

UTHYRNINGSGREGLER

Det här gäller för dig som vill hyra eller hyr lägenhet av Kopparstaden.

Uppdaterad 2019-09-25



Välkommen att söka och hyra studentlägenhet hos oss på Kopparstaden.

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Om du har några frågor är du alltid välkommen att kontakta vår studentavdelning. För att få hyra en studentlägenhet hos Kopparstaden behöver du uppfylla våra grundkrav.



1. VÅRA GRUNDKRAV I KORTHET	5
2. VÅR KÖ	6
2.1 Registrera dig och börja samla poäng	6
2.2 Köpoäng	6
2.3 Aktivitetskrav	6
2.4 Spärrar	7
3. ATT SÖKA LÄGENHET	7
3.1 Sök ledigt	7
3.2 Erbjudande	8
3.3 Tilldelning	8
4. VÅRA GRUNDKRAV I DETALJ	8
4.1 Du ska vara myndig	8
4.2 Du ska vara student vid Högskolan Dalarna eller PlaygroundSquad	8
4.3 Du ska uppfylla Kopparstadens krav på inkomst	8
4.4 Du ska uppfylla Kopparstadens krav gällande skulder och betalningsanmärkningar	9
4.5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten	9
4.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring	9
4.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal på lägenhet (vanlig och student)	9
4.8 Du ska ha skött din relation med Kopparstaden de senaste 2 åren	10
5. HYRESAVTALET	10
5.1 En (1) på avtalet	11
5.2 Rekommendationer om antal boende i studentlägenhet	11
6. NÄR DU HAR ETT (1) HYRESAVTAL	11
6.1 Andrahandsuthyrning	11
6.2 Studieuppehåll och föräldralägenhet	12
6.3 Överlåtelse	12
7. UPPSÄGNING AV STUDENTLÄGENHET	13
7.1 Uppsägning	13
7.2 Förändring av uppsägningstid	13
8. BESIKTNINGAR	14
8.1 Student- och depositionsbesiktning	14
8.2 Omflyttningsbesiktning	14

1. Våra grundkrav i korthet

All uthyrning av Kopparstadens studentlägenheter 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** – Dataskyddsförordningen (The General Data Protection Regulation) gäller i hela EU och har till syfte att skapa en enhetlig och likvärdig nivå för skyddet av personuppgifter så att det fria flödet av uppgifter inom Europa inte hindras.
- **KOPPARSTADENS UTHYRNINGSPOLICY**. Våra lägenheter förmedlas, i huvudsak, till den som har flest köpoäng. För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav.

Grundkrav

- 1 Du ska vara myndig
- 2 Du ska vara studerande vid Högskolan Dalarna eller PlaygroundSquad (minst 50% studietakt)
- 3 Du ska vara berättigad studielån och bidrag från CSN
- 4 Du ska uppfylla Kopparstadens krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- 5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten
- 6 Du ska ha en gällande hemförsäkring
- 7 Du kan enbart ha ett (1) lägenhetsavtal hos Kopparstaden
- 8 Du ska ha skött din relation med Kopparstaden de senaste 2 åren
- 9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

Uppfyller du inte grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos Kopparstaden.

Är du gymnasieelev är du inte berättigad att söka studentlägenhet hos oss, dina föräldrar behöver då söka en vanlig lägenhet som du får bo i.

2. Vår kö

2.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka studentlägenhet hos Kopparstaden måste du registrera dig som bostadssökande i Kopparstadens studentbostadskö. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår hemsida. Kopparstaden kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via mejl och telefon. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

Studenter utan svenskt personnummer fyller i formuläret som finns på www.kopparstaden.se.

2.2 Köpoäng

Du får 1,5 poäng/dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande. 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.

Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former. Kontroll sker mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng inom ett år från dödsfallet. Intyg lämnas till Bobutiken.

HAR DU AVKLARAT 120 HÖGSKOLEPOÄNG?

Som student har du möjlighet till studentpresent i form av ett års extra köpoäng i den vanliga lägenhetskön hos Kopparstaden, presenten får du om du kan uppvisa att du klarat av 120 högskolepoäng på Högskolan Dalarna. Studentpresenten söks inom 6 månader efter avslutade studier.

2.3 Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du **vara aktiv i Kopparstadens bostadskö**. För att behålla dina köpoäng måste du minst en gång var tolfte månad logga in på Mina sidor. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas. Kopparstaden skickar ut påminnelser till din angivna e-postadress eller den bostadsadress du har registrerat på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer.

2.4 Spärrar

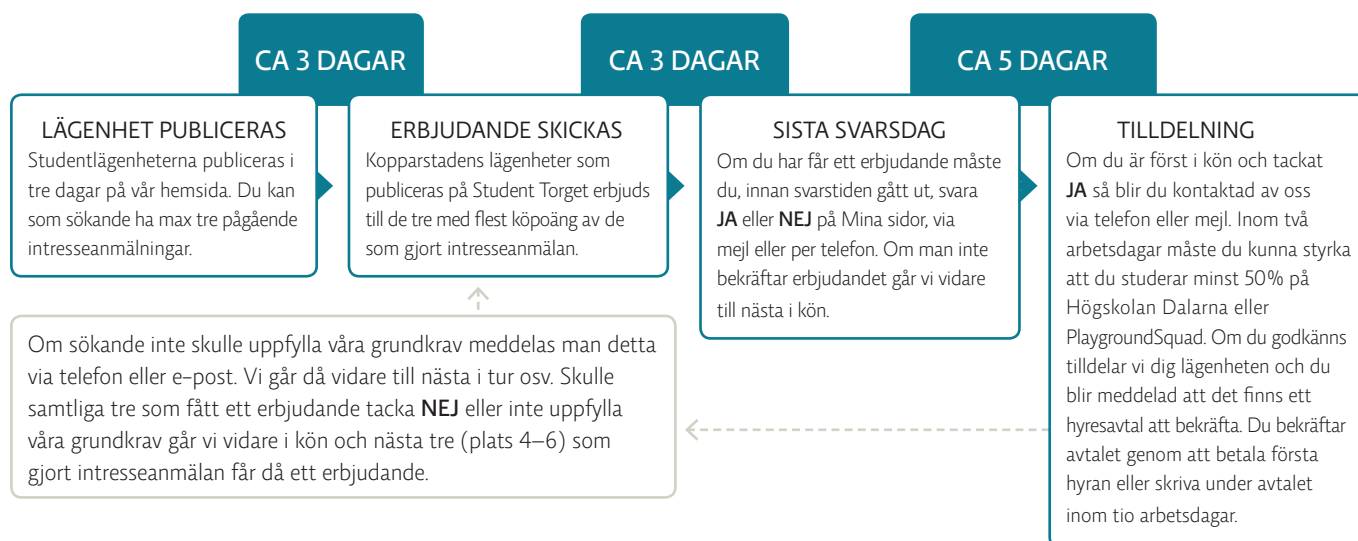
- **Spärr "Ej antagningsbesked"** – om du inte har skickat in giltigt antagnings- eller registreringsintyg spärras du att söka studentlägenheter men samlar fortfarande köpoäng. Du skickar in ditt antagningsbesked eller registreringsintyg som en pdf till student@kopparstaden.se. Du får sedan ett bekräftelsemejl när spärren är borttagen och du kan börja göra intresseanmälningar på våra studentbostäder.
- **Spärr "Ej godkänd"** – om du anses ha en misskött relation med Kopparstaden enligt punkt 4.8.
- **Spärr "Skuld"** – om du har aktuella skulder till Kopparstaden. Tänk även på att om hyran inte är registrerad i vårt system den sista i månaden, kommer spärren gå i till dess den är bokförd.

Köpoängen fryses vid spärr och inga nya poäng ges under tiden som spärren är aktuell. Spärren sköts av uthyrnings-systemet och kan inte påverkas.

3. Att söka lägenhet

3.1 Sök ledigt

Uthyrningsförfarande med köpoäng:



3.2 Erbjudande

Om du är en av de tre med högst köpoäng får du ett erbjudande. Där får du även information om visning av lägenheten. **Visningen är inte obligatorisk för studentlägenheter.** Information om vem som visar lägenheten hittar du i erbjudandet du fått via mejl eller brev beroende på vilket kontaktsätt som valts på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Hyresgästen måste vara behjälplig med att visa lägenheten men har inget krav på sig att visa. Står Kopparstaden som visningsperson visas aldrig lägenheten. Du måste tacka **JA** eller **NEJ** till erbjudandet innan sista svarsdagen, vilket normalt är tre dagar efter det att erbjudandet skickats ut.

3.3 Tilldelning

Den person med **flest köpoäng och som uppfyller Kopparstadens grundkrav tilldelas lägenheten.** Har du blivit erbjuden lägenheten måste du inom två arbetsdagar kunna styrka att du studerar minst 50% på Högskolan Dalarna eller PlaygroundSquad. Kan du inte styrka detta vid överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen. Om du är först i tur blir du kontaktad av oss via telefon eller mejl. Om du godkänns tilldelar vi dig lägenheten och du blir meddelad att det finns ett hyresavtal att bekräfta. Du bekräftar avtalet genom att betala första hyran eller skriva under avtalet inom tio arbetsdagar.

Om sökande inte skulle uppfylla våra grundkrav meddelas detta via mejl. Vi går då vidare till nästa i tur osv. Skulle samtliga tre som fått ett erbjudande tacka **NEJ** eller inte uppfylla våra grundkrav går vi vidare i kön och nästa tre som gjort intresseanmälan får då ett erbjudande.

4. Våra grundkrav i detalj

4.1 Du ska vara myndig

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

4.2 Du ska vara student vid Högskolan Dalarna eller PlaygroundSquad

Du ska läsa minst 50% studietakt. Du ska inkomma med giltigt antagningsbesked (om det är första året du studerar i Falun) eller giltigt registreringsintyg (om du redan är studerande vid Högskolan Dalarna). Doktorandtjänst samt distanskurser godkänns ej. Minst en gång varje läsår genomförs en studieprövning.

4.3 Du ska uppfylla Kopparstadens krav på inkomst

Du behöver vara berättigad studielån och bidrag från CSN.

4.4 Du ska uppfylla Kopparstadens krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Kopparstaden förbehåller sig rätten att ta kreditupplysning på den sökande.

- Du får inte ha någon skuld till Kopparstaden eller annan hyresvärd.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning från de senaste tolv 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 tolv månader sker en individuell prövning. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald. Har du påbörjat en avbetalningsplan (skuldsanering) och bor hos oss, har du bara möjlighet att hyra en billigare lägenhet.

4.5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten. Folkbokföring gäller endast studenter med svenskt personnummer.

4.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

4.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal på lägenhet (vanlig och student)

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Kopparstaden ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp. Detta inkluderar även avtal hos andra hyresvärdar.



4.8 Du ska ha skött din relation med Kopparstaden de senaste 2 åren

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

Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot Kopparstadens personal
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet
- osant intygande

ÄR DU REDAN HYRESGÄST HOS KOPPARSTADEN?

Vid byte till annan studentlägenhet ska du inkomma med giltigt studieintyg, inte ha några anmärkningar (upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran de senaste 6 månaderna) hos oss samt få en godkänd omflyttningsbesiktning.

5. Hyresavtalet

Från det att Kopparstaden har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats lägenheten, har du **tio arbetsdagar** på dig att bekräfta hyresavtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Kopparstadens studentavdelning att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Kopparstaden har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte bekräftat ditt avtal inom överenskommen tid.

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

5.1 En (1) på avtalet

Vi godkänner endast att en person står på avtalet för våra studentlägenheter.

5.2 Rekommendationer om antal boende i studentlägenhet

Vi rekommenderar endast en hyresgäst i ettor, på grund av förslitning av lägenheterna. Om boendeförhållandet förändras behöver studenten kontakta hyresvärden. Det är ej tillåtet att bo med barn på våra studentboenden Kaserngården och Britsen.

6. När du har ett (1) hyresavtal

6.1 Andrahandsuthyrning

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

- **TILLFÄLLIGA STUDIER/PRAKTIK** på annan ort (ej pendlingsbart avstånd) eller i annat land. Studie- eller praktikintyg erfordras. LIA och praktik måste ingå i programmet (minst fyra månader, max ett år). **OBS!** Samma regler året om.
- **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.
- **STUDIEUPPEHÅLL** (minst fyra månader, max en termin). Har du ett godkänt studieuppehåll från högskolan behöver du inkomma med intyget till oss. Där ska framgå att du har garanterad plats på kurs efter ditt studieuppehåll.
- **SJUKDOM.** En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av sjukdom. Läkarintyg erfordras.

Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav.

Skriftligt godkännande krävs från Kopparstaden för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på www.kopparstaden.se eller i vår Bobutik. Ansökan beviljas normalt fyra månader eller max ett år. Därefter kan man ansöka om förlängning.

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

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker. Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan. Läs mer på www.hyresgastforeningen.se.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

6.2 Studieuppehåll och föräldraledighet

Studieuppehåll samt föräldraledighet från Högskolan Dalarna eller PlaygroundSquad godkänns max en termin. Intyg från skola behövs.

6.3 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 Kopparstaden tillhanda. Ansökan görs via blankett om överlåtelse som kan skrivas ut på vår hemsida eller hämtas på något av våra kontor. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla våra grundkrav. För att överlåtelser 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 har skett.

Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

- **SEPARATION.** Den som vill överta hyresavtalet på studentlägenheten ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet.
- **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 tre år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att grundkraven uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.
- **ÖVERLÅTELSE TILL NÄRSTÅENDE.** En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med i två år och som är folkbokförd på samma adress.

7. Uppsägning av studentlägenhet

7.1 Uppsägning

- Uppsägningstiden är 3 månader (räknas från och med kommande månadsskifte).
- Flyttar man inom Kopparstaden är uppsägningstiden 2 månader.
- Vid studier eller godkänd praktik/LIA på annan ort är uppsägningstiden 1 månad (krävs giltigt intyg från skola/praktikplats). Praktiken/LIA måste ingå i programmet.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden 1 månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägningen senare än 3 månader efter dödsfallet så är uppsägningstiden 3 månader.
- Uppsägningen ska vara Kopparstaden 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 kan uppsägningar göras till och med följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
- Uppsägning sker genom besök i Bobutiken (ta med ID-kort) eller skriftligen på gällande hyresavtal, eller via mejl till student@kopparstaden.se som innehåller produktnummer, personnummer och mejladress som vi kan verifiera via Mina sidor.

7.2 Förändring av uppsägningstid

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 Kopparstaden om att skriva om hyresavtalet till annat datum. In- och avflyttande hyresgäst måste skriftligen inkomma med godkännande av detta via mejl. Båda parter kan även besöka oss i Bobutiken samtidigt så löser vi 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 Kopparstaden godkänner detta.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om inflyttningsdatum som inträffar på annan tid än månadsskifte, ombesörjer inte Kopparstaden för omskrivning av avtal. Den avflyttade måste få en godkänd besiktning och lämna nycklarna till besiktningspersonen innan nästa hyresgäst kan få tillgång till studentlägenheten. Om nycklarna lämnas direkt från den avflyttade hyresgästen till den inflyttande hyresgästen ombesörjer inte Kopparstaden för skador eller städning av lägenheten.



8. Besiktningar

8.1 Student- och depositionsbesiktning

Hyresgästen bokar besiktningen senast två veckor innan utflyttningsdagen. Besiktningen sker sedan på utflyttningsdagen. En besiktningsperson bedömer då normalt och onormalt slitage samt städning.

Vid onormalt slitage debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt. Besiktningspersonen besiktar även flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Är städningen underkänd tillkallas en städfirma och kostnaden debiteras avflyttande hyresgäst. Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Nycklarna lämnas till besiktningspersonen vid besiktningen eller i studentens egen postbox om den inte kan närvara vid besiktningstillfället.

Hyresgäster med svenskt personnummer bokar studentbesiktning.

Hyresgäster utan svenskt personnummer som betalat in en deposition i samband med inflyttning bokar depositionsbesiktning.

8.2 Omflyttningsbesiktning

Om den avflyttande hyresgästen ska flytta inom Kopparstadens bestånd, bokas omgående en omflyttningsbesiktning där ytskikt samt onormalt slitage kontrolleras. Ev. kostnader för onormalt slitage ska regleras **inom sju kalenderdagar** för att den avflyttande hyresgästen ska få skriva på det nya hyresavtalet.



Kopparstaden AB

Box 1985
791 19 Falun

student@kopparstaden.se | www.kopparstaden.se | 023-458 00