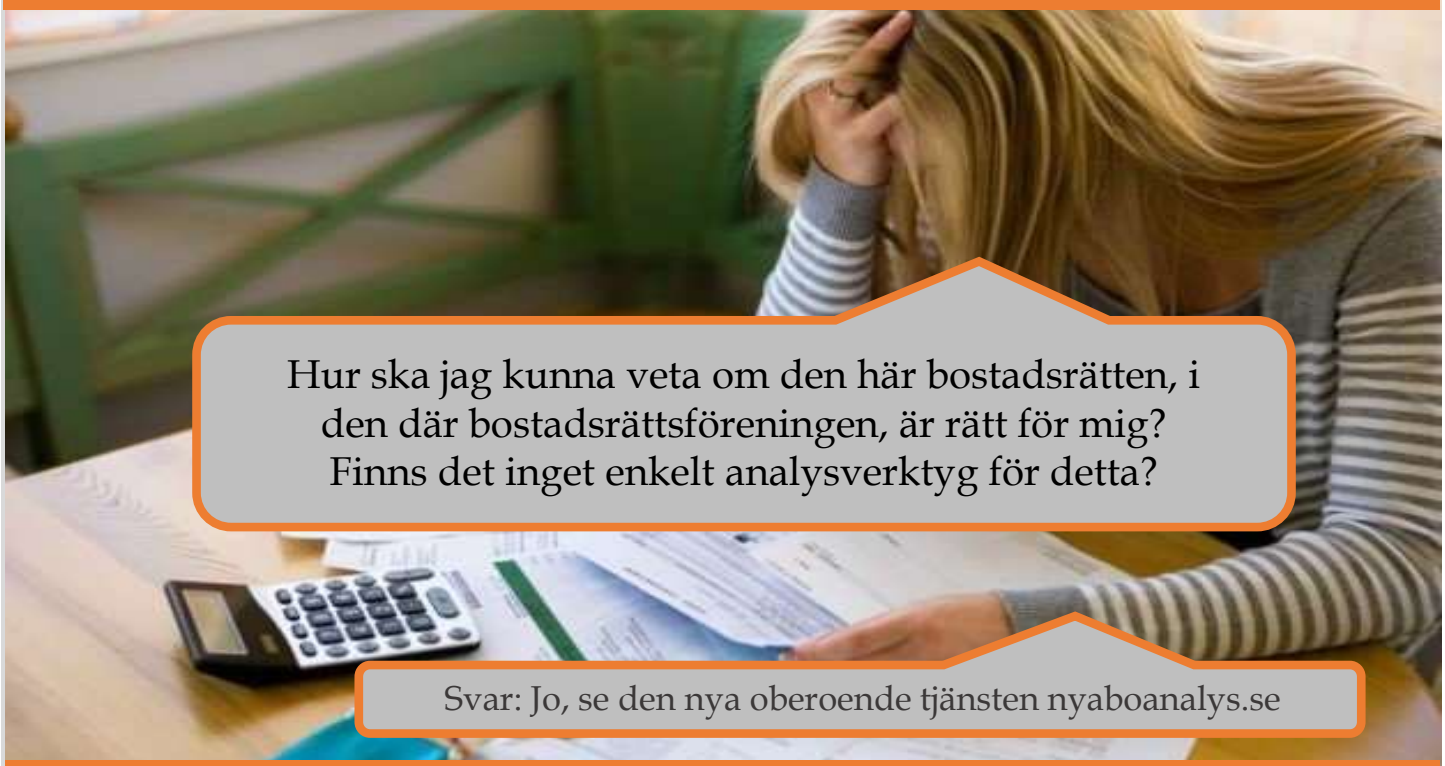
FASTITIA
TJÄNSTER FÖR VÄRDESKAPANDE

KUN DEN

NYABOANALYS.se / BOANALYS.se
UNDERSÖKNINGSPLIKT BRF



Nyaboanalys - Undersökningsplikt Brf - Uppdateras löpande: 2026-10-17

NyaBoanalys.se är en pågående uppdatering av tjänsten Boanalys.se. Nyaboanalys är en helt fristående tjänst utan kopplingar till någon branschaktör. Med vårt verktyg Undersökningsplikt Brf får du en genomtänkt guide för hur man i samband med en visning utvärderar en bostadsrätt inför ett köp. Detta samtidigt som du utför din idag lagstadgade undersökningsplikt med analys av lägenheten, fastigheten, verksamheten och föreningens framtida utveckling.

Se även mer här på: Nyabostadsratten.se / Boanalys.se / Fastitia.se
Nyafastighetsmaklaren.se / Organalys.se / AABrf.se / KBrf.se / Brfbilden.se

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se All rights reserved



SE ÄVEN

NYABOSTADSRATTEN.se

Nyabostadsrätten är ett helt nytt och unikt stödverktyg som kan hjälpa företag inom bostadsrätt med att kunna lämna den gamla produktlogiken och gå över till den nya tjänstelogiken genom en tjänstefieringsprocess och skapa en tjänstekultur i organisationen som utgår från era kunders behov.

KONTAKTINFORMATION

KONTAKT:
Fastitia.se

E-POST:
info@fastitia.se

HEMSIDOR:
- Nyaboanalys.se
- Boanalys.se
- Nyabostadsratten.se
- AABrf.se
- KBrf.se
- Brfbilden.se
- Nyafastighetsmaklaren.se
- Organalys.se

På nyabostadsratten.se ser ni även några olika förslag till tester och fördjupande förstudier inom området.

Som spekulant och köpare till en bostadsrätt är det idag mycket svårt att genomlysa en bostadsrättsaffär, utifrån det som lagstiftningen kräver av dem.

Därför så har vi utvecklat denna nya tjänst!

- De flesta bostadsrättsaffärer, genomförs idag utan att köparen får någon bra och tydlig information om hur man ska agera för att i praktiken kunna utföra sin egen undersökningsplikt, utifrån vad lagstiftningen idag kräver. Se mer om undersökningsplikten på nästa sida.
- För att kunna utföra sin undersökningsplikt idag, måste en spekulant/köpare ha tillgång till korrekt information om skicket på lägenheten (besiktning) och övriga utrymmen kopplade till den, analysera skicket på föreningens fastighet (mark & byggnad), fastighetens underhållsbehov och dess finansiering, hur föreningens verksamhet och ekonomi ser ut idag och om föreningens framtida ekonomiska utveckling (5-10 år).
- Om köparen saknar den här viktiga informationen. Ökar risken för att ett köp sker i en förening där man riskerar att drabbas av oförutsedda höjningar av årsavgiften.
- Går årsavgiften kraftigt upp, så brukar även bostadsrättens marknadsvärde minska. Vilket kan skapa oönskade effekter för en köpares privatekonomi.

Kontakta oss!

Om du har frågor, synpunkter eller förslag för tjänsten **Undersökningsplikt Brf**. Kontakta oss: info@fastitia.se

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved



SE ÄVEN
NYABOSTADSRATTEN.se

Nyabostadsrätten är ett helt nytt och unikt stödverktyg som kan hjälpa företag inom bostadsrätt med att kunna lämna den gamla produktlogiken och gå över till den nya tjänstelogiken genom en tjänstefieringsprocess och skapa en tjänstekultur i organisationen som utgår från era kunders behov.

KONTAKTINFORMATION

KONTAKT:
Fastitia.se

E-POST:
info@fastitia.se

HEMSIDOR:
- Nyaboanalys.se
- Boanalys.se
- Nyabostadsratten.se
- AABrf.se
- KBrf.se
- Brfbilden.se
- Nyafastighetsmaklaren.se
- Organalys.se

På nyabostadsratten.se ser ni även några olika förslag till tester och fördjupande förstudier inom området.

Tjänsten **Undersökningsplikt Brf** är ett nytt fristående analysverktyg som vänder sig samtliga aktörer som idag är involverade i bostadsrättsaffären.

Vad är köparens egen undersökningsplikt?

En bostadsrättsköpares (konsument) undersökningsplikt är idag ganska omfattande, men samtidigt ganska luddig och otydlig om vad den I detalj innefattar och hur man ska utföra denna undersökningsplikt i praktiken.

Det bör erinras om att undersökningsplikten gäller hela köpeobjektet. Det är bostadsrätten, inte blott lägenheten, som omfattas. Utöver själva lägenheten är det viktigt att köparen undersöker bostadsrätts-föreningens ekonomi. Det kan även vara klokt att göra en viss undersökning av själva fastigheten. *Källa: Jingryd Fastighetsförmedling 7:e uppl.*

Vad är säljarens upplysningsskyldighet?

Säljaren har en lagstadgad upplysningsskyldighet (köplagen § 19 st 2) rörande sådana väsentliga förhållanden som säljaren kan antas ha känt till och som en köpare med fog kunde ha räknat med att bli upplyst om.

Vid ett förbehåll om **befintligt skick** innebär det att en vara eller bostad säljs i det skick den befinner sig i vid köptillfället, vilket fungerar som en friskrivning där säljaren begränsar sitt ansvar för dolda fel. Säljaren är dock inte helt fri från ansvar om varan är i väsentligt sämre skick än förväntat, om säljaren lämnat felaktiga uppgifter eller har underlåtit att upplysa om allvarliga fel.
Källa: Aldmo Fel i bostadsrätt 2024

Vad är mäklarens upplysningsskyldighet?

Mäklaren har en skyldighet att ge råd och upplysningar. Det betyder dock inte att en köpare kan förvänta sig att mäklaren ska berätta om allt som är viktigt att veta om bostaden. Det finns ofta saker som mäklaren inte vet och därför inte kan informera om. *Källa: FMI.se*

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved



SE ÄVEN NYABOSTADSRÄTTEN.se

Nyabostadsrätten är ett helt nytt och unikt stödverktyg som kan hjälpa företag inom bostadsrätt med att kunna lämna den gamla produktlogiken och gå över till den nya tjänstelogiken genom en tjänstefieringsprocess och skapa en tjänstekultur i organisationen som utgår från era kunders behov.

KONTAKTINFORMATION

KONTAKT:
Fastitia.se

E-POST:
info@fastitia.se

HEMSIDOR:

- Nyaboanalys.se
- Boanalys.se
- Nyabostadsratten.se
- AABrf.se
- KBrf.se
- Brfbilden.se
- Nyafastighetsmaklaren.se
- Organalys.se

På nyabostadsratten.se ser ni även några olika förslag till tester och fördjupande förstudier inom området.

Funderar du på att köpa en bostadsrätt? Men kanske först vill veta lite mer om att köpa en bostadsrätt som är helt rätt för dig och dina behov idag?

Med Nyaboanalys.se får du idag!

- Ett genomtänkt analysverktyg för bostadsrättsköpet.
- Ett informationsmaterial: Vad är en attraktiv Brf?
- En checklista att fylla i innan du skriver på kontraktet.
- Se Brfköpets värdeskapande process på Boanalys.se
- Utmärkt för fastighetsmäklare att delge spekulanter.

Information om föreningen

Föreningens namn

Brf

Kommun / ort

Lägenhetens adress **Nr**

Stadsdel

Föreningens hemsidas adress Alt: Kontaktinfo till Styrelsen

Kontaktinformation till fastighetsmäklaren

Namn **Företag**

E-post **Telefon**

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved

Undersökningsplikten 1: Lägenheten

1:1 - Analys av lägenheten

1.1.1 Har du kontrollerat detta i lägenheten?

Dessa faktorer är viktiga att granska och ingår i din undersökningsplikt	JA	NEJ
Är lägenhetens entrédörr en säkerhetsdörr?		
Om badrummet nyligen renoverats, har det skett av behörig fackman?		
Om köket nyligen renoverats, har det skett av behörig fackman?		
Ålder och skick på kökets vitvaror?		
Har du upptäckt några skador eller fel i lägenheten?		
Fungerar lägenhetens ventilationssystem (OVK) som det ska?		
Ålder och skick på lägenhetens element (radiatorer)?		
Finns det tecken på fuktfläckar i tak, väggar eller golv?		
Är lägenhetens ljudisolering bra?		
Att det finns minst en fungerande brandvarnare i lägenheten?		
Finns det en jordfelsbrytare vid proppskåpet i lägenheten?		
Ålder och skick på lägenhetens elledningar och uttag?		
Finns det en inkopplad bredbandsanslutning i lägenheten?		
Stämmer lägenhetens yta med det som man uppgett?		
Plats för dina egna kommentarer		

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved

Undersökningsplikten 1: Lägenheten

1:2 - Analys av lägenhetens skick

1.2.1 Lägenhetsfaktorer

Dessa faktorer är viktiga att granska och ingår i din undersökningsplikt.

Markera ditt upplevda betyg på dessa olika faktorer	**Betyg (1 dåligt - 5 mycket bra)**					
Entré / Hall	?	1	2	3	4	5
Köket (allmänt)	?	1	2	3	4	5
Kökets tekniska installationer (vitvaror)	?	1	2	3	4	5
Badrum 1 (allmänt)	?	1	2	3	4	5
Badrummets installationer (vitvaror)	?	1	2	3	4	5
Badrum 2 / Gästtoalett (allmänt)	?	1	2	3	4	5
Tvättmaskin finns idag / Möjlighet att installera	?	1	2	3	4	5
Vardagsrum	?	1	2	3	4	5
Övriga sällskapsrum	?	1	2	3	4	5
Sovrum 1 Master	?	1	2	3	4	5
Sovrum 2 Barn	?	1	2	3	4	5
Sovrum 3 Barn / Gästrum	?	1	2	3	4	5
Utrymmen för förvaring	?	1	2	3	4	5
Balkong	?	1	2	3	4	5
Lägenhetens planlösning	?	1	2	3	4	5
Lägenhetens charm	?	1	2	3	4	5
Annat utrymme som hör till lägenheten	?	1	2	3	4	5
SUMMERING (med 2 decimaler)	?					

Dina egna kommentarer

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved

Undersökningsplikten 2: Föreningens fastighet

2:1 - Analys av föreningens fastighet

2.1.1 Fastighetens byggnadsår och värdeår

Dessa faktorer är viktiga att granska och ingår i din undersökningsplikt.	Byggnadsår	Värdeår?
Här fyller du i det år huset byggdes och om man fått ett nytt värdeår?		

Vet du inte? Be då mäklaren om att få ett utdrag från fastighetsregistret på föreningen? Nr

2.1.2 Fastighetens underhållshistorik?

Här fyller du i det år som byggnadsdelen senast byttes ut.		Byggnadsår	Senast utbytt år
Yttertak	?		
Vatten och avloppsstammar	?		
Fasad	?		
Fönster	?		
Entreér	?		
Trapphus	?		
Elcentral	?		
Värmesystem	?		
Tvättstuga	?		
Hiss	?		
Markanläggning	?		
Parkering	?		

2.1.3 Fastighetens skick?

Markera ditt upplevda betyg på fastighetens byggnad och markområde	Betyg (1 dåligt - 5 mycket bra)				
Hur upplever du föreningens byggnad utvändigt	1	2	3	4	5
Hur upplever du föreningens byggnad invändigt	1	2	3	4	5
Hur upplever du fastighetens kommande underhållsbehov	1	2	3	4	5
Hur upplever du föreningens fastighets närområde	1	2	3	4	5
Hur upplever du föreningens fastighets markområde?	1	2	3	4	5
Hur upplever du föreningens fastighetens radonvärden?	1	2	3	4	5
Hur upplever du föreningens fastighets värden från energideklarationen?	1	2	3	4	5

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved

Undersökningsplikten 3: Föreningens ekonomi

3:1 - Analys av föreningens ekonomi

3.1.1 Föreningens fastighets olika ytor

Dessa faktorer är viktiga att granska och ingår i din undersökningsplikt.

Dessa båda ytor ska användas om man vill göra en egen beräkning av nyckeltalen nedan

Föreningens fastighets totala yta (Boarea+Lokalarea) i kvm	?	
Föreningens fastighets yta med bostadsrätter i kvm	?	

3.1.2 Föreningens ekonomiska nyckeltal

Markera ditt upplevda betyg på dessa nyckeltal		**Betyg (1 dåligt - 5 mycket bra)**				
Föreningens årsavgifter	?	1	2	3	4	5
Föreningens skuldsättning (banklån)	?	1	2	3	4	5
Föreningens årliga amortering, enligt amorteringsplanen	?	1	2	3	4	5
Den aktuella lägenhetens nettoskuldsättning	?	1	2	3	4	5
Föreningens kostnader, enligt underhållsplanen	?	1	2	3	4	5
Föreningens egna kapitaltillgångar	?	1	2	3	4	5
Föreningens sparande, enligt finansieringsplanen	?	1	2	3	4	5
Föreningens kostnad för fastighetens uppvärmning	?	1	2	3	4	5
Övrigt?	?	1	2	3	4	5
SUMMERING (med 2 decimaler)	?					

Plats för dina egna kommentarer

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved

Undersökningsplikten 3: Föreningens ekonomi

3:2 - Analys av övriga ekonomiska faktorer

3.2.1 Övriga faktorer inom föreningens ekonomi

Dessa faktorer är viktiga att granska och ingår i din undersökningsplikt.

		Har du kontrollerat? JA	NEJ
Är det en Bostadsförening eller en Bostadsrättsförening?	?		
Är det en Äkta eller Oäkta bostadsrättsförening?	?		
Ska ett större eller flera mindre lån läggas om inom kort?	?		
Äger föreningen sin mark idag eller hyr man den med tomträtt?	?		
Vid tomträtt när ska hyresavtalet omförhandlas?	?		
Vid tomträtt vad blir den nya hyresnivån?	?		
Kan man inreda vinden med nya bostäder?	?		
Finns det bostäder med hyresrätt som kan säljas i närtid?	?		
Finns det idag lokaler som står tomma eller anses svåruthyrda?	?		
Finns det lokaler som kan byggas om till nya bostäder?	?		
Har föreningen hyresintäkter som idag inte är marknadsanpassade?	?		
Övrigt:	?		

Plats för dina egna kommentarer

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved

Undersökningsplikten 4: Föreningens verksamhet

4:1 - Analys av föreningens verksamhet

4.1.1 Viktiga faktorer om föreningens verksamhet

Dessa faktorer är viktiga att granska och ingår i din undersökningsplikt.

Markera ditt upplevda betyg på dessa faktorer nedan		**Betyg (1 dåligt - 5 mycket bra)**				
Föreningens egen vision om framtiden (sin målbild om ca 5-10 år)	?	1	2	3	4	5
Föreningens egen verksamhetsidé (hur man ska ta sig till visionen)	?	1	2	3	4	5
Föreningens viktigaste mål på kort och lång sikt	?	1	2	3	4	5
Föreningens viktigaste policys	?	1	2	3	4	5
Föreningens stadgar	?	1	2	3	4	5
Föreningens ordnings och trivselregler	?	1	2	3	4	5
Föreningens ekonomiska plan	?	1	2	3	4	5
Föreningens årsredovisning (informationskvalitet)	?	1	2	3	4	5
Föreningens besiktning (byggnad, vvs, el, hiss och balkong)	?	1	2	3	4	5
Föreningens underhållsplan (läsvänlig, tydlig och aktuell)	?	1	2	3	4	5
Föreningens finansieringsplan (för underhållsåtgärderna)	?	1	2	3	4	5
Föreningens flerårsbudget (för de kommande 5 åren)	?	1	2	3	4	5
Föreningens framtidsbild (för de kommande 10 åren)	?	1	2	3	4	5
Kontaktinformation till styrelsen och förvaltare	?	1	2	3	4	5
Föreningens hemsida (design, innehåll och aktualitet)	?	1	2	3	4	5
Föreningen har i dag ett stort antal andrahandshyresgäster?	?	1	2	3	4	5
SUMMERING (med 2 decimaler)	?					

Plats för dina egna kommentarer

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved



SE ÄVEN NYABOSTADSRATTEN.se

Nyabostadsrätten är ett helt nytt och unikt stödverktyg som kan hjälpa företag inom bostadsrätt med att kunna lämna den gamla produktlogiken och gå över till den nya tjänstelogiken genom en tjänstefieringsprocess och skapa en tjänstekultur i organisationen som utgår från era kunders behov.

KONTAKTINFORMATION

KONTAKT:
Fastitia.se

E-POST:
info@fastitia.se

HEMSIDOR:

- Nyaboanalys.se
- Boanalys.se
- Nyabostadsratten.se
- AABrf.se
- KBrf.se
- Brfbilden.se
- Nyafastighetsmaklaren.se
- Organalys.se

På nyabostadsratten.se ser ni även några olika förslag till tester och fördjupande förstudier inom området.

Din sammanställning:

1.2: Lägenheten	1	2	3	4	5
2.2: Föreningens fastighet	1	2	3	4	5
3.1: Föreningens ekonomi	1	2	3	4	5
4.1: Föreningens verksamhet	1	2	3	4	5
Helhetsbetyg: (2 decimaler)	1	2	3	4	5

Plats för dina egna kommentarer

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vad tycker du om denna tjänst? Kontakta oss: info@fastitia.se

Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved

Bostadsrättsköpet: Steg 5 Digital

5:1 - Den digitala tjänstens funktioner (under utveckling)

Se mer på Nyabostadsratten.se och övriga tjänster inom området

- **Boanalys.se** Tjänsten för **k**onsumenter om bostadsrättsköpet
- **AABrf.se** För Brf förvaltare som vill få merförsäljning till en kund
- **Brfbilden.se** Information som skapar bra innehåll på Brf:s hemsidor
- **Nyafastighetsmaklaren.se** Se morgondagens fastighetsmäklartjänst
- **Organalys.se** För företag som vill utveckla sitt kunderbjudande









Copyright 2026 Peter Palm Fastitia.se
All rights reserved