

Information före köp av bostadsrätt



Undersökningsplikt och felansvar - vid köp av bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en ideell andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel). Ibland finns ytterligare ett andelstal som anger andelen av föreningens kostnader.

● Vilka bestämmelser gäller?

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. Fast egendom är mark indelad i fastigheter. Till fastighet hör fastighetstillbehör som byggnad etc. Felreglerna för fastighet finns i Jordabalken. Allt annat än fast egendom är att betrakta som lös egendom. Således är en bostadsrätt lös egendom. Felansvaret vid köp av lös egendom regleras i köplagens §§ 17- 20, som i första hand tar sikte på varor och tjänster och ger dålig vägledning vid köp av bostadsrätt. Bostadsrättslagen reglerar främst bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter och rättigheter. Vid tvister används ofta branschpraxis samt Jordabalkens 4 kap. som ledning för hur köplagens felregler bör tolkas. ~Till angivna lagar kommer även bostadsrättsföreningens stadgar som fastighetsmäklaren lämnar till dig.

● Köparens undersökningsplikt

Utgångsläget är att du köper bostadsrätten ☐ i befintligt skick ☐ med den inredning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att en dörr är

trasig eller att en äldre spisfläkt inte fungerar. Detta om inte säljaren har lämnat en särskild utfästelse - att han garanterar till exempel att spis med ugn fungerar perfekt - även på tillträdesdagen.

Uppmaning att undersöka

Du uppmanas av säljaren att noggrant undersöka bostadsrättens lägenhet. Du får som köpare inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Detta även om någon undersökning inte genomförts!

Det är inte bara själva lägenheten som din undersökningsplikt omfattar! Läs bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning, som din mäklare lämnar. Där får du en bra redovisning av föreningens ekonomi. Det brukar finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

Boarea eller bruksarea

Du uppmanas att kontrollmät! Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean avvika, på grund av gamla mätnormer i förhållande till dagens norm som anges i standarden SS21054:2009. Läs mer i mäklarens info "Så här mäter du bostaden".

● Praktiska tips

I princip svarar bostadsrättsinnehavaren för allt i lägenheten som omsluts av golv, vägg och tak i lägenheten. Från ytterdörr till insida fönster.

De flesta fel i bostaden är vatten- och fuktskador! Under kyl, frys och diskmaskin finns risk för golvsador, kontrollera anslutningar och eventuella läckage under diskbänk. Besiktning av badrum är svårt. I moderna badrum ska en speciell fuktisolering finnas bakom kaklet. Skaffa dig information om när badrummet är byggt och av vem! Finns fakturor, våtrumsintyg etc.? Med en stålkula kollar du enkelt eventuellt bakfall mot golvbrunn. Viktigt att undersöka tätning av rör genomföringar i våtrumsvägg och golv. Spricka i handfat eller toalettstol? Lätt att lyfta på locket och titta. Fuktsor i parkettgolv under fönsterbänkar är ganska vanliga. Lyft på mattor och kolla.

En titt utvändigt och i husets allmänna utrymmen, tvättstuga, cykelförråd m.m. brukar ge en bra känsla av hur föreningen sköter sitt hus.

● Vad ingår i lägenhetens utrustning

Före köpet kan säljaren plocka bort micron i köket. Därför är det viktigt att din mäklare preciserat i Objektbeskrivningen vad som ingår i köpet - och speciellt vad som inte ingår.

● Säljarens felansvar och "upplysningsplikt"

Säljaren ansvarar inte för fel och brister som du borde ha upptäckt eller misstänkt vid en noggrann undersökning. Säljarens ansvar ska gälla "dolda fel" som fanns vid köptillfället men som upptäcktes efter köpet.

Säljarens upplysningsplikt?

En svår definition beroende av om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte känt till omständigheten, samt om säljaren borde ha förstått att denna uppgift var viktig för köparens beslut att köpa bostadsrätten. Om felet varit dolt vid köpet och inte är att förvänta med hänsyn till ålder, pris och skick, svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens

vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om bostadsrätten är mäklaren skyldig att verka för att säljaren lämnar väsentliga upplysningar, som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivs in i Objektbeskrivningen.

● Mäklarens ansvar

Mäklaren har inget ansvar för lägenhetens skick. Mäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information och ska enligt lag verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker bostadsrätten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, eventuell pantsättning och andra rättigheter som kan belasta den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnadskalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Mäklaren lämnar även köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar. Har inget annat avtalats, ska fastighetsmäklaren hjälpa till med att upprätta köpehandlingar.

● Påföljder

Är bostadsrätten felaktig och felet inte beror på köparen, får du kräva avhjälpande, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag, eller så har du som köpare rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

● Reklamation, preskription

Det är viktigt att du som köpare reklamerar inom skälig tid från det att du upptäckt eller förväntas ha märkt av felet. Absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

● Övrigt

Eftersom denna information om köparens undersökningsplikt och säljarens felansvar - vid köp av bostadsrätt - är en övergripande beskrivning, är du alltid välkommen för kompletterande information och frågor till ansvariga fastighetsmäklaren.

i Information före köp av bostadsrätt



Undersökningsplikt och felansvar - vid köp av bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en ideell andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel). Ibland finns ytterligare ett andelstal som anger andelen av föreningens kostnader.

● Vilka bestämmelser gäller?

Inom juridiken skiljer man mellan fast och lös egendom. Fast egendom är mark indelad i fastigheter. Till fastighet hör fastighetstillbehör som byggnad etc. Felreglerna för fastighet finns i Jordabalken. Allt annat än fast egendom är att betrakta som lös egendom. Således är en bostadsrätt lös egendom. Felansvaret vid köp av lös egendom regleras i köplagens §§ 17- 20, som i första hand tar sikte på varor och tjänster och ger dålig vägledning vid köp av bostadsrätt. Bostadsrättslagen reglerar främst bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens skyldigheter och rättigheter. Vid tvister används ofta branschpraxis samt Jordabalkens 4 kap. som ledning för hur köplagens felregler bör tolkas. Till angivna lagar kommer även bostadsrättsföreningens stadgar som fastighetsmäklaren lämnar till dig.

● Köparens undersökningsplikt

Utgångsläget är att du köper bostadsrätten "i befintligt skick" med den inredning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att en dörr är

trasig eller att en äldre spisfläkt inte fungerar. Detta om inte säljaren har lämnat en särskild utfästelse - att han garanterar till exempel att spis med ugn fungerar perfekt - även på tillträdesdagen.

Uppmaning att undersöka

Du uppmanas av säljaren att noggrant undersöka bostadsrättens lägenhet. Du får som köpare inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Detta även om någon undersökning inte genomförts!

Det är inte bara själva lägenheten som din undersökningsplikt omfattar! Läs bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning, som din mäklare lämnar. Där får du en bra redovisning av föreningens ekonomi. Det brukar finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

Boarea eller bruksarea

Du uppmanas att kontrollmät! Särskilt i äldre byggnader kan den angivna arean avvika, på grund av gamla mätnormer i förhållande till dagens norm som anges i standarden SS21054:2009. Läs mer i mäklarens info "Så här mäter du bostaden".

● Praktiska tips

I princip svarar bostadsrättsinnehavaren för allt i lägenheten som omsluts av golv, vägg och tak i lägenheten. Från ytterdörr till insida fönster.

De flesta fel i bostaden är vatten- och fuktskador! Under kyl, frys och diskmaskin finns risk för golvskador, kontrollera anslutningar och eventuella läckage under diskbänk. Besiktning av badrum är svårt. I moderna badrum ska en speciell fuktisolering finnas bakom kaklet. Skaffa dig information om när badrummet är byggt och av vem! Finns fakturor, våtrumsintyg etc.? Med en stålkula kollar du enkelt eventuellt bakfall mot golvbrunn. Viktigt att undersöka tätning av rör genomföringar i våtrumsväggar och golv. Spricka i handfat eller toalettstol? Lätt att lyfta på locket och titta. Fuktrosor i parkettgolv under fönsterbänkar är ganska vanliga. Lyft på mattor och kolla.

En titt utvändigt och i husets allmänna utrymmen, tvättstuga, cykelförråd m.m. brukar ge en bra känsla av hur föreningen sköter sitt hus.

● Vad ingår i lägenhetens utrustning

Före köpet kan säljaren plocka bort micron i köket. Därför är det viktigt att din mäklare preciserat i Objektbeskrivningen vad som ingår i köpet - och speciellt vad som inte ingår.

● Säljarens felansvar och "upplysningsplikt"

Säljaren ansvarar inte för fel och brister som du borde ha upptäckt eller misstänkt vid en noggrann undersökning. Säljarens ansvar ska gälla "dolda fel" som fanns vid köptillfället men som upptäcktes efter köpet.

Säljarens upplysningsplikt?

En svår definition beroende av om säljaren haft faktisk kännedom om felet eller om säljaren förstod eller borde ha förstått att köparen inte känt till omständigheten, samt om säljaren borde ha förstått att denna uppgift var viktig för köparens beslut att köpa bostadsrätten. Om felet varit dolt vid köpet och inte är att förvänta med hänsyn till ålder, pris och skick, svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens

vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om bostadsrätten är mäklaren skyldig att verka för att säljaren lämnar väsentliga upplysningar, som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivs in i Objektbeskrivningen.

● Mäklarens ansvar

Mäklaren har inget ansvar för lägenhetens skick.

Mäklarens roll är att förmedla säljarens och föreningens information och ska enligt lag verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker bostadsrätten.

Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, eventuell pantsättning och andra rättigheter som kan belasta den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnadsräkning, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Mäklaren lämnar även köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar. Har inget annat avtalats, ska fastighetsmäklaren hjälpa till med att upprätta köpehandlingar.

● Påföljder

Är bostadsrätten felaktig och felet inte beror på köparen, får du kräva avhjälpande, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag, eller så har du som köpare rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

● Reklamation, preskription

Det är viktigt att du som köpare reklamerar inom skälig tid från det att du upptäckt eller förväntas ha märkt av felet. Absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

● Övrigt

Eftersom denna information om köparens undersökningsplikt och säljarens felansvar - vid köp av bostadsrätt - är en övergripande beskrivning, är du alltid välkommen för kompletterande information och frågor till ansvariga fastighetsmäklaren.

Budgivning



Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

- **Mäklarens roll vid en försäljning**

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

- **Budgivningen är inte reglerad i lag**

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

- **Olika former av budgivning**

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutet budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

- **Säljaren bestämmer över budgivningen**

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

- **Mäklarens upplysningar om budgivningen**

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

- **Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris**

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

- **Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning**

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

- **Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen**

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

- **Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud**

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

- **Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud**

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

- **Spekulantens rättigheter under budgivningen**

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

- **Information till spekulanter efter avslutad försäljning**

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut)

Fastighetsmäklarinspektionen, FMI

Tel: 08-580 069 00

Fax: 08-580 069 01

E-post: registrator@fmi.se

Hemsida: www.fmi.se



Fast och lös egendom



Fast eller lös egendom

Vill du ta med dig badrumsskåpet när du flyttar? Det kan du - om det står skrivet i köpekontraktet och fastighetsmäklarens objektbeskrivning, annars är det i regel försent. Det säljaren ser som personliga tillhörigheter kan vara samma saker som köparen tror följer med bostaden. Lär dig rätt tillvägagångssätt för att undgå konflikter. Läs först det här och sedan hjälper din fastighetsmäklare dig med resten!

● Lagen säger

I Jordabalken finns bestämmelser som tydliggör vad som är fast egendom och tillbehör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta. Det finns en gråzon mellan fast och lös egendom. För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpekontraktet med tillhörande objektbeskrivning. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler som inte är tvingande.

● Lägenhetstillbehör

Utan att gå närmare in i juridiken använder vi här uttrycket "Lägenhetstillbehör". Bara för att enkelt markera gråzonen när det gäller bostadsrättslägenheter och liknande. I Jordabalken är den korrekta definitionen Byggnadstillbehör. Vad vi sammantaget kallar "Lägenhetstillbehör" är bland annat: kylskåp och frys; spisfläkt och spis; diskmaskin och inbyggd micro; toalett, handfat, badkar, badrumsskåp och duschkabin; tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp; persiennor, markiser, fönsterbräden och innerfönster; braskamin och gnistgaller; garderober med

tillbehör; hatthylla, TV-antenn, parabolantenn, tjuvarm och dörrnycklar. Observera att förteckningen ej är fullständig! För ytterligare information eller minsta tveksamhet rådgör med din fastighetsmäklare.

● Gråzon

Även här finns en gråzon. Är diskmaskinen byggnadstillbehör? Tja, är den inbyggd så betraktas den som så, men om det är en bänkdiskmaskin med stickpropp till vanligt eluttag så kan den lika gärna räknas som lös egendom. Vad gäller parabol så ingår parabolen, men inte dekodern. För att vara på den säkra sidan avtala hellre om för mycket än för lite säljare och köpare emellan! Ett tips är att notera både vad som ingår i köpet och vilket som inte gör det. Din fastighetsmäklare hjälper gärna till. För bostadsrätter gäller inte Jordabalkens regler, men vanligtvis följer man vad som gäller för fastigheter.

Observera att förteckningen över fastighets- och byggnadstillbehör ej är fullständig. För ytterligare information eller tveksamhet - kontakta din fastighetsmäklare.

Så här mäter du bostaden



Så här mäter du bostaden

I vardagsspråket används ibland uttryck som "bostadsyta", "lägenhetsyta", "våningsyta" etc. Vid bostadsaffärer är det extra viktigt att parterna använder sig av och har kunskap om gällande mätregler.

Denna information beskriver mätreglerna i svensk standard SS 21054:2009. Dessa regler används i de flesta sammanhang när man ska redovisa arean på en bostad, t ex vid fastighetstaxering, bygglov, hyresavtal, köp och försäljning av bostäder. Mätreglerna i denna standard har i princip gällt sedan 1989. Tidigare gällde delvis andra mätregler. Den area som redovisas i kontrakt etc kan därför avvika från den man får vid uppmätning enligt nuvarande regler.

● Skillnad mellan yta och area

En yta är något man kan ta på, t ex en bordsyta och en golvyta. Med area menar man den uppmätta storleken på en yta. När man mäter ett utrymme ska man i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir golvarean mindre än golvytan. Alltså bör man skilja på "yta" och "area".

● Skillnad mellan "småhus" och "lägenhet"

Ett "småhus" är ett bostadshus som innehåller högst två

bostäder. En bostad i ett hus med minst tre bostäder kallar vi "lägenhet".

● Huvudregel

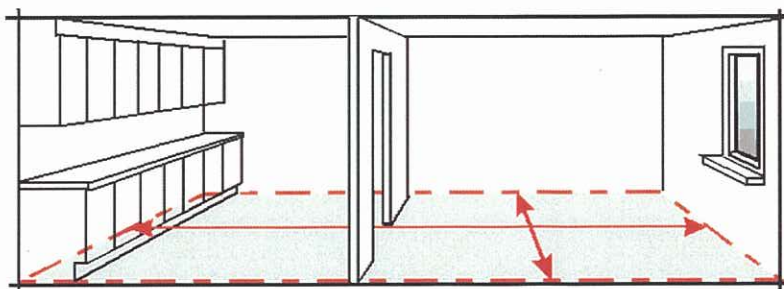
I lägenheter mäter man bara de utrymmen som ligger inom lägenheten.

I samband med småhus mäter man alla utrymmen som tillhör småhuset, dvs även garage, sophus, trädgårdsförråd och liknande. Man bör då dela upp arean på:

- utrymmen inom bostaden
- utrymmen utanför bostaden

Först mäter man bostadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 o s v).

Alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska man mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsoken.



Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i den totala arean:

- utrymmen som har en rumshöjd som är lägre än 1,90 meter
- utrymmen som inte kan nås genom en dörröppning, trappa, permanent steg eller lucka med fällbar steg.

● Uppdelning av arean på boarea och biarea

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp arean i boarea och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, slutningsvåning och källarvåning.

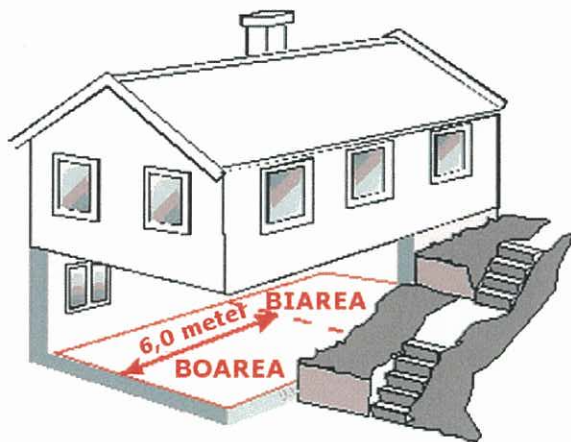
● Våningsplan ovan mark

I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area som boarea. Undantag är följande utrymmen i småhus vilka räknas som biarea:

- garage
- pannrum
- soprum
- utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, t ex helt inglasad veranda/uterum, balkong eller oinredd vind.

● Slutningsvåning i småhus

I en slutningsvåning ligger golvet delvis under den omgivande marknivån. Där fördelar man arean mellan boarea och biarea på följande sätt: Boarea är den area som ligger inom 6,00 meter från en yttervägg mot det fria där den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivån. Övriga delar av våningsplanet är biarea.



Som biarea räknas dessutom alltid:

- garage
- pannrum
- soprum
- utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, t ex helt inglasad veranda/uterum eller balkong.

● Källarvåning

I en källarvåning ligger hela golvet under den omgivande marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

● Mätregler

Följande mätregler gäller för utrymmen som ska mätas enligt huvudregeln på sidan 1.

Innerväggar

Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet. Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter man 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean.

Exempel: Om man inne i bostaden har en innervägg som är 42 cm tjock räknar man med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm (42 minus 30) räknas inte in i arean.

Omslutande väggar

Ytterväggar mot det fria och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.

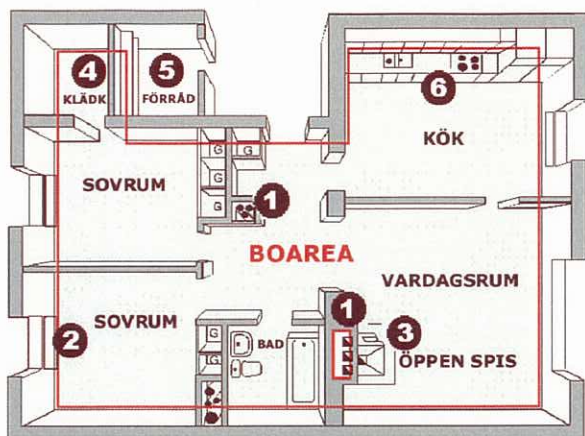
Schakt, skorstensstock, pelare m.m. (1)

Om det finns ett schakt, en skorstensstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm:

- Inne i bostaden mäter man 15 cm in i det/den från varje angränsande rum
- I anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, t ex vägg mot trapphus eller granne, mäter man det/den inte alls. Jämför med exemplet gällande innerväggar ovan.

Fönsterbänkar och värmeelement (2)

Fönsterbänkar och värmeelement påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

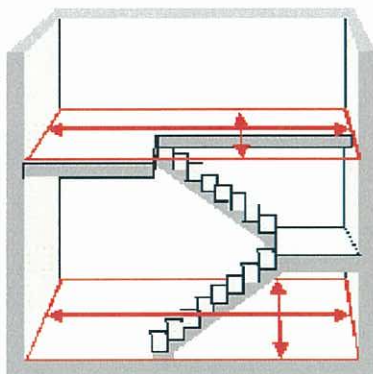


Öppen spis och kakelugn (3)

En öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

Trappa

Trappa med trapphåll mäts i varje plan som om där var ett golv. Räkna alltså inte bort trapputrymmet i något plan.



Förråd med ingång inifrån bostaden (4)

Räknas som boarea i både lägenheter och småhus.

Förråd med ingång utanför bostaden (5)

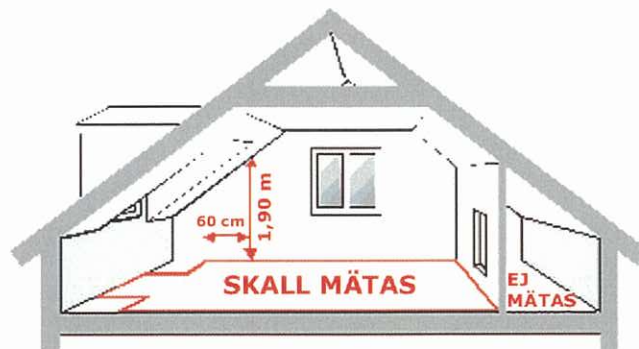
Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea.

Köks- och badrumsinredning och garderober (6)

Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin etc påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

Snedtak

Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 1,90 meter ska hela planet mätas. För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,90 meter på en bredd av minst 60 cm. Man mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 meter. Om golvet går längre ut mäter man ytterligare 60 cm ut under snedtaket eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare.



Uppmätning bo-/biarea enligt SS 21054:2009

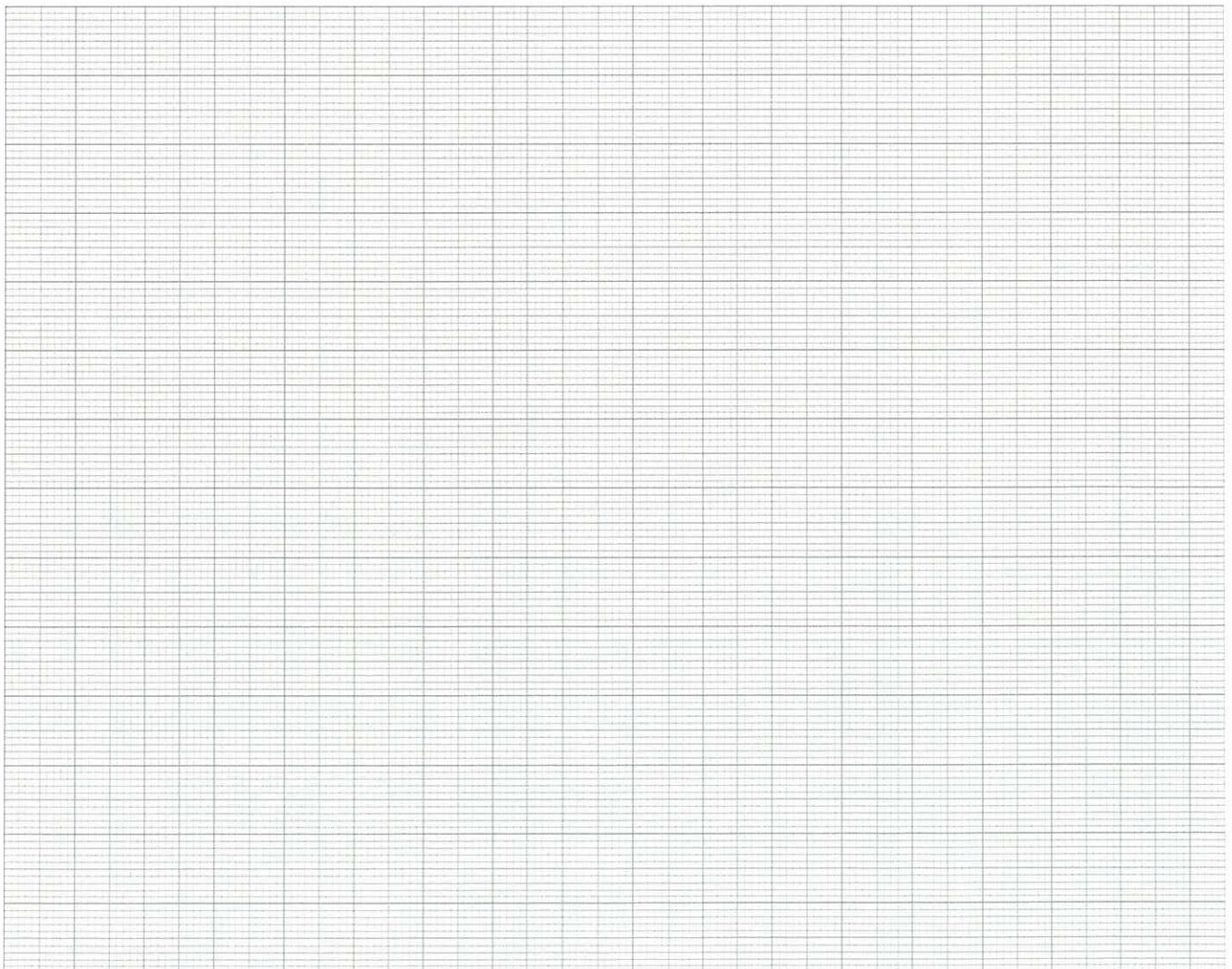
Mätobjekt: Bostadsrätten till lägenheten nr 17 med adress Tornslingan 37, 142 61 Trångsund i föreningen BRF Kungen 7

Ägare: Andreas Nilsson

Närvarande: _____

Mätmetod: ☐ Tumstock ☐ Måttband ☐ Avståndsmätare ☐ Laseravståndsmätare ☐ _____

Måttskiss (ej skalenlig)



Mätresultat

Våningsplan ovan mark

	Boarea	Biarea
Våningsplan med snedtak		
Våningsplan 3		
Våningsplan 2		
Våningsplan 1		

Våningsplan helt eller delvis under mark

Sluttningsvåning		
Källarvåning		

Utrymmen utanför bostaden

Total boarea & biarea, m²		

Skogås den 16 september 2015

 Sidotjänster



Fastighetsmäklarens sidotjänster

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Nedan redovisar vi våra sidotjänster, är du intresserad av dessa tjänster eller har frågor är du välkommen att kontakta oss.

Benämning	Beskrivning	Pris
Hemnet	Till följd av förändringar i Hemnets annonseringstjänst för annons som införs den 1 december 2015 eller senare utgår en differentiell publiceringsavgift inkl. moms varav 50% av avgiften returneras till fastighetsmäklaren som ersättning till mäklaren.	0

Har du frågor om de tjänster jag erbjuder, eller andra bostadsfrågor är du alltid varmt välkommen att kontakta mig eller någon av mina kollegor.

Med vänlig hälsning
Simon Zarouki



Simon Zarouki
Auktoriserad Fastighetsmäklare
070-555 27 04
08-771 67 00
simon.zarouki@smg.nu