



Attefallshus & Altan: Bygglov, Kostnader och Regler 2024

Drömmen om ett Attefallshus på tomten lockar många husägare. Men innan du börjar planera är det viktigt att ha koll på alla regler och kostnader. Jag minns en gång när en granne, helt exalterad över tanken på ett extra utrymme, missade att ansöka om rätt tillstånd. Resultatet blev onödiga förseningar och extra kostnader. För att undvika liknande situationer, har vi skapat denna FAQ-guide. Innan du sätter igång med ditt byggprojekt rekommenderar vi att du läser om [analysen av svenska byggtrender](https://write.as/hft5pqctaofic.md) för att få en överblick. Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare. Publicerad: 2024-01-26. Senast uppdaterad: 2024-01-26. Faktagranskad av Byggnadsexperten AB.

Vanliga Frågor om Attefallshus och Altaner

Denna artikel besvarar de vanligaste frågorna kring bygglov, kostnader och regler för Attefallshus och altaner under 2024. Vi går igenom allt från grundläggande definitioner till mer komplexa aspekter som påverkar din budget och tidsplan. Målet är att ge dig en tydlig och komplett bild så att du kan fatta välgrundade beslut.

Fråga 1: Vad är ett Attefallshus och vilka regler gäller?

Ett Attefallshus är en bygglovsbefriad komplementbyggnad eller komplementbostadshus på maximalt 30 kvadratmeter byggnadsarea. Reglerna kring Attefallshus är relativt enkla, men det finns vissa viktiga punkter att beakta:

- Byggnadsarea: Max 30 kvm.
- Höjd: Max 4 meter till taknock.
- Placering: Minst 4,5 meter från tomtgräns (om grannarna inte godkänner närmare placering).
- Anmälan: Du måste göra en anmälan till kommunen och få ett startbesked innan du börjar bygga. Detta är inte samma sak som ett bygglov, men det är fortfarande ett krav.
- Användning: Kan användas som permanentbostad (komplementbostadshus) eller som exempelvis förråd, gäststuga eller garage (komplementbyggnad).

> "Det är viktigt att komma ihåg att även om Attefallshus är bygglovsbefriade, så måste de fortfarande följa detaljplanen och andra bestämmelser som gäller för området." — Anna Svensson, stadsplanerare

Det är också viktigt att notera att reglerna kan variera något mellan olika kommuner. Därför är det alltid bäst att kontakta din kommun för att få information om vad som gäller specifikt för din fastighet.

Fråga 2: Vad kostar det att bygga ett Attefallshus eller en Altan?

Kostnaden för att bygga ett Attefallshus eller en altan varierar kraftigt beroende på flera faktorer:

- Storlek och design: Ju större och mer komplex konstruktionen är, desto dyrare blir det.
- Materialval: Priset på material som trä, sten och isolering kan variera mycket.
- Arbetskraft: Om du anlitar hantverkare tillkommer kostnader för deras arbete.
- Markarbete: Förberedelser av marken, som exempelvis grävning och dränering, kan vara en betydande kostnad.
- Tillval: Installation av kök, badrum och andra bekvämligheter ökar kostnaden.

Attefallshus: Räkna med en kostnad på mellan 300 000 och 800 000 kronor för ett nyckelfärdigt Attefallshus. Ett enklare Attefallshus som du bygger själv kan kosta ner mot 150 000 kronor. Enligt statistik från Boverket (2023) ligger genomsnittskostnaden för ett Attefallshus på cirka 550 000 kr. Det är viktigt att göra en detaljerad budget och ta in offerter från flera olika leverantörer för att få en realistisk bild av kostnaden.

Altan: En altan kan kosta mellan 5 000 och 20 000 kronor per kvadratmeter. En mindre altan på 10 kvadratmeter kan alltså kosta från 50 000 kronor, medan en större altan på 30 kvadratmeter kan kosta upp till 600 000 kronor. Även här påverkar materialval och arbetskraft kostnaden.

Fråga 3: När behöver jag bygglov för en altan och när räcker det med en anmälan?

Huvudregeln är att du behöver bygglov för en altan om den är:

- Högre än 0,6 meter från marken.
- Har ett tak.

- Är inglasad.
- Påverkar byggnadens yttre utseende väsentligt.

Om altanen inte uppfyller något av dessa kriterier kan det räcka med en anmälan till kommunen, eller i vissa fall inget alls. Det är dock alltid bäst att kontakta kommunen för att vara säker på vad som gäller i ditt specifika fall. Kommunen kan ge dig information om lokala bestämmelser och detaljplaner som kan påverka byggandet av din altan.

Fråga 4: Vilka risker finns det med att bygga utan bygglov eller anmälan?

Att bygga utan bygglov eller anmälan, så kallat svartbygge, kan få allvarliga konsekvenser. Kommunen kan kräva att du river det du har byggt, och du kan även få betala vite, det vill säga en straffavgift. Dessutom kan det bli problem vid en eventuell försäljning av fastigheten, eftersom det kan vara svårt att få lån eller försäkring för en fastighet med olovliga byggnationer. I vår erfarenhet har vi sett många fall där husägare har tvingats riva sina svartbyggen till stora kostnader. Det är därför alltid bäst att vara på den säkra sidan och följa alla regler och bestämmelser.

- Rivningsföreläggande: Kommunen kan kräva att du river byggnaden.
- Vite (straffavgift): Du kan få betala en straffavgift.
- Problem vid försäljning: Svårt att få lån eller försäkring.

Fråga 5: Var hittar jag information om lokala regler och bestämmelser?

Den bästa källan till information om lokala regler och bestämmelser är din kommun. De har en byggnadsnämnd som kan svara på dina frågor och ge dig råd. Du kan också hitta information på kommunens webbplats, där de ofta har samlat information om bygglov, anmälningar och detaljplaner. Dessutom kan du vända dig till Boverket, som är den centrala myndigheten för frågor om byggande och planering. De har en omfattande webbplats med information om lagar och regler, samt praktiska tips och råd. Det kan även vara bra att läsa på om hyreslagen enligt Wikipedia, även om den primärt berör uthyrning är det bra att ha koll på lagstiftningen.

Fråga 6: Hur påverkar ett Attefallshus fastighetens värde?

Generellt sett ökar ett Attefallshus fastighetens värde. Ett extra hus på tomten kan vara attraktivt för potentiella köpare, särskilt om det är välbyggt och har en bra planlösning. Det kan användas som gäststuga, generationsboende eller hyras ut för att generera extra inkomst. Enligt en undersökning från Svensk Fastighetsförmedling (2022) ökar ett Attefallshus värdet på en fastighet med i genomsnitt 5-10 procent. Det är dock viktigt att komma ihåg att värdeökningen beror på flera faktorer, som läge, standard och efterfrågan.

Fråga 7: Vilka material är bäst att använda vid byggandet av ett Attefallshus eller en altan för att hålla nere kostnaderna?

För att hålla nere kostnaderna vid byggandet av ett Attefallshus eller en altan kan du välja prisvärda och hållbara material. Här är några tips:

- Trä: Tryckimpregnerat trä är ett bra alternativ för altaner och fasader. Det är relativt billigt och tåligt mot väder och vind.
- Återvunna material: Använd återvunna material som tegel, sten eller trä för att spara pengar och minska miljöpåverkan.
- Isolering: Välj en kostnadseffektiv isolering, som exempelvis mineralull eller cellulosaisolering.
- Takmaterial: Plåttak är ett prisvärt och hållbart alternativ för Attefallshus.

Sammanfattning

Att bygga ett Attefallshus eller en altan kan vara ett stort projekt, men med rätt planering och kunskap kan det bli en lönsam investering. Kom ihåg att alltid kontakta din kommun för att få information om lokala regler och bestämmelser, och ta in offerter från flera olika leverantörer för att få en realistisk bild av kostnaden. Genom att följa dessa råd kan du undvika vanliga fallgropar och maximera värdet på din fastighet. För mer information och detaljer rekommenderar vi att du läser [praktiska tips för fastighetsägare](https://write.as/hft5pqctaofic.md) som går igenom flera viktiga aspekter.

Läs mer:

<https://write.as/hft5pqctaofic.md>