

Så mäter du ditt småhus

På den här sidan hittar du mätregler för småhus.

Mätreglerna vid fastighetstaxering följer i stort svensk standard (SS 21054:2020) och är samma regler som används i de flesta sammanhang, till exempel vid bygglov.

Huvudregel

Först mäter man byggnadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 och så vidare). Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför delar man sedan upp den uppmätta ytan i boyta och biyta (i svensk standard betecknad boarea och biarea).

Alla typer av våningsplan, utom våning med snedtak, ska mätas mellan ytterväggarnas insidor strax ovanför golvsockeln. Allt som ligger innanför ytterväggarna – även innerväggar – ska räknas med. Man ska också räkna med skåp, fläktkanaler, öppen spis etc.

Se bild 1

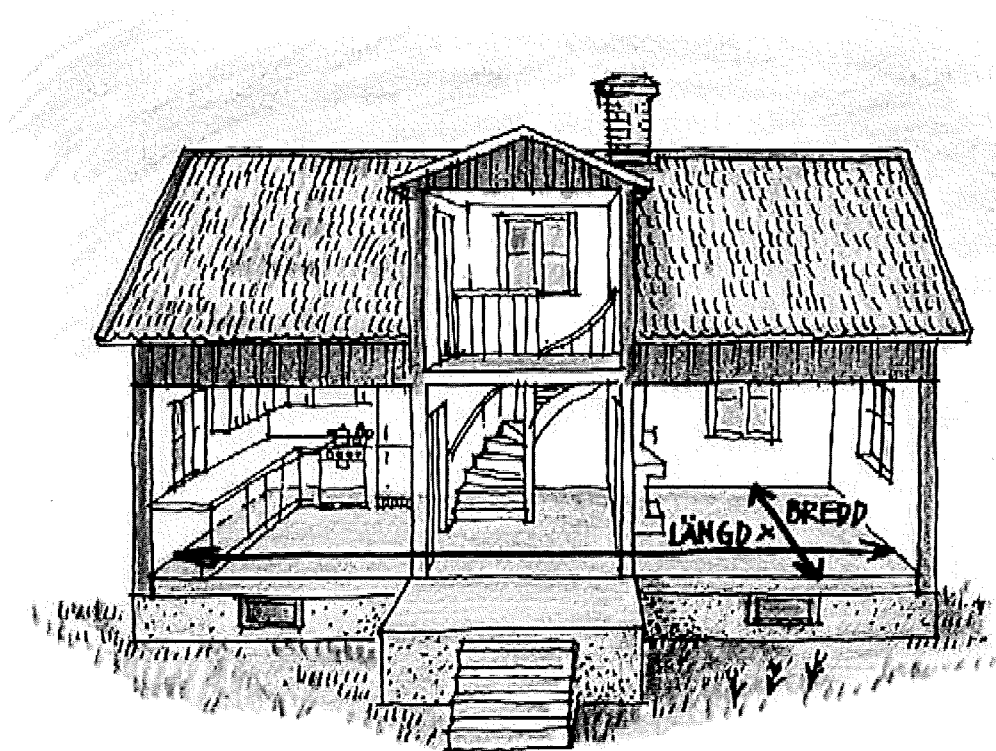


Bild 1

Undantag

Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i totalytan:

- Utrymmen med en takhöjd som är lägre än 190 cm
- Utrymmen som inte kan nås inifrån via antingen en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

Se även specialregler

Obs! Du ska inte mäta följande utrymmen:

- förråd, garage, källare, pannrum och soprum som du inte kan nå inifrån bostaden
- gemensamt trapphus mellan två lägenheter.

Specialregler

Våningsplan med snedtak där takhöjden är minst 190 cm

Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 190 cm ska hela ytan mätas.

Våningsplan med snedtak och takhöjd delvis under 190 cm

För att ett våningsplan med snedtak överhuvudtaget ska mätas måste våningen ha en takhöjd på minst 190 cm på ett utrymme av minst 60 cm bredd. Man bortser från eventuella mellanväggar.

Man mäter hela den golvyta där takhöjden är minst 190 cm. Där det finns ytterligare golvyta utanför denna linje fortsätter man mäta. Man mäter dock inte mer än ytterligare 60 cm ut i vardera riktningen. Lägg märke till att i takkupan är takhöjden över 190 cm.

Se bild 2

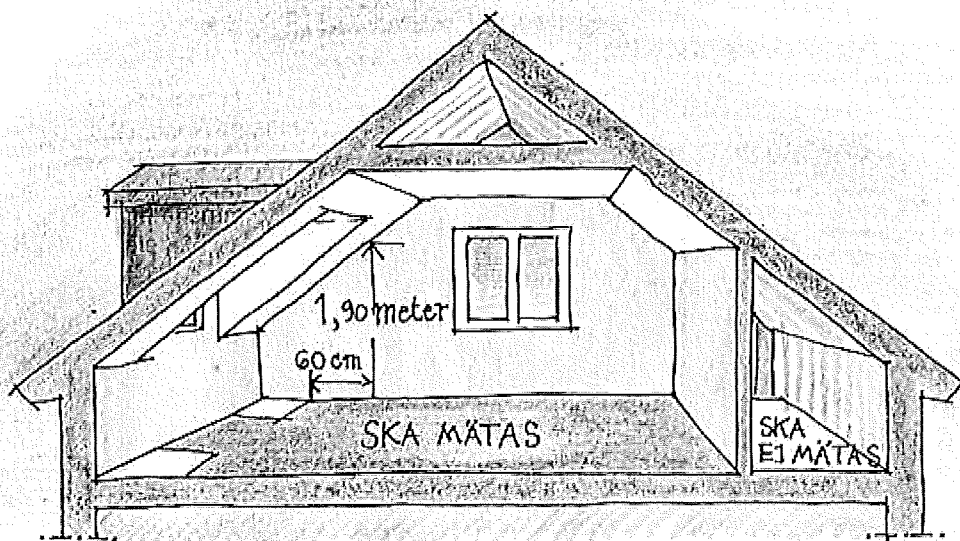


Bild 2

Trappa

Trapputrymmen inne i bostaden mäts i varje plan på samma sätt som om där finns golv. Man räknar alltså inte bort trapputrymme i något plan.

Tjocka innerväggar, skorstenskanaler, pelare etc.

Om huset har innerväggar, skorstenskanaler, pelare etc. som är tjockare än 30 cm räknar man vid mätningen 15 cm in från varje sida.

Se bild 3

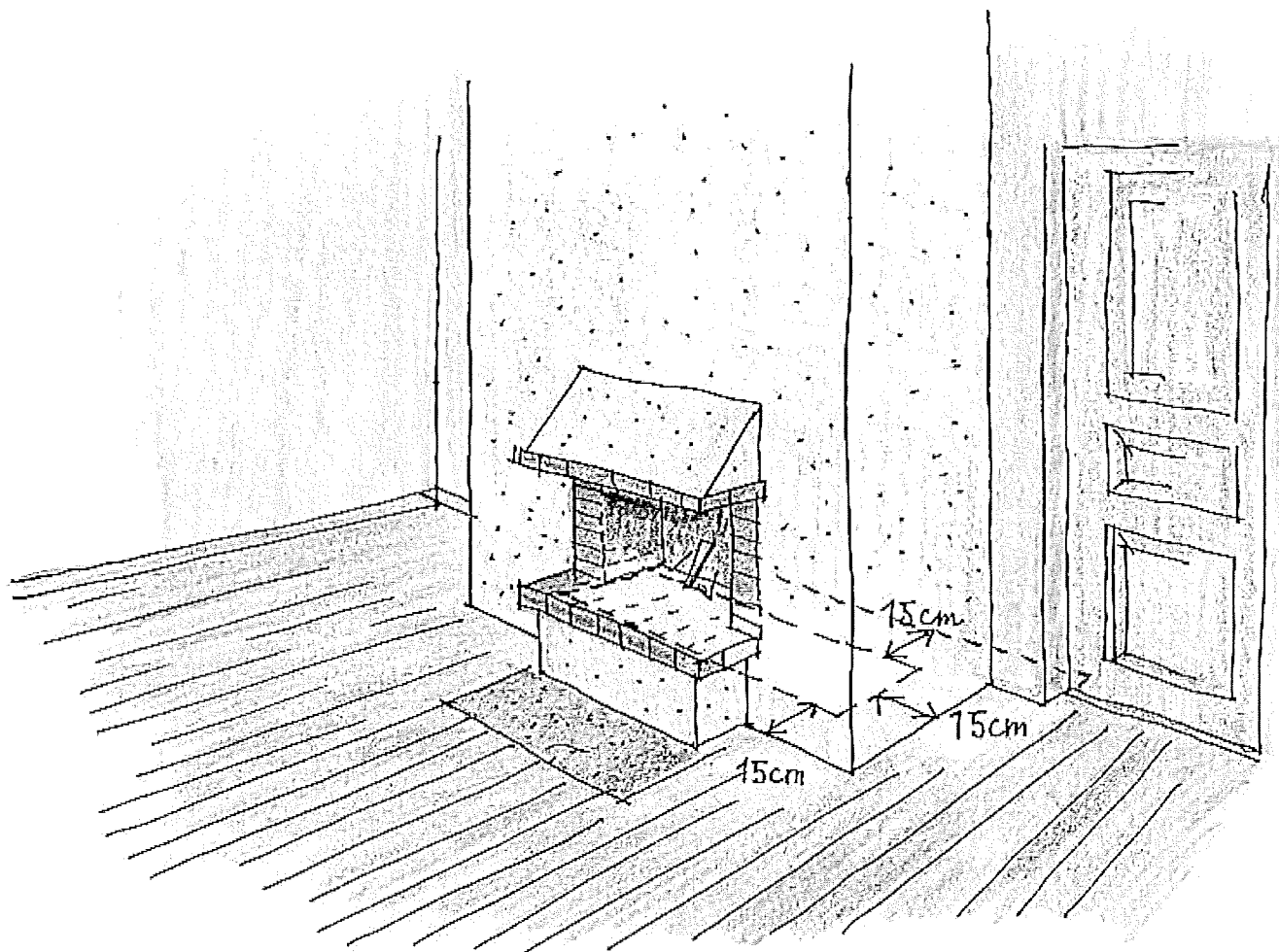


Bild 3

Exempel

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

Hur man delar upp ytan på boyta och biyta

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp ytorna i boyta och biyta. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttningsvåning och källarvåning.

Se bild 4

Våningsplan ovan mark

Omgivande marknivå ligger under golvnivån eller i samma nivå som golvet.

All yta räknas som boyta, med undantag för följande, som räknas som biyta:

- garage som kan nås inifrån
- pannrum som kan nås inifrån
- soprum som kan nås inifrån

- utrymme med begränsad användning

Läs mer om utrymmen med begränsad användning

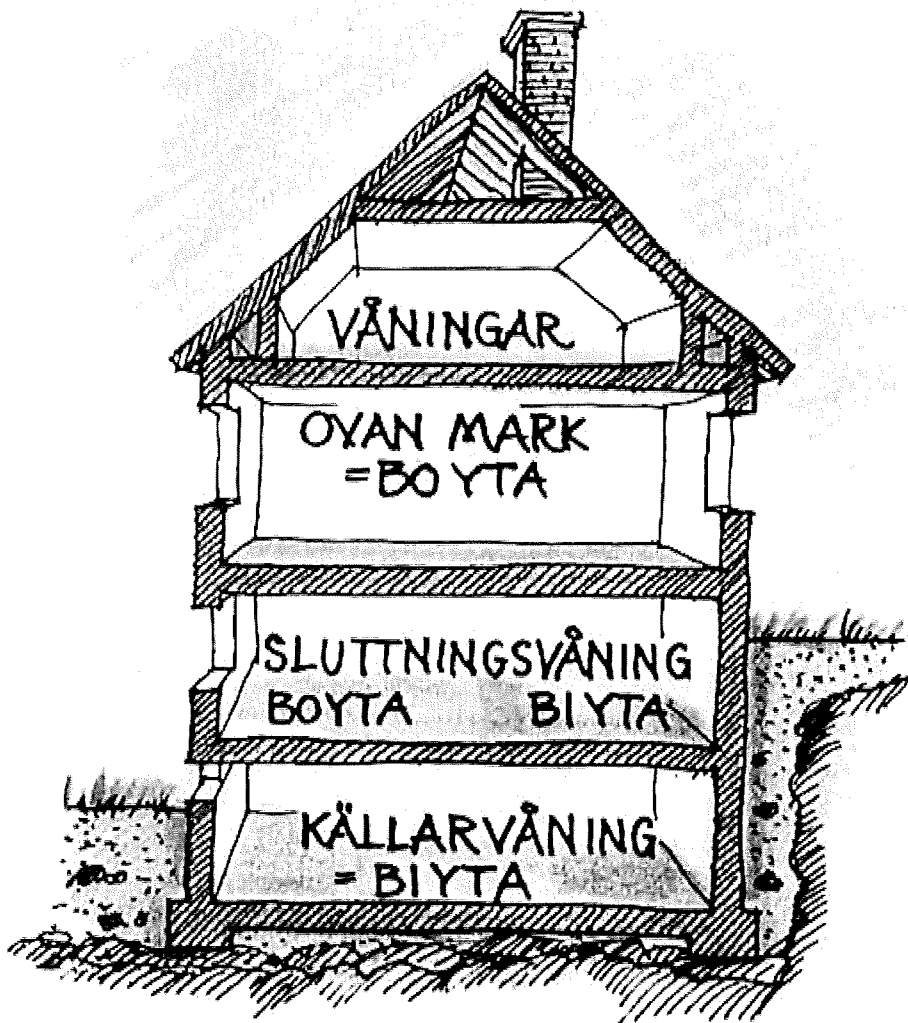


Bild 4

Sluttningsvåning (eller souterrängvåning)

Om golvytan utefter minst en fönstervägg ligger över eller i nivå med omgivande mark, men ligger i övrigt under marknivån.

En sluttningsvåning räknas primärt som boyta. Ytan i en sluttningsvåning fördelas mellan boyta och biyta på följande sätt:

Boyta är den yta som ligger inom 6 meter från den del av fristående yttervägg där golvnivån ligger ovanför eller i nivå med den omgivande marken. (Med fristående yttervägg menas en vägg som inte gränsar mot annan byggnad.)

Se Bild 5

Övriga delar av våningsplanet är biyta. Som biyta räknas dessutom alltid:

- garage som kan nå inifrån
- pannrum som kan nå inifrån
- soprum som kan nå inifrån
- utrymme med begränsad användning.

Läs mer om utrymmen med begränsad användning

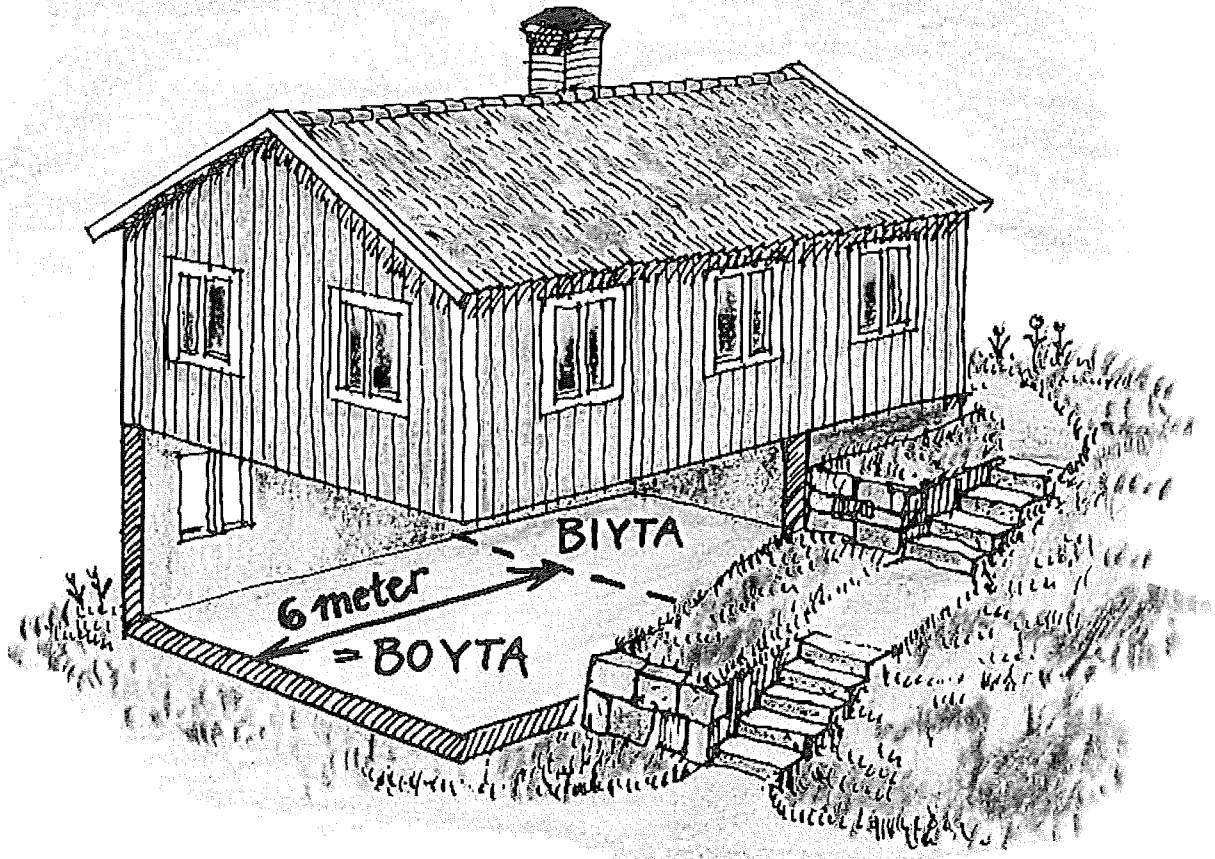


Bild 5

Källarplan

Golvytan ligger helt eller till övervägande del under den omgivande marknivån.

Ett källarplan ska alltid räknas som biyta, om det kan nå inifrån bostaden.

Utrymme med begränsad användning – oavsett typ av våningsplan

Till biyta räknas även ett utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad (t.ex. inglasad veranda/altan eller oinredd vind).