

# Hur man mäter sitt hus

Mätreglerna vid fastighetstaxering följer svensk standard (SS 021053) och är samma regler som används i de flesta sammanhang, t.ex. vid bygglov. Reglerna för denna standard har i princip gällt sedan den allmänna fastighetstaxeringen av småhus 1990.

## 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.

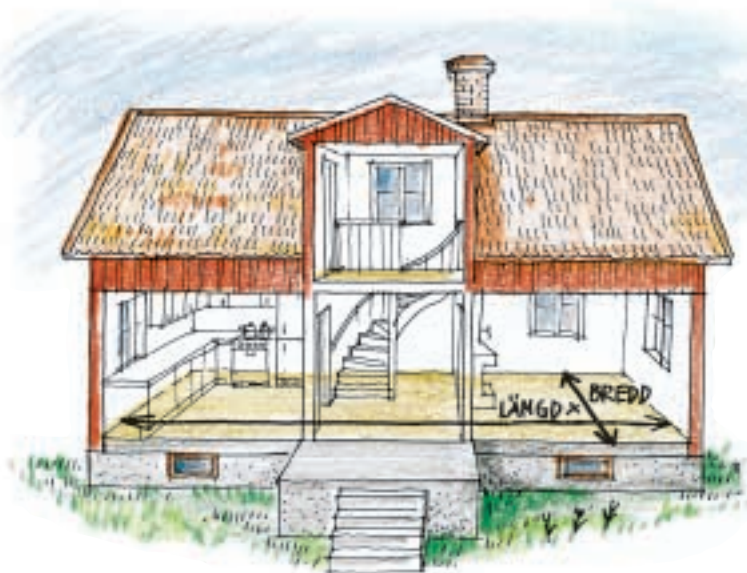


Bild 1

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 1,9 m (se även "Specialregler")
- Utrymmen som inte kan nås via antingen en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

### Obs!

Du ska inte mäta följande utrymmen:

- förråd, garage, pannrum och soprum om de **endast nås utifrån**
- gemensamt trapphus mellan två lägenheter.

## Specialregler

**Våningsplan med snedtak där takhöjden är minst 1,9 m.** Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 1,9 m ska hela ytan mätas.

**Våningsplan med snedtak och takhöjd delvis under 1,9 m.** För att ett våningsplan med snedtak överhuvudtaget ska mätas måste våningen ha en takhöjd på minst 1,9 m på ett utrymme av minst 0,6 m bredd. Man bortser från eventuella mellanväggar.

Man mäter hela den golvyta där takhöjden är minst 1,9 m. Där det finns ytterligare golvyta utanför denna linje fortsätter man mäta. Man mäter dock inte mer än ytterligare 0,6 m ut i vardera riktningen. (Bild 2.)

Bild 2

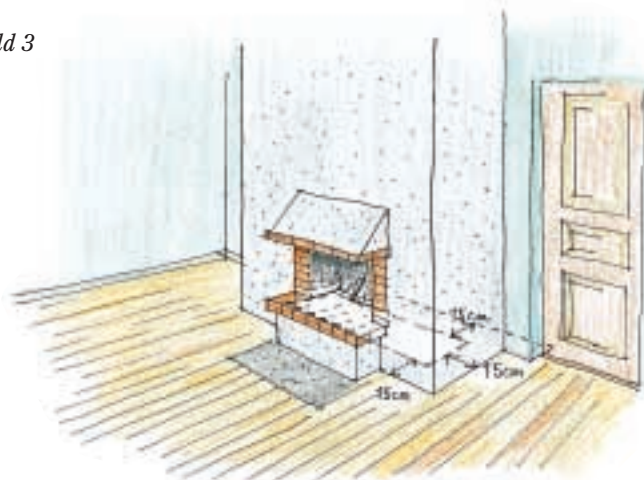


**Trappa.** Trapputrymmen mäts i varje plan på samma sätt som om där finns golv. Man räknar alltså inte bort trapputrymme i något plan.

**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 (42 minus 30) räknas inte in i ytan.

Bild 3



## 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.** (Den omgivande marknivån ligger delvis under golvet nivå). 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 den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivån. (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 ovan till höger.

**Källarvåning.** (Den omgivande marknivån ligger över golvnivån.)

Hela ytan i en källarvåning 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).

**Låg takhöjd.** Om en del av den totala uppmätta ytan har en takhöjd som är lägre 2,1 m bör man ange detta på blanketten under "Kompletterande upplysningar" på sidan 2.

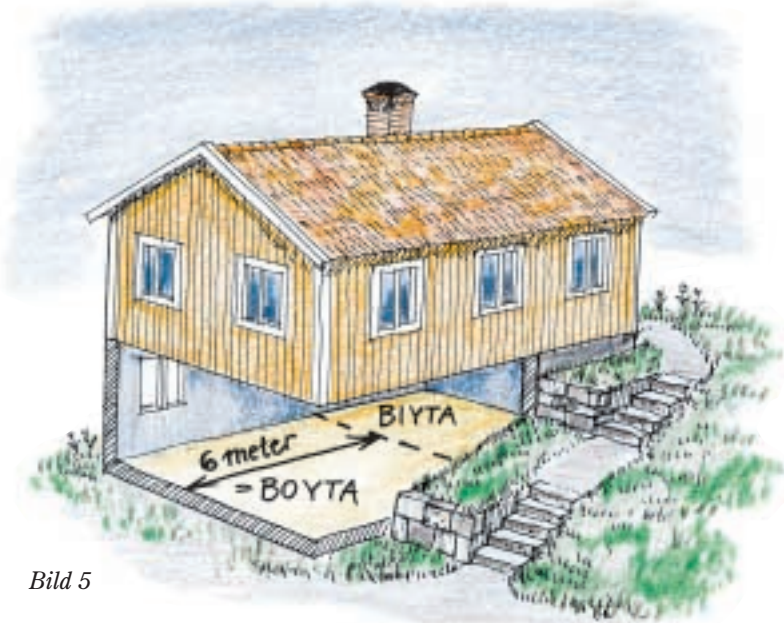


Bild 5

Här kan du fylla i dina mätresultat. I deklaraionsblanketten ska du ange den totala boytan och biytan.

Våningsplan ovan mark			Sluttningsvåning	Källarvåning	Total boyta
Plan 1	Plan 2	Plan 3			
Boyta	Boyta	Boyta	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>
Boyta*	Boyta*	Boyta*	Boyta	Boyta	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).