

# Hur du mäter ditt småhus

Mätreglerna vid fastighetstaxering följer i stort svensk standard (SS 21054:2009) och är samma regler som används i de flesta sammanhang, t.ex. vid bygglov.

## Huvudregel

Först mäter man byggnadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 osv). 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).

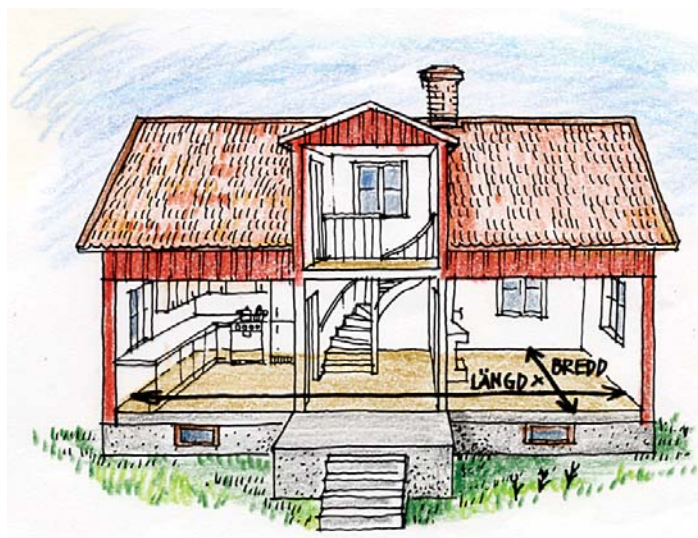


Bild 1

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. (Bild 1.)

**Undantag.** Följande typer av utrymmen ska **inte** räknas med i totalytan:

- Utrymmen med en takhöjd som är lägre än 190 cm (se även "Specialregler")
- Utrymmen som inte kan nå inifrån via antingen en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

### Obs!

Du ska **inte** mäta följande utrymmen:

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

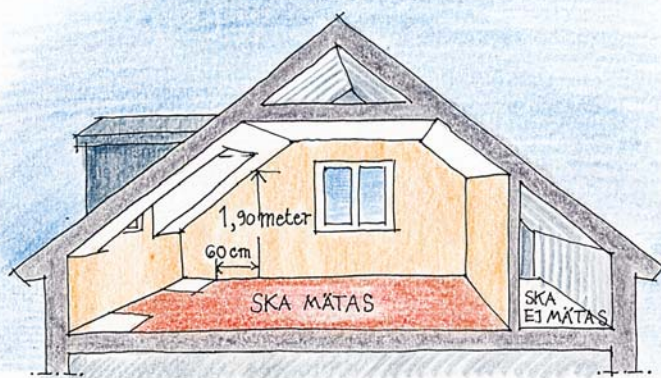
## Specialregler

**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. (Bild 2.)

Bild 2

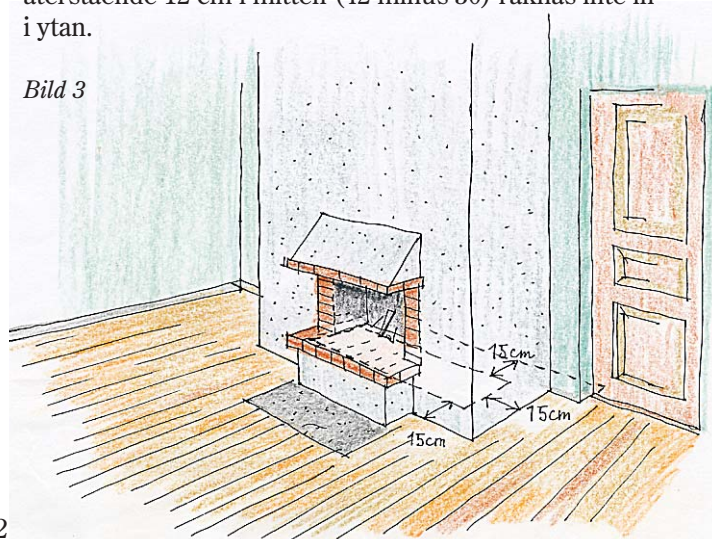


**Trappa.** Trapputrymmen inne i bostaden mäts i varje plan på samma sätt som om där finns golv. Man räknar alltså inte bort trapputrymme i något plan.

**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. (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.

Bild 3



**Låg takhöjd.** Om en del av den totala uppmätta ytan har en takhöjd som är lägre än 210 cm bör du ange detta under "Övriga upplysningar".

## 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. (Bild 4.)

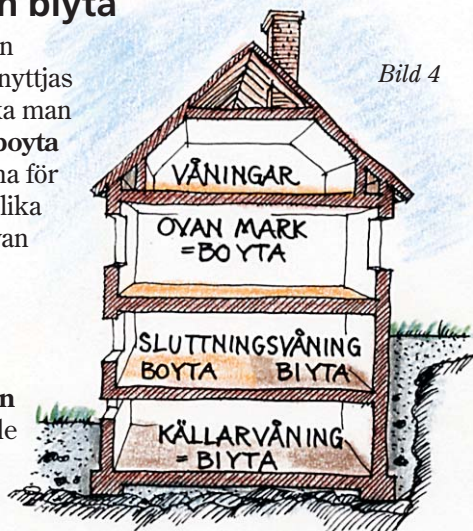


Bild 4

### 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 nå inifrån
- pannrum som kan nå inifrån
- soprum som kan nå inifrån
- utrymme med begränsad användning, se stycket ovan till höger.

### 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.) (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, se stycket nedan.

**Källarplan.** (Golvytan ligger helt eller till övervägande del under den omgivande marknivån.) Ett källarplan ska alltid räknas som **biyta**.

**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)

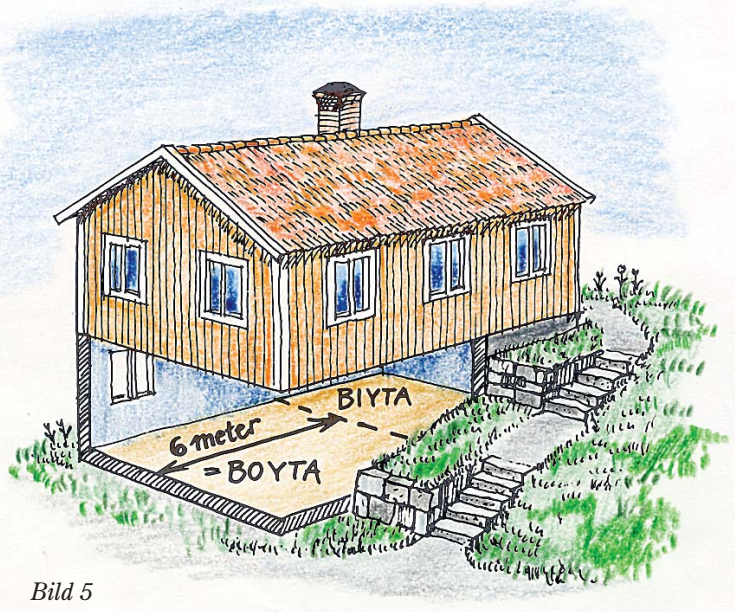


Bild 5

Här kan du fylla i dina mätresultat.

I deklaraionsblanketten ska du ange den totala boytan och biytan.

Våningsplan ovan mark			Sluttningsvåning	Källarvåning	
Plan 1	Plan 2	Plan 3			
Boyta	Boyta	Boyta	Boyta		Total boyta
<input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>		= <input type="text"/> m <sup>2</sup>
Biyta*	Biyta*	Biyta*	Biyta	Biyta	Total biyta
<input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	= <input type="text"/> m <sup>2</sup>

\*Biyta i våningsplan ovan mark förekommer endast i undantagsfall (se ovan).