

Fastigheter - Vad betyder alla ord?

Nedan angivna uppslagsord är definierade i "**Fastighetsnomenklatur**", utgiven av Institutet för värdering av fastigheter.

affektionsvärde	Värde, som en fastighet eller ett föremål har för en enskild person på grund av personliga förhållanden av känslomässig karaktär. Affektionsvärde är således inte i första hand grundat på ekonomiska överväganden.
allmän plats	I byggnadslagstiftningen avses område som enligt detaljplan, stadsplan, byggnadsplan eller generalplan är avsett för gata, torg eller park.
allmän väg	Väg som förklarats allmän eller byggts såsom allmän enligt väglagen.
allmännyttigt bostadsföretag	Före hösten 1991 definierades detta begrepp i bostadsfinansieringsförordningen som kommunalt bolag eller stiftelse som förvaltar bostäder utan enskilt vinstsyfte. Begreppet används fortfarande i dagligt tal för av kommunen helägda bostadsföretag.
amortering	- Periodisk avbetalning på lån, i amorteringen ingår inte räntan. Rak amortering är återbetalning i lika delar.
andelslägenhet	Lägenhet som får disponeras på grund av äganderätt till fastighetsandel. För fritidsfastighet kan dispositionsrätten vara begränsad till en viss tid per år.
anläggningssamfällighet	Sammanlutning av fastigheter för utförande och drift av en gemensam anläggning som bildas enligt anläggningslagen.
annuitet	Konstant belopp som erläggs av låntagare terminsvis och som innefattar både ränta och amortering. Annuiteten kan gälla under hela avbetalningstiden eller del därav.
annuitetslån	- Lån med ränta och amortering i en gemensam summa.. Annuitetslån anges i procentsatser av ursprungsskulden. Räntan dominerar i början och amorteringen i slutet av betalningsperioden. Det totala beloppet som skall erläggas är detsamma vid varje betalningstillfälle.
anskaffningskostnad	Historisk anskaffningskostnad är verklig utgift för förvärv av mark, byggnad eller maskinell utrustning. Verklig anskaffningskostnad omfattar historisk anskaffningskostnad och investeringar i objektet efter förvärvstidpunkten.
anslutningsavgift.	- Avgift för anslutning av el, vatten och avlopp till anläggningsägaren, vanligtvis kommunen
ansvarsbesiktning.	En typ av fastighetsbesiktning som syftar till att fastlägga ansvar för upptäckta fel
arrende	- Upplåtelse av mark att användas mot ersättning. Kan också avse själva ersättningen.
avgäld	- Avgift för nyttjanderätt till mark.
avgäldsperiod	Period vid upplåtelse av tomträtt under vilken tomträttsavgälden är oförändrad.
avlyft	- Överflyttning av produktionskredit (byggnadskreditiv, lån) till slutliga lån.
belåningsvärde	Ett belopp utifrån vilket kredit beviljas. Vanligen bestäms beloppet med utgångspunkt från ett reducerat marknadsvärde.
besiktning	Genomgång av fastigheten/bostadsrätten i syfte att upptäcka och utreda eventuella fel och brister. Besiktningsförrättarna erbjuder ett antal varianter på besiktning t.ex. jordabalksbesiktning och överlåtelsebesiktning.

besittningsskydd	Skydd för hyresgäst mot oskälig uppsägning av hyresförhållande.
biarea.	Bruksarea för biutrymmen
Bindningstid	- Den tid när villkor såsom ränta och amortering är oförändrade i ett lån.
biutrymme	Utrymme i anslutning till bostad, huvudsakligen inrättat för sidofunktioner till boende: pannrum i småhus, garage, förråd m m.
boarea	Bruksarea för boutrymmen.
Borgensman	Person som gått i borgen (tecknat garantiåtagande) för annans skuld.
Borgenär	Långgivare.
bostadsförening	Ekonomisk förening som registrerats före den 1 juli 1930, med ändamål att bereda sina medlemmar bostäder. Nybildning av bostadsförening kan inte ske.
bostadsrätt, borätt	Nyttjanderätt för medlem i bostadsrättsförening utan tidsbegränsning, till av bostadsrättsföreningen ägd lägenhet.
bostadsrättsförening	Ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus upplåta bostad eller annan lägenhet åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Bostadsrättsförening bildas enligt bostadsrättslagen.
bottenlån	Fastighetslån mot säkerhet av panträtt med bästa förmånsrätt.
boutrymme	För boende inrättat utrymme ovan mark, huvudsakligen avsett för vistelse, hygien, viss förvaring, kommunikation m m.
brandförsäkringsvärde	Värde på vilket ersättning vid brandskada grundas.
bruksarea	Area av nyttjandeenhet eller annan grupp sammanhörande mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdet angiven begränsning.
bruksvärdehyra	Hyresbelopp som bestäms med utgångspunkt från hyran hos likvärdiga lägenheter som ägs av allmännyttigt bostadsföretag inom jämförligt område. Begreppet bruksvärdehyra har införts för att kunna reglera hyran i icke-allmännyttiga bostadsföretag.
bruttoarea	Area av mätvärda delar av våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.
bundet lån	Lån där räntesatsen är fast under viss längre tid, vanligen två eller fem år.
bygg(nads)rätt	Rätt att uppföra byggnad. Byggrätt kan regleras genom detaljplan, områdesbestämmelse, återuppföranderätt, bygglov och förhandsbesked.
bygganmälan	För att få påbörja vissa arbeten - vilka anges i PBL - krävs det att byggnadsnämnden meddelas om arbetena genom en bygganmälan. Arbetena får normalt inte påbörjas förrän tidigast tre veckor efter det att bygganmälan kommit in till byggnadsnämnden. Detta gäller oavsett om det krävs bygglov för åtgärderna eller inte.
bygglov	Skriftligt tillstånd, lov, enligt plan- och bygglagen att utföra byggnadsåtgärd
byggnad på ofri grund	Byggnad som inte utgör tillbehör till fastighet.
byggnadsarea	Den area som en byggnad upptar på marken.
Byggnadskontroll	- En av myndigheternas kontrollant utförd kontroll av att ett bygge följer byggnadsbeskrivningar och ritningar.
byggnadskreditiv	Tillfälligt lån för finansiering eller ombyggnad under själva byggnadstiden. Byggnadskreditiv får successivt tas i anspråk enligt särskild lyftningsplan allteftersom bygget fortskrider. När bygget är färdigt avlyfts byggnadskreditivet vanligen genom att detta ersätts av bottenlån och eventuellt topplån.
byggnadskvarter	Område inom detaljplan avsett för bebyggelse vanligen begränsat av gata eller annan allmän plats.
Byggnadsnämnd	- Kommunal nämnd som bl a utfärdar bygglov. Vid behandling av ansökan granskas bygget i relation till befintlig och planerad bebyggelse.

byggnadsplan	Planinstitut enligt byggnadslagen som ersätts i plan- och bygglagen av detaljplan.
byggnadstillbehör	Fast inredning och annat som hör till byggnad, om det är avsett för stadigvarande bruk i byggnaden eller del av denna.
byggnadstyp	Vid fastighetstaxering indelas byggnaderna i följande byggnadstyper: småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad.
detaljplan	Planinstitut som omfattar begränsade områden av en kommun och som reglerar markens användning och bebyggelse. Stadsplaner och byggnadsplaner samt avstyckningsplaner gäller som detaljplaner.
Diskonto	- Räntenivå som fastställs av Riksbanken. Var tidigare grund för bankernas och kreditinstitutens räntesatser för ut- och inlåning. Har numera ej samma inverkan på dessa.
dolda fel	Fel i fastighet som en köpare rimligtvis inte kunnat upptäcka för vilka säljaren svarar.
driftkostnad	Periodisk utgift för att utnyttja en byggnads funktion. Till driftkostnader räknas kostnad för t ex fastighetsskötsel, fastighetsadministration, el, VA, uppvärmning, sophantering, försäkring, fastighetsskatt och eventuell tomträttsavgäld. Driftkostnaden inkluderar moms.
eget kapital	Restpost som utgör skillnaden mellan totalt fastighetskapital och lånat kapital. Eget kapital bör inte förväxlas med tillfört kapital som utgör av ägaren i fastigheten investerade medel.
ekonomisk plan	Grundläggande dokument som beskriver en bostadsrätts ekonomiska förhållande upprättad för bildande och registrering av bostadsrättsförening. Om de ekonomiska förhållandena ändras markant måste ny ekonomisk plan upprättas och registreras.
entresolplan	Extra våningsplan anordnat inom en del av en våning med stor rumshöjd.
etagelägenhet.	Bostadslägenhet i två våningar i ett flerbostadshus
exploateringsavtal	Civilrättslig överenskommelse som reglerar förhållandena mellan en kommun och fastighetsägare, oftast en entreprenör avseende markens bebyggande vanligen i anslutning till detaljplaneläggning.
exploateringsgrad	Synonym till exploateringstal.
exploateringsmark	1. Obebyggd mark som är avsedd att bebyggas och som inte utgör tomtmark. 2. Vid fastighetstaxering skall marken ingå i detaljplan.
exploateringstal	Kvot av sammanlagd bruttoarea för bostäder och lokaler inom ett område och områdets area.
expropriand	Den som begär expropriation.
expropriat	Den vars egendom eller rättighet är föremål för expropriation.
expropriation	Rättslig åtgärd varigenom äganderätt eller servitutsrätt till fastighet tvångsvis och mot ersättning tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse.
expropriationsersättning	Ersättning som utges vid expropriation. Expropriationsersättningen kan bestå av löseskilling, intrångsersättning eller annan ersättning.
expropriationstillstånd	Tillstånd att tvångsinlösa viss egendom eller viss sakrätt till fastighet.
fast egendom	All mark i riket inklusive vattentäckta områden. Med enstaka undantag är marken och de vattentäckta områdena indelade i särskilda rättsliga enheter, fastigheter, som finns redovisade i fastighetsregister.
fast lån	Fastighetslån som inte avbetalas under lånetiden. Denna typ av lån kallas även amorteringsfria lån.

fastighet	Fast egendom som är upptagen eller skall upptas i fastighetsregister såsom en självständig enhet. Till fast egendom hör tillbehören byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbringats i eller ovan mark för stadigvarande bruk samt träd och andra växter. Vid fastighetstaxering jämställs byggnad på ofri grund med fastighet.
fastighetsbevis	Fullständig utskrift av innehållet i fastighetsdatasystemet för en fastighet.
fastighetsdatasystemet	ADB-baserat registersystem som efter fastighetsdatareformens genomförande ersätter fastighetsregistrets jord- och stadsregister och inskrivningsregistrets fastighetsböcker.
fastighetskapital	Fastighetens totala värde. Fastighetskapitalets storlek motsvarar i regel marknadsvärdet. Fastighetskapitalet kan uppdelas i eget och lånat kapital.
fastighetslån	Lån för finansiering av fastighet eller tomträtt mot säkerhet av pantbrev
fastighetsplan.	Planinstitut som omfattar ett område inom en detaljplan och som redovisar bestämmelser om markens indelning i fastigheter och om servitut, ledningsrätt och liknande särskilda rättigheter samt om gemensamhetsanläggningar. Fastighetsplan kan endast finnas inom detaljplan. Fastighetsplan ersätter byggnadslagens tomtindelning
fastighetsprissystem.	Datorbaserade system för utsökning och analys av information om fastighetsöverlåtelser baserade på uppgifter från lagfartsregistret
fastighetsränta	Löpande överskott som står till förfogande för förräntning av fastighetskapital, sedan drift- och underhållskostnader dragits från bruttointäkterna. Se driftnetto.
fastighetsskatt	Skatteuttag till stat på grund av ägande av fastighet.
fastighetstaxering	Bestämning av fastigheters skattepliktsförhållanden, indelning av fastighetsbeståndet i taxeringsenheter samt bestämning av beskattningsnatur och taxeringsvärde för dessa.
förhandsbesked	Besked av byggnadsnämnd huruvida åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på avsedd plats. Förhandsbesked har bindande verkan i två år.
förköpsrätt	Rätt för kommun att träda i annan köparens ställe vid fastighetsförsäljning. För förköp krävs att fastigheten behövs för allmänt behov.
Förmånsläge/ Inomläge	Summan av alla underliggande pantbrev plus det aktuella pantbrevet.
garantibesiktning.	Besiktning med syfte att undersöka i vad mån fel i en entreprenad framträtt under den garantitid som gäller för entreprenad
gemensamhetsanläggning	Enligt anläggningslagen inrättad anläggning som är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dessa.
genomförandebeskrivning	Särskild handling som skall åtfölja detaljplan och redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av plan.
genomförandetid.	Period, 5-15 år, under vilken en detaljplan inte får ändras eller upphävas om det inte är nödvändigt på grund av förhållande av stor allmän vikt och som inte kunnat förutses vid planläggningen. Förändring av en detaljplan under genomförandetiden medför alltid ersättning till fastighetsägaren. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen däremot ändra eller upphäva planen utan att ersättningsskyldighet uppkommer
gravationsbevis	Bevis avseende viss fastighet eller tomträtt, innehållande uppgifter om bl a ägare och innehavare, in-teckningar och andra inskrivningar. Gravationsbevis utfärdas av inskrivningsmyndighet.
grundavgift	I ekonomisk plan angiven fördelning av bostadsrätts-föreningens egna kapital på bostadsrätterna.
Gäldenär	Låntagare.

Hypotek	Säkerhet (pant).
Hypotekslån	- Lån beviljat mot inteckningssäkerhet och lämnat av t ex Stadshypotekskassan eller andra hypoteksinstitut.
hyreshus	Vid fastighetstaxering avses hus som är inrättat till bostad för minst tre hushåll eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Hyreshus är en byggnadstyp enligt fastighetstaxeringslagen. En byggnad med förrådsutrymme som ligger i anslutning till ett hyreshus och som behövs för verksamheten räknas också som hyreshus.
industribyggnad	Vid fastighetstaxering avses byggnad som är inrättad för industriell verksamhet. Exempel på industribyggnader är fabriks-, verkstads- och hantverksbyggnader.
inlösen	Tvångsförvärv av fastighet eller del därav för vilket inte särskilt tillstånd fordras, t ex kommunalt förvärv av mark för allmänt ändamål fastlagd i detaljplan, liksom förvärv av tomtedel vid fastighetsreglering.
Inom, inomläge	- Anger ett pantbrevs läge i förhållande till andra pantbrev.
inskrivning	Rättslig åtgärd varigenom äganderätt, lagfart eller begränsad sakrätt, t ex servitut eller nyttjanderätt antecknas i inskrivningsregistret eller tomträtt antecknas i tomträttsbok.
Inskrivningsmyndighet	- Tingsrätten, som har hand om registrering av lagfart respektive inskrivning och inteckning i fastighet och tomträtt.
Inteckning	- Registreringsåtgärd hos inskrivningsmyndighet. Betecknar även själva beviset som lämnas för åtgärden.
jordabalksbesiktning	Fastighetsbesiktning som innebär undersökning av fastighet för att fullgöra köparens undersökningsplikt enligt jordabalkens krav.
kalkylränta	Procentsats som används vid omräkning av belopp till tidigare eller senare tidpunkt. Vanligen speglar kalkylräntan det aktuella avkastningskravet.
kapitalkostnad	Ränta och avskrivning på fastighetskapitalet.
konsumentprisindex	Index som belyser den genomsnittliga prisutvecklingen för den totala privata konsumtionen. Konsumentprisindex, KPI, beräknas av Statistiska centralbyrån.
Kontantinsats	- Skillnad mellan köpeskilling och lån som köparen övertar från säljaren.
konvertering	Förändring av lånevillkoren för bundet lån. Konverteringsrätt föreligger, då i reversavtal lånepart förbehålls rätt att, sedan viss angiven del av avtalade lånetiden förflutit, säga upp lånet för villkorsändring, oftast av räntan.
kvartersmark	Mark som i detaljplan är avsedd för bl a bebyggelse, idrotts- och fritidsanläggning, begravningsplatser, anläggningar för trafik, vatten, avlopp och energi samt skydds- och säkerhetsområde.
Köpebrev	- Köpehandling som är underskriven av både säljare och köpare. Det anger köpeskillingen och innehåller en bekräftelse på att viss fastighet överlåts.
Köpekontrakt	- Avtal som fastställer rättigheter och skyldigheter för köpare och säljare.
Köpeskilling	- Beteckningen för den totala summa som betalas vid ett köp.
köpeskillingskoefficient	Kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärde för en fastighet.
Lagfartbevis	- Formellt bevis ägarbevis av en fastighet. Det utfärdas av tingsrätten efter det att köpet är fullbordat. Först när lagfarten erhållits kan inteckningar göras hos IM. Vid tomträtt motsvaras lagfartsbevis av inskrivningsbevis.
Likvidavräkning	- Slutlig avräkning mellan köpare och säljare.
lokal(enhet)	Nyttjandeenhet som omfattar lokalutrymmen, t ex butik(senhet), kontor(senhet), skola (skolenhet), klinik(enhet). Till lokaler räknas lägenhet avsedd för butik, kontor, lager, hantverks- och industrirörelse m m.
lokalarea	Bruksarea för lokalutrymmen.

löseskilling	Ersättning för fastighet som exproprieras i sin helhet. Löseskillingen skall motsvara fastighetens marknadsvärde. Vid expropriation av hel fastighet kan förutom löseskilling även förekomma annan ersättning.
marklov	Skriftligt tillstånd, lov, enligt plan- och bygglagen för schakt, fyllning, trädfällning eller skogsplantering.
marknadshyra	Sannolik hyra vid nyteckning av hyreskontrakt på en öppen och oreglerad hyresmarknad.
Marknadsränta	- Allmänna ränteläget för upplåning i bank.
marknadssimulering	Samlande begrepp för att bedöma en fastighets marknadsvärde när relevant ortsprismaterial saknas.
marknadsvärde	Mest sannolikt pris för en fastighet vid försäljning på en öppen fastighetsmarknad under normala förhållanden.
månadsavgift.	Periodiserad årsavgift för nyttjanderätten till bostadsrättslägenhet
nominell ränta	Ränta inkluderad förändring i penningvärdet under en period, vanligen ett år.
nominellt värde	Värde uttryckt i löpande penningvärde.
nuvärdemetod	Förfarande där värdet på en fastighet bedöms med utgångspunkt från förväntade avkastningar vilka nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Synonym till avkastningsmetod. Varianter av nuvärdemetod är intäkt/kostnadsmetod och cash-flowmetod.
nybyggnadskarta	Karta som utgör underlag för situationsplan. Nybyggnadskartan utvisar bl a fastighetens exakta mått, gränser för byggnadsrätt, va-ledningars lägen m m. Kommun är skyldig att tillhandahålla nybyggnadskarta för fastigheter inom stadsplanelagt område. Nybyggnadskarta upprättas av kommun i samband med bygglovprövning
nyttjanderätt	Rätt att nyttja fastighet, byggnad eller annan anläggning eller del därav. Nyttjanderätt till fastighet kan innefatta bl a arrende, hyra och tomträtt. Till nyttjanderätt räknas däremot inte servitut.
obundet lån	Lån vars villkor i fråga om räntan kan ändras under lånetiden.
Ofri grund	- Beteckning som anger att fastigheten har tomträtt eller är arrenderad.
områdesbestämmelser	Planinstitut som innehåller bestämmelser för säkerställande av översiktsplans syfte för område där detaljplan inte krävs.
Omslagsrevers/ Skuldebrev	Den lånerevers i vilken alla villkor förs in och den förklaring låntagaren ger när han pantsätter pantbrevet (omslag till pantbrevet).
omsättningshyra	Lokalhyra baserad på andel av hyresgästens omsättning. Vanligtvis kombineras avtal om omsättningshyra med någon form av minimihyra för perioden.
optionsrätt	Förhandsrätt. I fastighetsrätten används optionsrätt främst i samband med rätt till förlängning av arrende- och hyresavtal.
ortsprismetod	Metod för bedömning av marknadsvärde för en fastighet utifrån jämförelser av priser för likartade fastigheter, jämförelseobjekt.
Pantbrev Till toppen	Är beviset för att inteckning skett i fastighetsboken för det belopp som angetts i pantbrevet. I fastighetsboken har angetts vilket förmånsläge inteckningen/pantbrevet har fått i förhållande till andra inteckningar/pantbrev i fastigheten. Pantbrevet överlämnas till långivaren som pantsäkerhet för lånet. När lånet är betalt, återlämnas pantbrevet till fastighetsägaren. Det skall förvaras på säkert ställe och kan belånas på nytt.
Pantförskrivning	Den förklaring fastighetens ägare gör när han pantsätter pantbrevet/fastigheten hos långivaren, vilket vanligast sker i omslagsreversen.
panträtt	Rätt som uppstår när en person ställer egendom till annans förfogande som

	säkerhet för en fordran. Panträtt i fastighet upplåts genom att fastighetsägare överlämnar pantbrev till borgenär som pant för fordran.
Pantvärde	Belåningsvärde, som en långivare kan räkna med att få ut vid exekutiv försäljning. Används vid ansökan om lån med räntebidrag.
plan- och bygglag (PBL)	Lag för reglering av markanvändning och byggande.
planerat underhåll	Underhållsåtgärd som återkommer med regelbundna intervall och som därför kan förutses och planeras.
planinstitut	Komplex av rättsregler som reglerar en fysisk plans tillkomst, innehåll, rättsverkan och användning. I plan- och bygglagen (PBL) finns planinstitutets regionplan, översiktsplan, detaljplan, områdesbestämmelser och fastighetsplan.
real ränta	Ränta justerad för förändring i penningvärdet under en period.
Realisationsvinst	- Vinst vid (ej yrkesmässig) försäljning av egendom.
realvärde	Värde med beaktande av förändringen i penningvärdet. Realvärdet erhålls genom omräkning av det nominella värdet med hjälp av konsumentprisindex, inflation. Realvärdet uttrycks för en bestämd tidpunkt.
regionplan	Planinstitut enligt plan- och bygglagen för samordning av flera kommuners planläggning.
Revers	- Skuldförbindelse, skuldebrev som anger lånebelopp och -villkor.
rivningslov	Skriftligt tillstånd, lov, enligt plan- och bygglagen att utföra rivningsåtgärd.
räntebidrag	Författningsreglerad räntesubvention för ny- eller ombyggnad av bostäder. Räntebidrag är förenat med författnings-reglerat bostadslån som utbetalats före 1 januari 1992 eller som lämnas enligt förordning 1991:1993 om statliga räntebidrag för ny- och ombyggnad av bostäder.
Ränteändring	Endast räntan skrivs om.
saneringsfastighet	Fastighet inom saneringsområde. Benämningen saneringsfastighet används även i betydelsen rivningsfastighet.
serielån	Långfristigt bottenlån, vars amorteringsplan är fastställd för hela lånetiden och på sådant sätt att amorteringen ökar vid varje betalningstillfälle. Amorteringsplanen är oberoende av vilken ränta som kommer att gälla under amorteringstiden.
servitut	Rättighet för ägare till fastighet, härskande fastighet, att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk eller råda över en annan fastighet, tjänande fastighet. Man skiljer mellan official- och avtalservitut. Officialservitut är tillkomna vid förrättning eller genom domstols eller annan myndighets beslut. Avtalservitut är tillkomna genom frivilligt avtal mellan parterna.
småhus	Bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter.
specialbyggnad	Vid fastighetstaxering avses försvarsbyggnad, kommunikationsbyggnad, distributionsbyggnad, reningsanläggning, vårdbyggnad, bad-, sport- och idrottsanläggning, skolbyggnad, kulturbyggnad, ecklesiastikbyggnad eller allmän byggnad.
stadsplan.	Planinstitut enligt byggnadslagen ersätts i plan- och bygglagen av detaljplan
Stamfastighet	- Fastighet från vilken Din tomt är avstyckad.
statlig kreditgaranti	Statlig garanti i fråga om sådana lån som kreditinstitut lämnar för att slutligt finansiera ny- eller ombyggnad.
statligt bostadslån	Statligt lån till stöd för ny- och ombyggnad av bostäder. Statliga bostadslån lämnades före 1 januari 1992.
strimlade lån	Lån som upptas av ägare av bostadsrätt mot säkerhet av pantbrev i bostadsrättsföreningens fastighet. Vanligen används samma pantbrev som säkerhet för flera bostadsrättsinnehavares lån.

stämpelskatt.	Omsättningskatt som erläggs enligt stämpelskatteför-ordningen i form av stämpelavgift vid förvärv av fastighet eller tomträtt
subventionsränta	Räntesats som utgör underlag för beräkning av statlig räntesubvention. Subventionsräntan fastställs av Boverket varje fredag. Räntesatsen bestäms med utgångspunkt från räntesatser som tillämpas på den allmänna kreditmarknaden vid köp av bostadsobligationer med en återstående löptid av fem år.
Säkerhetsbedömning	Lån mot säkerhet inom 75% av pantvärdet. För lån därutöver kräver långivaren extra säkerhet t ex borgen, aktier eller bankbok.
särskild fastighetstaxering	Fastighetstaxering som verkställs de år då allmän fastighetstaxering inte äger rum. Nybildade eller förändrade fastigheter blir föremål för en helt ny taxering medan övriga fastigheter behandlas lika som föregående år.
taxeringsenhet	Egendom som skall taxeras för sig vid fastighetstaxering. Normalt utgörs en taxeringsenhet av en fastighet men den kan också bestå av en del av fastighet eller av flera fastigheter. Exempel på olika slags taxeringsenheter är: hyreshus-, industri-, lantbruks-, småhus- och specialenhet.
taxeringsvärde	Totalt värde för taxeringsenhet bestämt vid fastighetstaxering och avsett att ligga till grund för beräkning av skatt m m.
Tomtkarta	- Av kommunen upprättad karta som juridiskt styrker att tomten är bildad på lagligt sätt.
tomträtt	Nyttjanderätt till fastighet som upplåtes för visst ändamål under obestämd tid och mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt upplåtes av kommun eller av stat.
tomträttsavgäld	Årlig avgift som tomträttshavare skall erlägga till markens ägare.
topplån	Fastighetslån mot säkerhet i pantbrev med sämre förmånsrätt än bottenlån.
totalhyra	Bruttohyra inklusive kostnader för uppvärmning, vattenavgifter m m.
totalt kapital	Summan av lånat och eget kapital. Normalt avses marknadsvärdet.
underhåll	Åtgärd för att bibehålla en byggnads ursprungliga funktion.
utnyttjandetal	Bruksarean i förhållande till bruttoarean.
vakansgrad	Outhyrd del i förhållande till uthyrbar del av fastighet. Vakansgraden kan beräknas som förhållandet mellan outhyrd area och total area alternativt antal outhyrda lägenheter och totalt antal lägenheter eller bedömd hyra för outhyrda utrymmen och bedömd totalhyra.
värdeutlåtande	Dokument som redovisar en bedömning av fastighetens värde och grunden för bedömningen.
värdeår	Vid fastighetsvärdering avses årtal som är representativt för byggnads ålder med beaktande av större ombyggnader. En byggnads värdeår är vanligen nybyggnadsåret.
årsavgift	Summan av kostnader för kapital, drift- och underhåll för bostadsrättsförening fördelat per bostadsrätt. Grunden för fördelning anges i den ekonomiska planen.
återskaffningskostnad	Kostnad för att i nuet anskaffa en likvärdig fastighet som den ursprungliga med avseende på funktionen.
återuppföranderätt	Rätt enligt plan- och bygglagen att ersätta en riven eller på annat sätt förstörd byggnad med en i huvudsak likadan byggnad inom 5 år från det att byggnaden revs eller förstördes. Om ägaren hindras att utnyttja sin återuppföranderätt har han rätt till ersättning.
Ägarhypotek	Den del av ett pantbrevs belopp, som inte används för att säkerställa en skuld d v s en ej utnyttjad/belånad del av ett pantbrevs storlek.
överhypotek	Den del av ett pantbrevs värde som överstiger gällande skuldsumma.

översiktsplan	Planform enligt plan- och bygglag som anger grunddragen i användningen av mark- och vattenområden i hela kommunen.
övrig area (ÖVA)	Bruksarea för övriga utrymmen, t ex driftutrymme, trappor och hissar. Övrig area beräknas enligt SS 02 10 52.