

Regler och riktlinjer för uthyrning

- För dig som vill hyra eller hyr bostad/fordonsplats av Armadakoncernen.

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Våra grundkrav i korthet.....	3
3. Så här fungerar vår bostadskö.....	4
4. Att söka bostad	5
5. Våra grundkrav i detalj.....	6
6. Hyresavtalet	8
7. Armadas särskilda uppdrag.....	8
8. Till dig som har ett hyresavtal.....	8
9. Uppsägning av hyresavtal	11
10. Besiktningar och avflyttning	12
11. Fordonsplats	12

Senast uppdaterad mars 2025

1. Inledning

Grunden i vår förmedling av bostäder 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. Utifrån detta avgör Armadakoncernen, bestående av Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB (båda bolagen nedan kallad Armada), vem som blir hyresgäst.

Alla som är 18 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man genom att logga in på Mina sidor aktiverar sig i kön minst en gång var 12:e månad. Varje gång man loggar in aktiverar man en ny 12-månadsperiod.

Därutöver erbjuder vi i samverkan med Österåkers kommun bostäder för bostadssociala ändamål, enligt ägardirektiv som ett led i vårt allmännyttiga uppdrag.

Detta uthyrningsregelverk gäller från den 1 juni 2025 och tillsvidare. Regelverket kan revideras årligen och Armada förbehåller sig rätten att göra ändringar.

2. Våra grundkrav i korthet

Armadas uthyrning av bostäder och fordonsplatser följer god sed på hyresmarknaden, diskrimineringslagen, GDPR samt de regler och riktlinjer som är fastställda i detta dokument. För att läsa om grundkraven i detalj, se punkt 5.

- Du ska vara myndig
- Du ska ha svenskt personnummer
- Du ska uppfylla Armadas krav på inkomst
- Du ska uppfylla Armadas krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- Du som avtalsinnehavare ska ha behov av bostaden, bo permanent och vara folkbokförd på adressen.
- Du ska ha en gällande hemförsäkring
- Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för bostad
- Du ska på begäran kunna uppvisa referenser
- Antal boenden i bostaden ska vara rimlig i förhållande till bostadens storlek
- Du ska ha skött din relation (enligt punkt 5.9 nedan) med Armada de senaste 2 åren

3. Så här fungerar vår bostadskö

3.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka bostad hos Armada måste du registrera dig som bostadssökande i Armadas bostadskö. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats www.armadafast.se.

Armada kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande och hyresgäster via Mina sidor. Man får notiser om kommunikationen i Mina sidor via e-post och i sällsynta fall sker kontakten via telefon. Vi kräver därför relevanta kontaktuppgifter och det åligger dig som sökande att hålla dem uppdaterade i din profil på Mina sidor. Om vi bedömer att kontaktuppgifterna inte verkar vara korrekta förbehåller vi oss rätten att spärra kontot tills rättelse vidtas och att radera kontot om tiden för det årliga aktivitetskravet har löpt ut.

Registrering ska ske fysiskt av en person vilket medför att användning av kommersiella tredjepartstjänster för att registrera och för att bibehålla plats i kön är ej tillåtet samt att företag och organisationer inte kan stå i bostadskö.

3.2 Köpoäng

Du får 1 poäng/dag från och med den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personlig 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 till make/maka/sambo.

-När make/maka/sambo permanent flyttar till vård/omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen. Make/maka/sambo måste ansöka om övertagande av köpoäng inom 6 månader från flytt till vård- och omsorgsboende, under förutsättning att poäng finns, samt kunna uppvisa att man varaktigt sammanbott med personen som stått som bostadssökande. Intyg lämnas in till Bogrupperna på Armada.

Dina köpoäng nollställs när du har blivit tilldelad en bostad. Det här gäller även vid bostadsbyte (undantag kan vara vid överlåtelse eftersom du då redan bor i bostaden, läs mer under Överlåtelse 8.3). Köpoängen nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett erbjudet hyresavtal.

3.3 Aktivitetskrav

Aktivitetskravet innebär att du som sökande måste vara aktiv minst en gång var 12:e månad för att stå kvar i bostadskön och fortsätta samla köpoäng. Att vara aktiv i bostadskön betyder att du loggar in på "Mina sidor" minst en gång inom en period på 12 månader. Du loggar in med Bank-ID alternativt användaruppgifter. Så snart du har loggat in har du aktiverat dig och står då kvar i bostadskön ytterligare 12 månader. Har du inte loggat in inom tidsperioden har du valt att lämna bostadskön, dina poäng tas bort och dina personuppgifter rensas. För att hantera alla kunder rättvist gör vi inga undantag om man inte har loggat in inom tidsperioden, oavsett anledning. Detta innebär att du inte kan få tillbaka dina köpoäng.

Till de sökande som har angett och verifierat en e-postadress kommer Armada att skicka ut påminnelser till den angivna e-postadressen när det är 14 dagar kvar till dess att ditt konto

automatiskt tas bort på grund av inaktivitet.

Det är därför av stor vikt och ditt ansvar att kontrollera att kontaktuppgifterna stämmer.

Det händer att dessa automatiska mail hamnar i skräpposten, därför är det viktigt att kontrollera även den samt att klicka i Armada som en säker avsändare för att mailen framöver ska komma till inkorgen. Armada ansvarar inte över att mail kan hamna i skräpkorgen. De sökande som inte har uppgett och/eller verifierat en e-postadress erhåller ingen påminnelse.

3.4 Spärrar

Armada använder sig av olika spärrar som innebär att man som sökande inte kan göra en intresseanmälan på lediga bostäder under den tiden spärren är aktiv. Köpoängen fortsätter dock att samlas under tiden spärren är aktiv. På Mina sidor kommer du att kunna se datumet du är spärrad till.

- Spärr under 365 dagar från den dagen lägenheten tilldelats.
- Spärr "Ej godkänd" - om du inte anses uppfylla Armadas grundkrav enligt punkt 5.
- Spärr "Skuld" - om du har aktuella skulder till Armada. Spärren ligger kvar till dess att den är reglerad och bokförd i vårt fastighetssystem.

Armada förbehåller sig rätten att spärra dig från att söka ny bostad i 365 dagar från det sista erbjudandet på grund av ett oseriöst sökande. Med oseriöst sökande avses att du tackat nej i sent skede. Med sent skede avses att du fått ett erbjudande om att teckna kontrakt efter att du varit på visning av bostaden och tackat ja till fortsatt intresse.

4. **Att söka bostad**

Alla bostäder annonseras och hyrs ut via Mina sidor på vår hemsida www.armadafast.se. Undantag gäller för de bostäder som förmedlas till Österåkers Kommun.

4.1 Uthyrningsprocessen

Så här går det till från annons till avtal:

- 1- Lediga bostäder annonseras på Mina sidor där registrerade bostadssökande kan lämna en intresseanmälan. Du kan som sökande ha max 3 pågående intresseanmälningar samtidigt. Det är först då du tackar nej till en fråga om fortsatt intresse eller att en av dessa annonser avslutas du kan lämna en ny intresseanmälan.
- 2- När intresseanmälan stängs erbjuds de fem sökande med högst köpoäng att bli inbjudna till visning.
Visningsinformation meddelas via Mina sidor där visningsperiodens tidsspann anges. Om en sökande inte kan närvara vid visningstillfället kan ett ombud skickas eller så tackar man nej till bostaden. Du ska inom visningsperiodens slut tacka ja eller nej till fortsatt intresse på bostadserbjudandet. Om du redan är hyresgäst hos Armada utförs en förhandsbesiktning på din nuvarande bostad och eventuella skador samt onormalt slitage ska betalas eller åtgärdas innan avtal för ny bostad kan tecknas.
- 3- Efter genomförd visning uppmanas de sökande som har varit på visningen att meddela sitt fortsatta intresse för bostaden och därefter uppdatera sin sökandeprofil och ladda upp sina inkomstuppgifter.
- 4- Armada tar ut en kreditupplysning på den sökande som har flest poäng och tackat ja till bostaden.

- 5- Vid detta tillfälle gör vi en helhetsbedömning ifall man är godkänd i enlighet med Armadas grundkrav. Om den sökande inte skulle uppfylla grundkraven skickas ett meddelande via Mina sidor och till angiven e-post. Vi går då vidare till nästa sökande i tur osv. Efter godkänd kontroll av alla inlämnade uppgifter tilldelas den första i kön bostaden och avtal upprättas för signering.

5. Våra grundkrav i detalj

5.1 Du ska vara myndig

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

Söker du ett Trygghetsboende ska du vara 70 år fyllda.

5.2 Du ska ha svenskt personnummer

För att ställa dig i bostadskön och teckna hyresavtal måste du ha ett svenskt personnummer och fyllt 18 år.

5.3 Du ska uppfylla Armadas krav på inkomst

Grundkravet för att få hyra en bostad är att din månadsinkomst efter skatt överstiger två månadshyror.

Sökandes inkomst ska kunna styrkas sex (6) månader för tiden räknat fram till kontraktsstart.

Undantag från inkomstkraven gäller ålderspensionärer där endast pensionsbesked ska uppvisas, inkomstkrav gäller ej.

Det är upp till den sökande att visa och styrka inkomsten. Som godkänd inkomst räknas:

- inkomst av tjänst (lön)
- inkomst av eget företagande
- pension
- av myndighet beviljat stöd eller bidrag (för barnbidrag, preliminärt bostadsbidrag, sjukersättning, aktivitetsersättning, studiebidrag och A-kassa).
- försörjningsstöd godkänns ej som inräknad inkomst.

5.4 Du ska uppfylla Armadas krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Armada tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på bostad.

- Du får inte ha någon skuld till Armada
- Det får inte ha några betalningsanmärkningar

Du som genomgår en skuldsanering ska kunna påvisa att samtliga ålagda åtagande relaterade till skuldsaneringen har skötts på ett oklanderligt sätt, under minst en 12-månaders period före ansökningsdatum för bostaden. Dessutom får inga nya betalningsanmärkningar heller tillkommit inom de senaste 12 månaderna före ansökningsdatum för bostaden.

5.5 Du som avtalsinnehavare ska ha behov av bostaden, bo permanent och vara folkbokförd på adressen

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i bostaden. Bostaden ska användas för permanentboende. Med permanentboende avses där du har den huvudsakliga dygnsvilan.

Du får inte inneha annat permanent boende såsom annan hyresrätt, bostadsrätt, villa eller radhus. Om man innehar en annan hyresrätt ska den vara uppsagd senast till inflyttning.

Kravet på folkbokföring kan prövas i enskilda fall. Avsikten och utgångspunkten i behovsprövningen är att ge företräde till sökande som behöver en permanent bostad/hem. Denna avvägning stöds i hyreslagstiftningen/rättspraxis där en av grunderna i besittningsskyddet för en bostad är att hyresgästen ska ha ett skyddsvärt behov av bostaden.

5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med datum för avtalsstart ska du ha en gällande hemförsäkring.

5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för bostad

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

5.8 Antal boenden i bostaden ska vara rimlig i förhållande till bostadens storlek

Det delvis hårda tryck som råder på bostäder i Armadas bestånd bidrar till att många tränger ihop sig och bor allt för trångt i samma bostad. Med bakgrund till detta så har en riktlinje upprättats till hur många personer som får bo i bostaden. Undantag finns för föräldrar med många barn och när bostaden är större än normalt. Dessa undantag bedöms från fall till fall.

Riktlinje för antal boende per bostad:

- 1 rok < 49 kvm: max två personer
- 2 rok < 70 kvm: max fyra personer
- 3 rok < 90 kvm: max sex personer
- 4 rok < 110 kvm: max åtta personer
- 5 rok < 120 kvm: max åtta personer

5.9 Du ska ha skött din relation med Armada de senaste 2 åren

Om du har misskött din relation med Armada under de två (2) senaste åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på bostäder under två (2) års tid. Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av bostad
- hot eller våld mot Armadas personal som lett till polisanmälan
- verkställd avhysning
- övergiven bostad
- osant intygande
- brottslig verksamhet

6. Hyresavtalet

Armada har rätt att annullera avtalet och erbjuda bostaden 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 annulleras det och du riskerar att spärras från att söka ny bostad under 365 dagar. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler samt att köpoängen är förverkad.

I samband med avtalstecknandet får du som ny hyresgäst information om vad som gäller innan och under boendetiden.

6.1 Om ni är två som ska stå på hyresavtalet

För att kunna stå två på hyresavtalet ska den andra personen (medsökande) kunna uppvisa att den är make/maka eller lever sammanboende under äktenskapslika former med den som blivit tilldelad bostaden och varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret under minst lika lång tid som den som tilldelats lägenheten eller har egen motsvarande kötid. Den tillkommande personen ska uppfylla Armadas grundkrav.

6.2 Skrivas in på befintligt avtal

Det finns under vissa omständigheter möjlighet att skriva in en person på befintligt hyresavtal.

- att personen är make/maka
- att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre år och lever under äktenskapliga förhållanden.

Den tillkommande personen ska uppfylla Armadas grundkrav. Poängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs. Till ansökan ska personbevis bifogas som styrker sammanboendet.

7. Armadas särskilda uppdrag.

Österåkers kommun kan påkalla behov av lägenhet till klient. Tjänsteman på Socialförvaltningen bedömer behovet av bostad till personer som behöver Socialtjänstens insatser. Tjänsteman på Armada får information och kan påverka beslutet om den sökande ska bli godkänd som Österåkers kommuns andrahandshyresgäst (tidigare vräkning, störning eller ekonomiska skulder till bolaget godkänns ej). Österåkers kommun står för förstahandskontraktet.

8. Till dig som har ett hyresavtal

8.1 Andrahandsuthyrning

Armada tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin bostad i andrahand krävs att man har beaktansvärt skäl.

Beaktansvärda skäl

- Tillfälligt arbete/studie på annan ort (ej pendlingsbart avstånd, det vill säga mer än cirka tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg) eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras. Samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden kan ej överstiga tre år.

- 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. I ansökan ska namn och personnummer till personen du ska provbo med uppges. Samtycke till uthyrning ges för 6 månader med möjlighet till en förlängning på ytterligare 6 månader.
- Ålder eller sjukdom. En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras. Samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden kan ej överstiga tre år.
- Andra beaktansvärda skäl. Det ska vara särskilda situationer där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda bostaden, men samtidigt skäl att behålla anknytningen till den. Exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem, militärtjänstgöring eller längre utlandsvistelse (minst 4 månader). Vid utlandsvistelse ska kopia på biljett eller annat styrkande underlag erfordras samt kontaktperson/fullmakt till en person som är kvar i Sverige. Samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden kan ej överstiga tre år.

Skriftligt godkännande krävs från Armada för att få hyra ut bostaden i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på www.armadafast.se eller i Armadas reception. Ansökan beviljas normalt för sex månader eller max ett år. Därefter kan man ansöka om eventuell förlängning enligt ovan.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning leder till att hyresrätten är förverkad och klassas som en missskött relation med Armada, vilket leder till att man inte har möjlighet att få en bostad hos Armada de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i Armadas bestånd. Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker.

Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan och en kopia på detta ska lämnas till Armada efter godkänt beslut.

Andrahandsuthyrning beviljas inte när ett hyresavtal är uppsagt. Som andrahandshyresgäst till privatperson med förstahandsavtal kan du aldrig överta hyresavtalet.

8.2 Bostadsbyte

Har du ett hyresavtal med Armada kan du byta din hyresrätt mot en annan hyresrätt. Möjlighet finns även att byta en hyresrätt mot två andra hyresrätter, till exempel om ett par som bor i varsin liten hyresrätt vill byta till en större där bytesparterna vill byta till två mindre hyresrätter. För att ansöka om ett byte ska du ha bott i din nuvarande bostad i minst 12 månader. Om hyresgästen, eller bytesparten, har varit bosatt i sin bostad under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om bostadsbyte bör tillstånd endast lämnas om det finns synnerliga skäl för bytet, till exempel dödsfall inom familjen.

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

Bytesrätten omfattar endast möjligheten att byta sin bostad mot en annan hyresbostad. Man kan byta hyresrätt mot hyresrätt eller en stor hyresrätt mot två mindre eller tvärt om.

När du hittat någon du vill byta bostad med fyller ni i en blankett för bostadsbyte, som finns att hämta på Armadas hemsida. Blanketten undertecknas av båda parter och skickas in till Armada Bostäder AB, Box 505, 184 25 Åkersberga. Om ansökan inte är komplett returneras den. Normal handläggningstid är ca 2-3 månader, men under januari, juni, juli, augusti och december kan handläggningstiden vara längre.

Armada prövar ansökan och bekräftar via mail samt med ett brev om ansökan är godkänd eller avslagen. Den du byter med ska uppfylla Armadas grundkrav. Bostäderna besiktas och eventuella skador samt onormalt slitage betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. Om ansökan godkänns kommer parterna överens om vilket datum bytet ska genomföras och nya hyresavtal upprättas därefter. Om ett byte av bostad sker innan ansökan är godkänd och det nya hyresavtalet har börjat gälla kan de hyresavtal som är tecknade med hyresvärden komma att sägas upp.

De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter bostad.

Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, d.v.s. grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med Armada.

Vid önskan om byte av parkeringsplats i samband med ett bostadsbyte är det tillgång och efterfrågan på parkeringsplatser i området som styr om det kan godkännas. Bytet av parkeringsplats kan således nekas även om bostadsbytet godkänns.

8.3 Överlåtelse

Du som inte behöver din bostad längre kan överlåta den till en närstående som du varaktigt bor tillsammans med. Tänk på att du riskerar att förlora din bostad om du överlåter den utan ha tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden.

För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda bostaden. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i bostaden. Du kan inte heller erhålla ny bostad via dina köpoäng som du samlat ihop under boendetiden och samtidigt överlåta befintligt hyresavtal. Kontroller mot folkbokföringsregistret kan komma att genomföras efter att bytet skett.

Vid skilsmässa/separation har make, maka eller sambo möjlighet att överta hyresavtalet om Armada skäligen kan nöja sig med förändringen, vilket innebär att Armadas grundkrav måste uppfyllas. Detta är även under förutsättning att man har haft gemensamt hushåll och varit varaktigt sammanboende under minst tre år. Till ansökan ska personbevis bifogas som styrker sammanboendet.

Undantag från detta är om hyresrätten vid skilsmässa/separation har tilldelats make/maka/sambo via bodelning, då godtar Armada den nya hyresgästen utan prövning. Till ansökan ska bodelningsbeslutet bifogas.

Vid dödsfall har make/maka alltid rätt att överta hyresavtalet.

Hyresavtalet kan även överföras till närstående såsom sambo, föräldrar, barn och syskon under förutsättning att man har haft gemensamt hushåll under minst tre år. Ett dödsbo efter en avliden hyresgäst kan ha rätt att överlåta en bostad. Överlåtelse till närstående på grund av dödsfall kan göras även om tiden för sammanboende är kortare än tre år. Förutsättningen är att den efterlevande kan visa att avsikten varit att sammanboendet skulle gälla för en längre tid. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet och en vän klassas aldrig som närstående.

Sammanboendet ska styrkas genom personbevis. Om det finns flera närstående som har bott gemensamt och/eller flera dödsbodelägare måste alla godkänna att överlåtelsen av hyresavtalet sker. Till ansökan ska "dödsfallsintyg med släktutredning" från Skatteverket bifogas.

Den nya hyresgästen måste uppfylla Armadas grundkrav.

Om det finns en samdebiterad fordonsplats till bostaden ingår den i överlåtelsen.

9. Uppsägning av hyresavtal

Uppsägningstiden är tre kalendermånader (räknas från och med kommande månadsskifte). Vid dödsfall är uppsägningstiden en kalendermånad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare med dödsfallsintyg från Skatteverket eller med ett vårdintyg från begravningsbyrån). Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre kalendermånader. Om bostaden har sagts upp med 3 månaders uppsägningstid på grund av till exempel flytt till vård/omsorgsboende och dödsfall inträffar under uppsägningstiden, ska en ny uppsägning lämnas in av dödsboet inom en månad från dödsfallet för att uppsägningstiden ska bli en kalendermånad.

Uppsägningen ska vara Armada 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 per post eller mejl följande vardag. Uppsägning sker digitalt genom att logga in på Mina sidor, som är tillgängligt dygnet runt, eller skriftligen via post på gällande hyresavtal/uppsägningsblankett som finns på vår hemsida för utskrift. Uppsägningar som inkommer via e-post måste kompletteras med en signerad uppsägningsblankett inom 7 dagar, detta för att säkerställa att det är du som hyresgäst som har sagt upp hyresavtalet.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över bostaden minst en månad (månadsskifte) tidigare kan en överenskommelse göras med Armada om att skriva om hyresavtalet till annat datum. En bekräftelse på överenskommelsen ska signeras av avflyttande kund innan nya avtal upprättas.

Vid uppsägning bokas en avflyttningssyn i närtid som meddelas på avflyttningsbekräftelsen. Efter att du sagt upp din bostad är det din skyldighet att visa bostaden till de som får erbjudande om att hyra den.

Om två parter står på avtalet och den ena vill flytta är hyreskontraktet uppsagt i sin helhet. Den part som vill bo kvar kan ansöka om att ta över kontraktet för egen del. Uppsägningsblanketten ska fyllas i av båda parter och skickas in till Armada. Personbevis samt inkomstintyg ska då bifogas och skickas in med ansökan. Armada gör en prövning om den kvarvarande hyresgästen ensam kan uppfylla de villkor som tidigare uppfyllts gemensamt i enlighet med vissa punkter av Armadas grundkrav. Nekas ansökan måste hela hushållet flytta ut senast tre kalendermånader från det att uppsägningen inkommit.

10. Besiktningar och avflyttning

10.1 Avflyttningsbesiktning

En besiktning ska bokas av avflyttande hyresgäst i god tid före avflyttning och vid besiktningstillfället ska lägenheten vara helt tömd och flyttstädad. En besiktningsman bedömer då normalt och onormalt slitage.

Avflyttande hyresgäst har möjlighet att åtgärda onormalt slitage inom uppsägningstiden, dock ska detta vara fackmannamässigt utfört.

Om överslitage konstateras vid besiktningstillfället och det ej är åtgärdat innan avflyttning kommer detta att debiteras avflyttande hyresgäst.

Om du inte har möjlighet att närvarara vid besiktningen kan tubnyckel användas, om sådan finns, alternativt att lägenhetsnyckeln lämnas till Armadas kontor senast vardagen innan den bokade besiktningen, mellan kl 09.00-12.00.

10.2 Avflyttning

Samtliga nycklar ska senast kl. 12.00 den första vardagen efter att avtalet upphört att gälla lämnas in till Armadas kontor.

Du måste även lämna in de nycklar som du har låtit tillverka själv och eventuella nycklar till över-/extralås. Detsamma gäller tvättstugans bokningscylinder/bricka och nycklar samt eventuellt postfacksnycklar. Lämna du inte in dina nycklar är vi av säkerhetsskäl tvungna att byta cylinder, vilket du blir debiterad för.

I och med att du lämnar in nycklarna till bostaden anser du att bostaden är städad utifrån den checklista som skickats ut tillsammans med avflyttningsbekräftelsen.

Kom även ihåg att avsluta el och eventuella internet- och TV-tjänster till dagen då hyresavtalet upphör att gälla.

11. Fordonsplats

Har du ett bostadshyresavtal har du möjlighet att hyra upp till två fordonsplatser per hushåll varav max en får vara en carport/ett garage om inte Armada har överkapacitet på platser.

Fordonsplatsen får endast användas för personbil i besiktigt, godkänt och kördugligt skick som får framföras på allmän väg. Platsen får ej användas för husvagn/husbil/släpfordon etc.

För att söka en fordonsplats har vi en särskild kö för detta som vi kallar "fordonsplatskö". Det är endast den som har ett bostadshyresavtal som kan registrera sig i denna kö. Precis som med bostäderna gör man en intresseanmälan på den fordonsplats man är intresserad av. Du kan göra max tre intresseanmälningar i taget. Vi tillämpar normalt först-till-kvarn, d v s den som först lägger sitt intresse på en ledig fordonsplats blir erbjuden platsen.

Blir du erbjuden en fordonsplats som inte räknas till ditt område tillkommer moms på 25 % per månad enligt Skatteverkets regler.

Det går inte att låna en fordonsplats vid till exempel längre besök av släktingar/vänner. Armada hyr endast ut fordonsplatser och kortast tid är 3 månader.

Fordonsplatskön påverkas inte om du flyttar inom Armada. Den nollställs inte heller om du säger upp din fordonsplats och bor kvar hos Armada. Om du flyttar ifrån Armada nollställs poängen för fordonsplatskön, eftersom du då blir en extern kund. Uppsägningstiden är, precis som för bostäder, tre kalendermånader.

Överlåtelse av fordonsplats tillämpas ej, undantag är endast om fordonsplatsen är samdebiterad med en bostad som överlåts.

Uthyrning av fordonsplatser i samband med nyproduktion av bostäder kan ske på annat sätt än via tilldelning genom vår fordonskö.