

BOSTADSFÖRMEDLINGEN • EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

BOSTADS
FÖRMEDLINGEN 



**BOSTADSFÖRMEDLINGENS
FASTIGHETSÄGARPORTAL**

Version 2021-08-24

Innehåll

Beskrivning.....	3
FASTIGHETSÄGARPORTALEN.....	4
Förutsättningar.....	4
Inloggning.....	4
Menyval Start.....	4
Dina lägenheter.....	4
Menyval Arkiv.....	4
Menyval Lämna in lägenhet	5
Funktion: Lämna in lägenheter för förmedling.....	5
Sektion: Uppgifter om lägenheten.....	5
Sektion: Basfakta om lägenheten.....	6
Sektion: Uppgifter för förmedling	7
Sektion: Bilder och dokument	8
Sektion: Sammanfattning	8
Funktion: Kopiera och registrera ny lägenhet	9
Menyval Aktuella lägenheter	10
Funktion: Hämta ut hyresgästförslag från Bostadsförmedlingen	10
Funktion: Svara på ett hyresgästförslag	10
Menyval Uppgifter	11
Administrera Fastighetsägarens kontaktpersoner och användare av portalen.....	11
Menyval krav	12
Bilaga: Guide vid inlämning av nyproduktion eller ombyggnad.....	13

Beskrivning

För fastighetsägare som ingått avtal med Bostadsförmedlingen avseende förmedling av lägenheter tillhandahåller Bostadsförmedlingen två tjänster:

1. Lägenhetstjänsten som är en Web Service.
2. Fastighetsägarportalen som är en användarportal.

Tjänsterna används för att

- lämna in lägenheter för förmedling
- hantera förslag på hyresgäster för inlämnade lägenheter
- administrera kontaktpersoner (via Fastighetsägarportalen).

Tjänsterna finns uppsatta i två systemmiljöer, en som används vid tester och en för produktion.

Denna specifikation avser Fastighetsägarportalen. Specifikation för teknisk integration mot Bostadsförmedlingen för inlämning av lägenhet och återrapportering av hyresgästförslag finns i separat specifikation.

FASTIGHETSÄGARPORTALEN

Förutsättningar

För att börja använda Fastighetsägarportalen behöver en kontaktperson hos Fastighetsägaren läggas upp av Bostadsförmedlingen. Mejladressen utgör användarnamnet till portalen.

Det första kontaktpersonen behöver göra för att komma igång är att skapa sitt lösenord. Så här gör man det:

1. Gå till Bostadsförmedlingens webbplats bostad.stockholm.se
2. Välj "För fastighetsägare" i menyraden och därefter "Fastighetsägarportalen".
3. Klicka på "Beställ nytt lösenord".
4. Lösenordsinstruktioner kommer att skickas med mejl till angiven mejladress.

Inloggning

1. Fastighetsägarportalen nås via Bostadsförmedlingens webbsida <https://bokabostad.stockholm.se/WebUIFastighetsagare/Inloggning/LoggaIn.aspx>
2. Ange mejladress samt lösenord.

Menyval Start

Dina lägenheter

Här visas de lägenheter som Fastighetsägaren har lämnat in till Bostadsförmedlingen. Klicka på den blå texten för att hamna vid något av de följande alternativen.

- Lägenheter med hyresgästförslag att svara på.
- Lägenheter där önskad inflyttning har passerats.
- Totalt antal lägenheter som det arbetas med just nu.
- Lägenheter som behöver kompletteras

Menyval Arkiv

Ett arkiv visas med de lägenheter som är förmedlade eller avregistrerade. I arkivet kan man söka efter en specifik lägenhet med hjälp av lägenhetsnumret eller sortera i listan genom att klicka på rubrikerna

Menyval Lämna in lägenhet

Funktion: Lämna in lägenheter för förmedling

För en komplett registrering av lägenhet till Bostadsförmedlingen måste alla obligatoriska fält vara ifyllda, dessa är markerade med *.

Under inmatningen rekommenderar vi att trycka på knappen "Spara" då och då om registreringen tar tid. Inaktivitetstiden är 60 minuter vilket betyder att man automatiskt blir utloggad från portalen vid inaktivitet och att det som inte har sparats kommer att försvinna.

Knappen "Spara" finns längst upp till vänster. Där finns även knappen "Skicka in lägenheten". Den senare används när alla uppgifter om lägenheten är registrerade och kompletta.

Sektion: Uppgifter om lägenheten

FÄLT	BESKRIVNING
Lägenhetsnummer*	Fyll i fullständigt lägenhetsnummer. Siffror, bokstäver och bindestreck är tillåtna tecken.
Fastighetstyp*	Ange om lägenheten är succession eller nyproduktion. Se även separat manual för nyproduktion.
Adress*	Sök fram rätt adress genom att välja kommun och stadsdel i rullgardinsmenyerna. Välj gata och nummer. Alternativ: Du kan även söka efter adressen genom att fylla i det tomma fältet och klicka på Sök. Bredvid sökknappen visas antal träffar. Observera att samma gatunamn kan finnas i flera kommuner eller sträcka sig över flera stadsdelar. Välj därefter gatunummer, kommun och stadsdel.
Kommun	Val i rullista.
Stadsdel	Val i rullista.
Gata	Val i rullista.
Nr	Val i rullista.
Lägenhetstyp*	Hyresrätt: Lägenheten förmedlas med vanligt förstahandskontrakt. Korttidskontrakt: Lägenheten förmedlas med bestämd boendetid (tiden anges under "Övriga upplysningar"). Hyresgästen behåller sin kötid hos Bostadsförmedlingen. Ungdomslägenhet: Lägenheten förmedlas med vanligt förstahandskontrakt, men med speciella villkor för den köandes ålder vid intresseanmälan (ålder anges under "Övriga upplysningar"). Vanligtvis är ålderskraven 18–25 år.

	<p>Studentlägenhet: Lägenheten förmedlas med villkor att den boende kan visa intyg om pågående studier. Hyresgästen behåller sin kötid hos Bostadsförmedlingen. Krav på hur studierna ska bekräftas anges under "Övriga upplysningar".</p> <p>Seniorbostad Min55: Lägenheten förmedlas med vanligt förstahandskontrakt, men med villkoret att den boende ska vara minst 55 år gammal vid intresseanmälan.</p> <p>Seniorbostad Min65: Lägenheten förmedlas med villkoret att den boende ska vara minst 65 år gammal vid intresseanmälan. Kontraktet innehåller begränsning av bytesrätt. Hyresgästen behåller sin kötid hos Bostadsförmedlingen.</p> <p>Handikappanpassad: Fyll i vilka handikappanpassande åtgärder som har genomförts i lägenheten under "Övriga upplysningar".</p> <p>Allergianpassad: Lägenheten förmedlas med vanligt förstahandskontrakt, men med villkor för den boende gällande husdjur, parfym, blommor etc. Kraven specificeras under "Övriga upplysningar".</p> <p>Kollektivhuslägenhet: Lägenhet i ett så kallat kollektivhus. Förmedlas med vanliga förstahandskontrakt, men villkor kan ställas om att den boende tar ansvar och medverkar gällande vissa lokaler och verksamheter. Villkor för den boende specificeras under "Övriga upplysningar".</p> <p>Pensionärlägenhet: Behandlas som Seniorbostad Min65.</p> <p>Hyresradhus: Radhus med hyresrätt som förmedlas med vanligt förstahandskontrakt.</p>
Fastighetsägare	Förifyllt från inloggning.
Förvaltningsbolag	Om du representerar ett förvaltningsbolag, välj detta från rullgardinsmenyn.

* Obligatoriskt värde

Sektion: Basfakta om lägenheten

FÄLT	BESKRIVNING
Antal rum*	Rullista med val av 1–12 rum.
Yta m2*	Ange lägenhetens yta i kvadratmeter.
Månadshyra*	Ange månadshyra i kronor.
Våning*	Rullista med val från -3 till 25 trappor.
Kökstyp*	Rullista med valen Kök, Kokvrå, Kokskåp, Kök med matrum, Gemensamt kök, Öppenplanlösning.
Badrum*	Rullista med valen Badrum, Duschrum, Bad eller dusch men ej i bostaden, Enbart wc.

Tillgänglighet*	Rullista med valen Hiss finns, uppgift om tillgängligheten saknas, Hiss finns, nås via trappor, Hiss finns, rymmer inte rullstol, Hiss finns, rymmer rullstol, Hiss saknas, uppgift om tillgänglighet saknas, Stolshiss finns.
Balkong/Uteplats*	Kryssalternativ, Balkong, Inglasad balkong, Fransk balkong, Terrass, Altan, Uteplats, Ej balkong, Dubbla balkonger, Loggia.
Övrig information om lägenheten	Kryssalternativ (välj ett eller flera): Loftgång, Etage lägenhet, Gårdshus, El ingår i hyran, Garage-/parkeringsplats ingår i hyran, Uthyrningsrum med egen ingång, Bredband, Extra wc, Extra dusch, Öppen spis, Kakelugn, Gasspis, Säkerhetsdörr.

* Obligatoriskt värde

Sektion: Uppgifter för förmedling

FÄLT	BESKRIVNING
Inflyttningsdatum*	Ange önskat inflyttningsdatum. 30 dagar fram är minsta möjliga.
Notifikation om hyresgästförslag skickas till	Rullista med val om inte samma person som skickar in bostaden ska vara mottagare av mejl med notifikation om att det finns ett hyresgästförslag i portalen att hämta ut.
Visningsinformation, Kontaktperson för visning	Ange namn, Telefon/Mobiltelefon, Mejladress, Om det är Hyresgäst eller Hyresvärd som visar, Visningsdag och Tid för visning, (Obs! Portkod används inte.)
Övriga upplysningar	Viktig information om lägenheten, ex. boendetid för korttidskontrakt, köandes ålder vid intresseanmälan på ungdomslägenhet, villkor för hur studierna ska bekräftas på studentlägenhet, fylla i vilka handikappanpassande åtgärder som har gjorts i lägenheten, villkor för den boende gällande husdjur, parfym, blommor etc. för en allergianpassad lägenhet, villkor som ställs på att den boende tar ansvar och medverkar gällande vissa lokaler och verksamheter för kollektivhuslägenhet. Vid nyproduktion anges projektnamnet
Krav	Kryssa i de villkor som önskas användas för denna lägenhet. Villkoren är de som fastighetsägaren och Bostadsförmedlingen har kommit överens om. Villkoren hämtas automatiskt från Bostadsförmedlingens system.
Intern information till Bostadsförmedlingen	Förifyllda val: Bredbands-leverantör TV-leverantör Parkeringsmöjligheter Angiven hyresnivå gäller för år

	<p>Tidigare inflyttning om möjligt (datum) Byggår för byggnad.</p> <p>Digital visning: Om film finns för digital visning läggs länken in i denna ruta. Information om digital visning finns på bostad.stockholm.se/digitalvisning</p>
--	---

* Obligatoriskt värde

Sektion: Bilder och dokument

FÄLT	BESKRIVNING
Länk Namn	Länk och bilder. Ange den fullständiga webbadressen och skriv i namnet på den hemsida länken leder till, exempelvis "Byggmästarens hemsida". Klicka på lägg till.
Fil Namn Typ	Välj att bifoga planritning, bilder, eller andra dokument genom att klicka på knappen Bläddra och sök upp dokumentet. Namnge dokumentet så att det enkelt går att tyda vad det innehåller, ex. "Bild på fasaden". Vid nyproduktion eller ombyggnation, välj att bifoga planritning, faktablad och bilder.

Sektion: Sammanfattning

Fält	Beskrivning
Uppgifter om lägenheten	Stämmer uppgifterna som har avlästs och angivits?
Basfakta om lägenheten	Stämmer uppgifterna som har avlästs och angivits?
Uppgifter för förmedling	Stämmer uppgifterna som har avlästs och angivits?
Krav	Är de rätt villkor som är ikryssade för denna lägenhet?
Bifogade dokument	Är det rätt dokument som har sparats ner?

Kontrollera att alla uppgifter stämmer under "Sammanfattning"
Knappen "Skicka in lägenheten" som används när uppgifterna om lägenheterna är kompletta finns längst upp till vänster där även knappen "Spara" finns.

Funktion: Kopiera och registrera ny lägenhet

När en lägenhet har skapats och skickats in till Bostadsförmedlingen syns bekräftelsen ”Din lägenhet har nu lämnats in och du hittar den under Aktuella lägenheter”.

Kopiera och registrera ny lägenhet är en funktion som tar med inmatade uppgifter från en redan registrerad lägenhet som du väljer att kopiera ifrån. Tänk på följande vid kopiering av lägenhet.

Fält som inte fylls i vid kopiering av lägenhet och som därför behöver kompletteras.

FÄLT SOM INTE FYLLS I	BESKRIVNING
Uppgifter för förmedling	Inflyttningsdatum Notifikation om hyresgästförslag skickas till
Visningsinformation	Kontaktperson för visning
Övriga upplysningar	Ex. om lägenheten tillhör ett nyproduktionsprojekt
Krav	Välj att kryssa i de villkor som gäller för denna lägenhet
Interninformation till Bostadsförmedlingen	Bredbands-leverantör TV-leverantör Parkeringsmöjligheter Angiven hyresnivå gäller för år Tidigare inflyttning om möjligt (datum) Byggår för byggnad Länk för digital visning

Lägenheter som inte går att kopiera

En förutsättning för att kunna kopiera en lägenhet är att fastighetsägaren själv har matat in alla uppgifter i Fastighetsägarportalen. Om en handläggare på Bostadsförmedlingen har lagt upp lägenheten i verksamhetssystemet går den inte att kopiera.

Om lägenheten som ska kopieras tillhör en samlingsannons, märkt med

symbolen , behöver en handläggare på Bostadsförmedlingen ”koppla loss” lägenheten för att fastighetsägaren ska kunna kopiera den.

Menyval Aktuella lägenheter

Funktion: Hämta ut hyresgästförslag från Bostadsförmedlingen

Här visas inlämnade lägenheter. Om det finns ett lämnat hyresgästförslag hamnar den aktuella lägenheten högst upp i listan, alternativt går det att sortera på "Visa lägenhet med status" och välja status "Föreslagen". Klicka på lägenhetsadressen för att gå till detaljerad information om lägenheten.

Funktion: Svara på ett hyresgästförslag

PÅ VÄNSTER SIDA	BESKRIVNING
Uppgifter om personen som är hyresgästförslaget	Uppgifter som den bostadssökande har angivit på "Mina sidor".
Övrigt	Information/uppgifter som handläggare hos Bostadsförmedlingen har lämnat.
Dokument	<ul style="list-style-type: none"> Hyresgästförslag som pdf, Intyg, kopior o dyl. dokument från den bostadssökande som pdf. Kreditupplysning som pdf.
Vid frågor kontakta	Handläggare hos Bostadsförmedlingen som har skickat hyresgästförslaget.

PÅ HÖGER SIDA	BESKRIVNING
Avtal tecknat	När den nya hyresgästen genomfört kontraktsskrivning med fastighetsägare. Det innebär att fastighetsägaren samtidigt godkänner hyresgästen här i portalen. Denna status bör sättas så snart avtal har tecknats.
Avslå	Väljer fastighetsägare att avslå en bostadssökande måste en motivering skrivas med hänsyn till de villkor som har ställts på en framtida hyresgäst. Den bostadssökande ska kontaktas med information om varför hon/han inte är godkänd och handläggare på Bostadsförmedlingen kontaktas för information via mejl.
Avhopp	Hyresgästen är inte längre intresserad av lägenheten. Fastighetsägare kontaktar handläggaren på Bostadsförmedlingen för att informera.

Ett rött statusmeddelande betyder att inflyttningsdatum för lägenheten redan har passerat. Ikonerna i kolumnen till höger visar om lägenheten är en så kallad projektlägenhet, dvs en lägenhet som representeras av en samlingsannons med flera underlägenheter.

Listan kan filtreras genom att klicka i ett av alternativen under rubriken: "Visa lägenheter med status".

VISA LÄGENHETER MED STATUS:	BESKRIVNING, I LISTAN SER DU ALLA DINA AKTUELLA LÄGENHETER
Ej inlämnad	Ej slutfört inlämningen. Klicka på gatuadressen för att komma till lägenhetens detaljbild. För att kunna förmedla lägenheten behöver den kompletteras med minst de obligatoriska uppgifterna. Tryck sedan på knappen "Skicka in lägenheten".
Preliminär	Lägenheten har lämnats in till förmedling
Registrerad	Lägenheten har genomgått en kvalitetssäkring av en handläggare hos Bostadsförmedlingen
Före annons	Lägenheten inväntar annonseringsperiod som i vanliga fall inträffar nästkommande dag på Bostadsförmedlingens webbplats.
Annonseras	Lägenheten annonseras. Information om annonseringsperioden finns på lägenhetens detaljbild.
Efter annons	Annonseringsperioden är slut. Bostadsförmedlingen kommer nu att kalla bostadssökande till visning.
Inväntar visning:	Lägenheten har en inbokad visningstid.
Pågående visning:	Visningstidens start fram till kl. 11.30 den dagen som är senaste svarstid.
Avslutad visning:	Visningen är genomförd, en handläggare hos Bostadsförmedlingen arbetar med att få fram ett hyresgästförslag.
Avvaktar intyg:	Hyresgästförslaget är förberett men inte överskickat. Handläggare hos Bostadsförmedlingen inväntar intyg.
Föreslagen:	Det finns nu ett hyresgästförslag att svara på.

Menyval Uppgifter

Administrera Fastighetsägarens kontaktpersoner och användare av portalen

UPPGIFTER	BESKRIVNING
Lägga till en person	Det går att lägga till personer genom att fylla i uppgifterna och trycka på "Spara uppgifter".
Namn	För och Efternamn
Titel	Titel hos fastighetsägare
Telefon	Fyll gärna i ett mobilnummer
E-post	Mejladress
Jag vill ha information som riktar sig till:	Välj mellan: Ledning Uthyrare Förvaltare/Bovärd

	All information
Ta bort en person	Det går att ta bort personer genom att ta bort texten i alla fält. Tryck på knappen "Spara uppgifter".

Menyval krav

En fastighetsägare kan ha en uppsättning generella villkor som hyresgästen behöver uppfylla. Denna lista av villkor kommer fastighetsägaren och Bostadsförmedlingen tillsammans överens om innan inlämning av lägenheter.

Vid inlämning av lägenhet anger inloggad värd vilka av fastighetsägarens standardvillkor som ska gälla för just den lägenheten. Om det inte visas några villkor här, kommer en handläggare på Bostadsförmedlingen att lägga på de villkor som gäller för den inlämnade lägenheten. Om det finns behov av att lägga till fler eller specifika villkor, kontakta ansvarig handläggare på Bostadsförmedlingen.

Utöver dessa standardvillkor finns även annan villkorshantering i Bostadsförmedlingens urvalsprocess, dessa hanteras utanför Fastighetsägarportalen.

Bilaga: Guide vid inlämning av nyproduktion eller ombyggnad

1. Marknadsföring

Steg 1. När Fastighetsägaren planerar att lämna in förmedling av nyproduktion eller ombyggnadsprojekt kontaktar Fastighetsägaren sin kontaktperson hos Bostadsförmedlingen för att informera om det kommande projektet. Detta ska ske minst 6 månader innan inflyttning och med fördel innan byggnationen startar.

Steg 2. I dialog mellan Bostadsförmedlingen och Fastighetsägaren planeras projektet. Bostadsförmedlingen skickar ut mallar till Fastighetsbolaget för insamling av övergripande information om projektet. Denna information skickas in till Bostadsförmedlingen via mejl. I detta steg sätts också projektnamn och eventuell etapp som är information som bland annat behöver finnas med när Fastighetsägaren lämnar in lägenheterna. Exempel på information i detta steg är

- byggstart
- alla adresser (viktigt då Bostadsförmedlingen behöver säkerställa att adresserna finns på plats vid inlämning av lägenheterna)
- antal lägenheter
- storlek av varje lägenhet
- standard
- avstånd till service och centrum
- broschyrer etc.

Bostadsförmedlingen sammanställer informationen och publicerar den på Bostadsförmedlingens webbsida under ”här byggs det nytt”.

Nu kan bostadssökande bevaka och anmäla intresse för projektet.

2. Förberedelse förmedling

Steg 3. Innan Fastighetsägaren registrerar lägenheterna via fastighetsägarportalen ska en kvalitetssäkrad lägenhetsförteckning vara avstämd med Bostadsförmedlingen. Eventuella lägenheter som ska öronmärkas för visning eller liknande stäms också av i detta steg.

Steg 4. Fastighetsägaren lämnar in lägenheterna via fastighetsägarportalen minst 20 dagar innan annonsering. Varje lägenhet ska innehålla komplett information om just den lägenheten inklusive bilagd planritning.

- **Fältet visningsinformation** ska innehålla information om bostaden ska vara en visningslägenhet.
- **Fältet övriga upplysningar** ska innehålla information om ex ytskikt, vitvaror, standard etc. Denna information används när Bostadsförmedlingen gör en annons för bostaden.
- **Fältet intern information** ska innehålla projektnamn och etapp.

Tips! Vid registrering av nyproduktion kan man med fördel använda kopiering av lägenhet i fastighetsägarportalen (se ovan) och endast ändra de uppgifter som är unika för den specifika lägenheten.

Steg 5. När lägenheterna inkommit till Bostadsförmedlingen sker en kvalitetssäkring och sammanställning av hela projektet samt att det skapas en samlingsannons. Bostadsförmedlingen sammanställer annonstext till samlingsannonsen och stämmer av denna med Fastighetsägaren. Lägenheterna kopplas sedan till samlingsannonsen. Därefter läggs samlingsannonsen och de kopplade lägenheterna ut på annonsering. Tiden för annonsering är ca 14 dagar.

Steg 6. Efter annonsering skickas visningsinbjudan ut, där bostadssökande uppmanas att sätta prioritet på de lägenheter som är mest intressanta. När tiden för visning har löpt ut så påbörjas förmedling av lägenheterna.