

HFAB:S REGELVERK FÖR INRE LÄGENHETSUNDERHÅLL

1) Lägenhetsunderhåll hos HFAB	2
2) Hyreshöjande val hos HFAB	2
3) Så här fungerar Underhållsfonden	2
4) Beställning av underhåll eller hyreshöjande val.....	3
5) Områdesspecifika regler för inre lägenhetsunderhåll.....	4
6) Utförande av underhåll.....	8

1) Lägenhetsunderhåll hos HFAB

Lägenhetsunderhåll av ytskikten golv, väggar och tak inne i lägenheten ingår i hyran och kan beställas via HFAB:s Underhållsfond. Varje lägenhet hos HFAB (undantaget studentlägenheter samt lägenheter i HFAB:s dotterbolag) har en Underhållsfond som ökar månadsvis och är till för underhåll av ytskikt i lägenheten. Underhållsfonden tillhör lägenheten men du som bor i lägenheten kan använda fonden för att beställa nödvändiga ytskiktsunderhåll. Underhållsfonden kan användas till målning, tapetsering och golvunderhåll i alla rum i din lägenhet förutom badrum och våtutrymmen.

Underhåll som sker utanför din lägenhet, dvs. i fastighetens gemensamma utrymmen, din uteplats, fasad med mera sköts av HFAB.

2) Hyreshöjande val hos HFAB

Du som är hyresgäst hos HFAB ges möjlighet att utrusta och modernisera din lägenhet med olika typer av hyreshöjande val, exempelvis diskmaskin eller säkerhetsdörr. Hyreshöjande val bekostas alltid genom ett permanent hyrespåslag eftersom det är en beständig standardhöjning av din lägenhet. Vid större förnyelseprojekt eller utveckling av standardsortimentet kan hyrespåslagen påverkas.

Hyreshöjande val följer alltid med lägenheten och kan inte väljas bort av inflyttande hyresgäst. Undantag från detta gäller när hyresgäst med funktionshinder har svårighet att använda sin lägenhet på grund av det installerade hyreshöjande valet. Detta gäller under hela boendetiden och bedömning görs av HFAB i varje enskilt fall.

3) Så här fungerar Underhållsfonden

Varje månad sätts en underhållssumma av till din lägenhets Underhållsfond. Avsättningens storlek motsvarar årsvis räknat 45,01 kr/m²/år i alla lägenheter som har en Underhållsfond. Avsättningens storlek revideras en gång om året i samband med hyresförhandlingarna. Avsättningen är baserad på kostnaden för att renovera ytskikt i samtliga rumsenheter, undantaget badrum och våtutrymmen, enligt de intervaller som branschorganisation för allmännyttiga bostadsföretag, SABO, rekommenderar. Du kan se vilket saldo som finns i din lägenhets Underhållsfond på hyresavin och på hfab.se.

För nyproducerade lägenheter börjar avsättningar göras till fonden när första hyresgästen flyttar in. Det innebär att fondsaldot gradvis byggs upp under de första åren eftersom nyproducerade lägenheter inte har något tekniskt underhållsbehov.

Saldot som finns i lägenhetens Underhållsfond stannar alltid kvar även om hyresgästen flyttar ut. Om det finns ett stort Underhållsfondsaldot knutet till lägenheten innebär detta vanligtvis att underhåll inte gjorts i närtid. Om fondens saldo däremot är lågt så har renoveringar av olika slag utförts av tidigare hyresgäst eller av HFAB.

När en lägenhet sägs upp genomför HFAB besiktning av lägenheten inom sju arbetsdagar vilket innebär att lägenheten är besiktigad före den publiceras på hfab.se. HFAB förbehåller sig för att

det kan förekomma skador på ytskikten som inte noterats vid besiktningstillfället eller uppkommit därefter. Om du efter inflytt upptäcker skador på lägenhetens ytskikt ber vi dig kontakta din kundvärd för återställning.

Full fond

Det finns ett tak för den maximala avsättning som HFAB gör till varje lägenhet vilket innebär att lägenhetens Underhållsfond kan bli full. Det tar 14 år för Underhållsfonden att bli full om Underhållsfondens saldo inte använts i din lägenhet under hela den här tiden. När Underhållsfond är full görs inga fler avsättningar. Så fort beställningar av underhåll gjorts ur Underhållsfonden fortsätter medel att återigen sättas av till Underhållsfonden.

Användning av lägenhetens Underhållsfond

Du som är hyresgäst hos HFAB ges, via din lägenhets Underhållsfond, möjlighet att beställa ytskiktsrenovering eller hämta ut tapeter/färg. Att du som är hyresgäst kan påverka när ytskiktsunderhåll behöver göras medför också ett ansvar att vid behov beställa underhåll. HFAB gör i normalfallet inte ytskiktsunderhåll under din boendetid utan det måste du själv beställa. Om en oförutsedd händelse inträffar, exempelvis en brand eller vattenskada, som påverkar ytskiktet i din lägenhet kommer HFAB att göra ytskiktsunderhåll där Underhållsfonden debiteras. Om detta sker tas dock hänsyn till åldern av det nuvarande ytskiktet. Fonden debiteras därför enbart med den summa som motsvarar det förlorade värdet i det nuvarande ytskiktet.

Lägenhetens Underhållsfond är till för att åtgärda normalt slitage, det innebär att du inte kan använda fonden för att bekosta skador i din lägenhet som du själv har orsakat eller för att exempelvis ersätta en borttappad nyckel.

När du har sagt upp din lägenhet kan du inte längre använda lägenhetens Underhållsfond. Eftersom Underhållsfonden tillhör lägenheten stannar den kvar i lägenheten den dagen du flyttar ut.

4) Beställning av underhåll eller hyreshöjande val

Beställningar kan endast göras av lägenhetens avtalsinnehavare. Från den dag du tecknar avtalet för din nya lägenhet samt under hela din boendetid kan du använda lägenhetens Underhållsfond samt beställa hyreshöjande val. Detta innebär att redan samma dag som du tecknar avtalet kan besöka HFAB för att göra en beställning till din kommande bostad. Din beställning kommer dock inte bli utförd förrän du flyttat in.

Beställningar kan bara göras från HFAB:s sortiment. Så fort du beställer underhåll debiteras Underhållsfondens saldo med kostnaden. Om du vill beställa ett underhåll som är dyrare än det saldo som finns i fonden kan du välja att betala mellanskillnaden själv eller vänta tills fondens saldo har vuxit till det belopp som behövs. När du väljer att betala mellanskillnaden själv debiteras hela beloppet på din nästkommande hyresavi, delbetalningar kan inte göras. Om du beställer hyreshöjande val sker hyreshöjning när din beställning är utförd/installerad i din lägenhet.

HFAB har ingen tidsgaranti för när beställt underhåll blir utfört, det beror på antalet beställningar som är före din samt vad du har beställt. Du kommer att få en ungefärlig väntetid förmedlad till dig i samband med att du gör din beställning.

Vid följande situationer kan beställningar inte göras

Din möjlighet att använda fonden eller beställa hyreshöjande val upphör när du sagt upp din lägenhet, eventuella beställningar som inte påbörjats makuleras alltid. Beställning från Underhållsfond eller hyreshöjande val kan inte göras om du har en skuld till HFAB som överstiger 200 kr. Hyresgäster som har misskött sin relation med HFAB och därmed blivit spärrade i systemet har ingen möjlighet att nyttja fonden eller beställa hyreshöjande val under spärrtiden.

Vid följande situationer kan beställningar nekas av HFAB

På grund av vårt hållbarhetsansvar kan beställningar stoppas av HFAB om det finns risk för onödigt användande av resurser. Beställningar nekas om större planerade renoveringar finns för fastigheten som du avser göra beställning för.

Varje fastighet är unik vilket innebär att det kan skilja sig åt vilket underhåll som är möjligt. Till och med inom en enskild fastighet kan det finnas stora skillnader i förutsättningarna mellan olika lägenheter. Oavsett om du vill använda Underhållsfonden eller beställa hyreshöjande val är det HFAB:s ansvar att säkerställa att det du beställer är genomförbart i just din lägenhet. Beställningar kan nekas om det inte är tekniskt genomförbar eller lämpligt, bedömning görs alltid av HFAB.

5) Områdesspecifika regler för inre lägenhetsunderhåll

Målning och tapetsering

HFAB erbjuder ett brett sortiment av färg och tapeter för dig att välja mellan när du gör ytskiktsbeställningar via Underhållsfonden. Vid beställning av färg eller tapet kan du maximalt välja två färger eller två olika tapetmönster till samma rum där en av dessa ska utgöra fondvägg.

Underhållsfonden kan inte nyttjas till att beställa målning av befintlig tapet (gäller ej om befintlig tapet är en strukturtapet). Färg och tapeter som inte tillhör HFAB:s sortiment får sättas upp av dig som bor i lägenheten men du måste själv bekosta detta material, du kan inte använda Underhållsfonden för utförande. Lägenhetens tak får endast målas vitt. Fototapeter med eget motiv går bra att sätta upp i din lägenhet men måste återställas när du flyttar från lägenheten. Vid beställning av målning/tapetsering som HFAB utför kan du välja till målning/glasering av snickerier (lister, dörrkarmar, fönster) och målning av radiatorer.

Tidsgräns för tapetsering i nyproduktion är efter 3 år.

Golv

HFAB erbjuder fem typer av golv; parkettgolv, laminatgolv, linoleumgolv, plastmatta samt klinker. Det finns möjlighet att antingen byta golv i din lägenhet, polera befintligt linoleumgolv eller slipa befintligt parkettgolv. Laminatgolv, plastmatta, linoleumgolv samt polering av linoleumgolv eller slipning av befintligt parkettgolv kan beställas från Underhållsfonden. Parkett- eller klinkergolv som läggs in i ett utrymme där detta inte finns idag är en standardhöjning av din lägenhet och beställs

som ett hyreshöjande val. Byte av befintligt parkett- eller klinkergolv kan beställas genom din lägenhets Underhållsfond när dessa är uttjänta. Lägenhetens tekniska förutsättningar kan påverka dina möjligheter att beställa parkett- eller klinkergolv, bedömning görs av HFAB.

Följande särskilda regler gäller för golv:

Parkettgolv

Om din lägenhet redan har ett parkettgolv inlagt skall det i första hand slipas. Om du vill byta ut ditt nuvarande parkettgolv mot ett annat besiktigar HFAB din lägenhet för att göra en bedömning gällande möjlighet till slipning. Om golvet bedöms vara i så dåligt skick att det inte kan slipas godkänns byte av parkettgolv. Befintligt parkettgolv får endast bytas till ett nytt parkettgolv, i hallen har du dock möjlighet att istället lägga in klinkergolv som är ett hyreshöjande val. Eventuell mellanskillnad i priset av dessa golvtyper läggs på hyran.

Avskrivningstid för slipning är 15 år.

Vid slipning av ett parkettgolv ingår även slipning av trösklar. HFAB rekommenderar inte att välja parkettgolv i hall eller kök eftersom golvet i dessa utrymmen utsätts för väta och slitage.

Klinkergolv

Klinkergolv kan beställas till din hall. I vissa fall behöver HFAB göra en teknisk besiktning för att säkerställa att det går att lägga in ett klinkergolv. Om det redan finns ett klinkergolv får detta inte bytas till ett nytt klinkergolv utan att HFAB först gör en bedömning gällande klinkergolvets skick. Ett uttjänt klinkergolv byts alltid ut till ett nytt klinkergolv.

Dörrar

Innerdörrar till din lägenhet beställs via Underhållsfonden (med innerdörrar avses rumsavskiljande dörrar samt synliga dörrar i hall). Om du vill byta färg eller utseende på dina innerdörrar måste samtliga innerdörrar beställas vid samma tillfälle. Om du däremot väljer samma färg och typ av dörr som befintliga dörrar kan enskilda dörrar beställas separat.

Om du vill få förbättrad ljudisolering till trapphuset samt titthål har du möjlighet beställa en säkerhetsdörr. Säkerhetsdörr är ett hyreshöjande val som medför ett hyrespåslag.

Undantag gällande innerdörrar:

- Innerdörr vid ytterdörr byts aldrig.
- Dörrar som inte används till kök och vardagsrum behöver inte bytas.
- Lägenhet i två plan ska ha enhetliga dörrar på respektive våningsplan. Behöver ej vara samma i hela lägenheten.

Kök

Köksrenovering via Underhållsfonden

Lägenhetens Underhållsfond kan användas till att beställa ytskiktsunderhåll i ditt kök vilket inkluderar målning eller tapetsering av väggar, golvbyte eller slipning/polering av golv, byte av bänkskiva (avskrivningstid 8 år) samt sprutmålning av befintliga köksluckor.

Idag erbjuds kakel som Hyreshöjande val (20 års avskrivningstid).

Badrum/våtutrymmen

Ytskiktsunderhåll till badrum eller andra våtutrymmen är inte inkluderade i Underhållsfonden utan görs av HFAB vid behov. Skulle något i ditt badrum vara undermåligt ber vi dig kontakta oss för utbyte eller reparation.

Hyreshöjande badrumssortiment

Du som vill modernisera ditt befintliga badrum erbjuds möjligheten att beställa badrumsmöbler samt duschkörna som hyreshöjande val. Badrumsmöbler som erbjuds är kommod, spegel, överskåp, högsåp samt belysning. Befintliga badrumsmöbler underhålls eller byts ut av HFAB vid behov.

Du har möjlighet att byta ut badrumsmöbler eller duschkörna i förtid men du behöver då lösa ut dessa genom att själv bekosta det kvarvarande restvärdet. Badrumsmöbler eller duschkörna som är yngre än 10 år kan inte lösas ut.

I lägenheter där det i dag finns ett badkar byts badkaret ut mot ett nytt när det går sönder. Badkar kan inte beställas till en lägenhet där dusch är installerat. Hyresgäster kan på egen bekostnad samt i samråd med förvaltare sätta in ett eget badkar men du får inte göra åverkan på badrummets ytskikt eller göra ingrepp i HFAB:s anläggningar. Hyresgäster som vill installera badkar måste skriftligt intyga att insättning av badkar görs fackmannamässigt samt att återställning sker vid avflytt.

Vitvaror

Spis, ugn, kyl och frys ingår som standard i alla HFAB:s lägenheter. Vitvaror som ingår i din lägenhet repareras eller byts ut av HFAB när de går sönder. Om din vitvara inte är fullt fungerande ska du felanmäla detta till HFAB för reparation eller byte, beroende på tekniska förutsättningar. Om du vill byta en vitvara måste du välja samma färg som övriga vitvaror (undantag köksfläkt). Om alla vitvaror byts ut kan du däremot välja att installera en annan färg för dina vitvaror som finns i HFAB:s sortiment.

Hyreshöjande vitvaror

HFAB erbjuder ett sortiment av hyreshöjande vitvaror som du som hyresgäst kan beställa till din lägenhet. Vid beställning av diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare eller kolfilterfläkt krävs det att HFAB gör en besiktning i lägenheten. Då behöver vi säkerställa vilka förutsättningar som finns i lägenheten för att kunna göra rätt beställning. Beställning av hel kyl samt hel frys där detta inte finns idag godkänns utifrån kökets förutsättningar. Man kan dock inte sätta in hel kyl och hel frys i en enrumslägenhet.

Byte av befintliga vitvaror

HFAB utgår ifrån en vitvaras restvärde om du som är hyresgäst vill byta ut en vitvara i förtid. Om du vill byta ut en fungerande vitvara kan du göra detta genom att lösa ut det återstående restvärdet. För vitvaror där den tekniska livslängden har löpt ut men vitvaran fortfarande fungerar betalas återstående restvärde efter teknisk livslängd. Vitvaror som är yngre än 7 år kan av hållbarhetsskäl inte bytas ut av dig som hyresgäst. Om du väljer att lösa ut en vitvara ersätts den med en ny av HFAB.

Egen installation av tvättmaskin eller diskmaskin

I HFAB:s bostadsbestånd har vissa lägenheter redan framdragen förberedelse för el och vattensanslutning för att kunna installera diskmaskin eller tvättmaskin. Om du bor i en sådan lägenhet kan du beställa diskmaskin eller tvättmaskin av HFAB som ett hyreshöjande val. Du kan även välja att installera din egen vitvara under förutsättning att installationen av vitvaran blir fackmannamässigt utförd. Du måste då skriftligt intyga att installation blir fackmannamässigt utförd. Om vattenskada uppstår till följd av att installation inte utförts fackmannamässigt debiteras du för uppkomna kostnader. Om din lägenhet inte har förberedelse för vatten- och elanslutning får du inte utföra egen installation av vitvaran. HFAB underhåller eller reparerar inte en vitvara som tillhör hyresgästen. Den dagen du flyttar från HFAB måste du ta med dig vitvaran.

Uteplats/balkong

Underhållsfonden innefattar inte balkong eller uteplats utan dessa ytor underhålls vid behov. Du får på egen bekostnad göra fint på din balkong genom att lägga in trall eller annat typ av golv (OBS! maxhöjd 3cm) däremot får du inte måla på din balkong (varken tak, väggar, golv eller balkongräcken). Balkonglådor måste av säkerhetsskäl fästas på insidan. Du får inte göra egen elinstallation eller göra åverkan på fasad eller vägg som inte går att återställa, exempelvis genom att sätta upp parabol. Mindre fästanordningar tillåts. Kontakta alltid HFAB vid osäkerhet.

Balkonginglasning kan inte beställas för alla lägenheter utan HFAB går ut med separata erbjudanden för denna möjlighet. Vilka fastigheter som erbjuds balkonginglasning beror på tekniska förutsättningar i fastigheten samt den långsiktiga underhållsplanen. Balkonginglasning bekostas genom hyreshöjning. Kontakta gärna HFAB för att göra intresseanmälan om balkonginglasning där du bor.

6) Utförande av underhåll

För tapetsering eller målning av väggar i din lägenhet kan du antingen låta HFAB:s hantverkare göra hela jobbet, eller nyttja Underhållsfonden för materialet och utföra arbetet själv. För allt annat underhåll i din lägenhet anlitar HFAB hantverkare för att garantera att arbetet utförs fackmannamässigt. När underhållsarbete är utfört av våra hantverkare är det viktigt att du kontrollerar resultatet. Om du inte är nöjd med utfört arbete ber vi dig omgående kontakta oss för besiktning.

Genomförande av målning/tapetsering på egen hand

Via Underhållsfonden kan du beställa tapeter eller färg avsedda för lägenhetens väggar och därefter göra arbetet själv. Det material du hämtar ut skall användas i din lägenhet. Så fort vi har godkänt och skickat iväg din beställning av färg eller tapeter, kan du gå till vår avtalsbutik och hämta ut ditt material – om det finns på lager. Butiken har då både beställningen och en lägenhetsritning till sitt förfogande. Endast lägenhetsinnehavaren kan hämta ut materialet. Du har 30 dagar på dig att hämta ut din materialbeställning. När du utför arbetet själv och har hämtat ut materialet har du 60 dagar på dig att antingen måla eller tapetsera om i din lägenhet, därefter utförs stickprovskontroller.

Vad händer om min målning/tapetsering inte blir godkänd?

Att måla eller tapetsera själv i lägenheten medför ett ansvar för att arbetet blir fackmannamässigt utfört. Om du inte har kunskap av att utföra målning eller tapetsering avråder HFAB dig från att själv utföra arbetet eftersom ej godkänt arbete leder till att du blir återställningsskyldig. Underhållsfonden kan inte användas för att täcka kostnader för återställning. Om du plockat ut material från Underhållsfonden men inte använder målarfärgen/tapeterna i lägenheten blir du ersättningsskyldig. Utöver stickprovskontroller utförs kontroll av att utfört arbete är fackmannamässigt gjort vid avflyttningsbesiktning.