt i hyran. Hushållsel ingår normalt inte i hyran utom när detta särskilt anges.

Förbindande

Hyresgästen skall vårda och vara aktsam om lägenhet och tillhörande utrymmen. Hyresgästen skall iakttä allt vad som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick i lägenheten och inom fastigheten.

Detta innebär skyldighet för samtliga hyresgäster att alltid visa hänsyn till sina grannar. Trivsel innebär att hyresgästen får ha husdjur, endast under förutsättning att grannarna inte upplever husdjurets beteende som hotfullt eller störande. Hyresgästen ansvarar också för att eventuella gäster uppfyller ovanstående krav.

Reparationer och underhåll

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten för att kunna utföra nödvändig tillsyn och för reparations- och förbättringsarbeten. Hyresgästen medger hyresvärden att inneha huvudnyckel till lägenheten. Hyresgästen har inte rätt till reducering av hyran när hyresvärden utför arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick, eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt. Arbetet skall utföras så skyndsamt som möjligt.

Krav på hyresvärdens medgivande

Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad måla och tapetsera samt utföra andra jämförbara arbeten i lägenheten. Arbetet skall utföras fackmässigt. Andra arbeten kräver hyresvärdens medgivande. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens medgivande sätta upp skyltar, markiser, balkongskydd eller utomhusantenn på fastigheten. Egen installation av tex tvätt- eller diskmaskin är ej tillåten utan ska utföras av AB Bostäder. Parabolantenn får inte sättas upp på balkong, uteplats eller på fastigheten utan hyresvärdens särskilda medgivande.

Uthyrning i andra hand

Hyresgästen får inte hyra ut lägenheten i andra hand, byta eller överlåta lägenheten till annan utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd.

Riktlinjer för begränsning av antal boende per lägenhet

- 1 rok eller upp till 50 m², max tre personer
 - 2 rok eller upp till 70 m², max fyra personer
 - 3 rok eller upp till 90 m², max sex personer
 - 4 rok eller upp till 110 m², max åtta personer
 - 5 rok eller upp till 120 m², max tio personer
 - Vid större lägenheter ska en bedömning göras från fall till fall
- Antal personer avser vuxna och barn

Avflyttning

Detta kontrakt kan sägas upp för att upphöra gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter uppsägningen. För så kallade studentlägenheter och möblerade lägenheter gäller särskilda bestämmelser.

När lägenheten är uppsagd för avflyttning är hyresgästen skyldig att visa den för nya hyresgäster.

Hyresgästen förbinder sig att vid hyrestidens utgång lämna lägenheten och övriga utrymmen som har disponerats väl städade och rengjorda. I annat fall kommer hyresgästen debiteras kostnaden för städning.

Senast klockan tolv på avflyttningsdagen skall lägenheten vara tillgänglig för den nya hyresgästen. Om den utsatta in- eller avflyttningsdagen är en lördag, söndag, allmän helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton skall avflyttning ske senast nästa vardag.

Hyresgästen förbinder sig att vid avflyttning överlämna alla nycklar till lägenheten och övriga utrymmen. Detta gäller även nycklar som hyresgästen själv anskaffat.

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter

De personuppgifter som du lämnar till hyresvärden i samband med att du tecknar hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästerna och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar i boendet.

Dina personuppgifter kan också komma att lämnas ut till organisation eller förening som hyresvärden är medlem i samt andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i sin fastighetsförvaltning, t.ex. organisation av hyresgäster.

Du har rätt att gratis en gång per år få besked om vilka uppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av personuppgifter som behandlas.

Studentlägenheter

För att få hyra en studentbostad av AB Bostäder i Borås krävs att du uppfyller studiekraven på minst 15 godkända högskolepoäng per termin tagna vid Högskolan i Borås.

Max antal år man kan bo i en studentbostad är 6 år.

Kontraktet kan sägas upp tidigast tre månader efter inflyttning och löper därefter med en ömsesidig uppsägningstid på minst 30 dagar gällande Distansgatan 15-23 respektive tre kalender-månader gällande våra studentbostäder på Simonsland, Bifrost och Spinnaren. Varvid dock gäller att kontraktet inte bringas att upphöra tidigare än sista dagen i en kalendermånad.

Studentbostäderna på Distansgatan 15-23 hyrs ut med inventarier enligt särskild lista. Studentbostäderna på Simonsland, Bifrost och Spinnaren hyrs ut omöblerat.

Hyra för studentbostäderna tas ut under tolv månader per år med undantag av Distansgatan 15-23 under tio månader perioden augusti till maj.

Lägenheter med uteplats

Det åligger hyresgästen att sköta växtligheten så det ser städut och att måla staket om sådana finns. Om uteplatsen vansköts kan den bli tvångsförvaltd, vilket bekostas av hyresgästen.

Translation of Appendix (Avtalsvillkor Bostadslägenhet)

Regulations regarding accommodation

General regulations

On condition that notice to terminate the agreement has not been given, the tenant and the landlord agree to adhere to the regulations on rent or other tenancy conditions, the state of the flat and property, common arrangements in the house as well as other living conditions that regard all tenants jointly, that are or may be subject to settlement reached in accordance with current agreements on regulations for negotiations between the landlord and a tenants' association affiliated to the Swedish Union of Tenants.

Payment of rent

Rent is to be paid in advance. The rent is due for payment on the last weekday of the month preceding the month that the rent regards. In case of late payment the tenant is liable to pay any fee the landlord may impose for sending a reminder. Liability to pay interest and debt-recovery is prescribed by law. Heating is generally included in the rent. Household electricity is generally not included except if particularly stated.

Binding

The tenant shall take care of the apartment and the open space belonging to it. The tenant shall observe the rules of propriety to maintain order and the general condition in the apartment and the property. This comprises the obligation for all tenants to always show respect and consideration for their neighbors. Comfort means that the tenant is only allowed to keep pets as long as the neighbors don't perceive the pets' behavior threatening or disturbing. The tenant is also responsible for other guests following the above mentioned rules.

Repairs and maintenanc

The tenant accepts that the landlord has the right to access the flat for supervision, repairs and improvements. The tenant accepts that the landlord holds a key to the flat. The tenant will not be granted any reduction of the rent in case of maintenance work commissioned by the landlord unless this work demands an amount of time out of the ordinary or keeps the tenant from making essential use of the flat.

Need for the landlord's authorization

The tenant may paint or hang wallpaper at his own expense without the landlord's authorization. No other maintenance work is allowed without the landlord's authorization. The tenant may not put up signs, awnings, balcony protection devices, satellite dishes or outdoors aerials on the property without the landlord's authorization. The tenant may not sublet, change or delegate the flat to another person without permission from the landlord.

Notice You can give notice on this contract to terminate it at the end of the month closest to three months after giving notice....

For student rooms and furnished apartments special rules do apply. The tenant is obliged to hand over the accommodation at the end of the rental contract and has to leave the apartment and open space areas in a good condition and well cleaned. If this should not be the case the tenant will be charged the costs for cleaning. The accommodation has to be left latest 12am on the last rental day. The tenant is obliged to return all keys to the accommodation and open spaces, even keys the tenant him-/herself has procured.

Personuppgiftslagen

According to Personuppgiftslagen (1998:204) everyone that registers with us need to give their consent that the information can be stored, saved and processed by us.