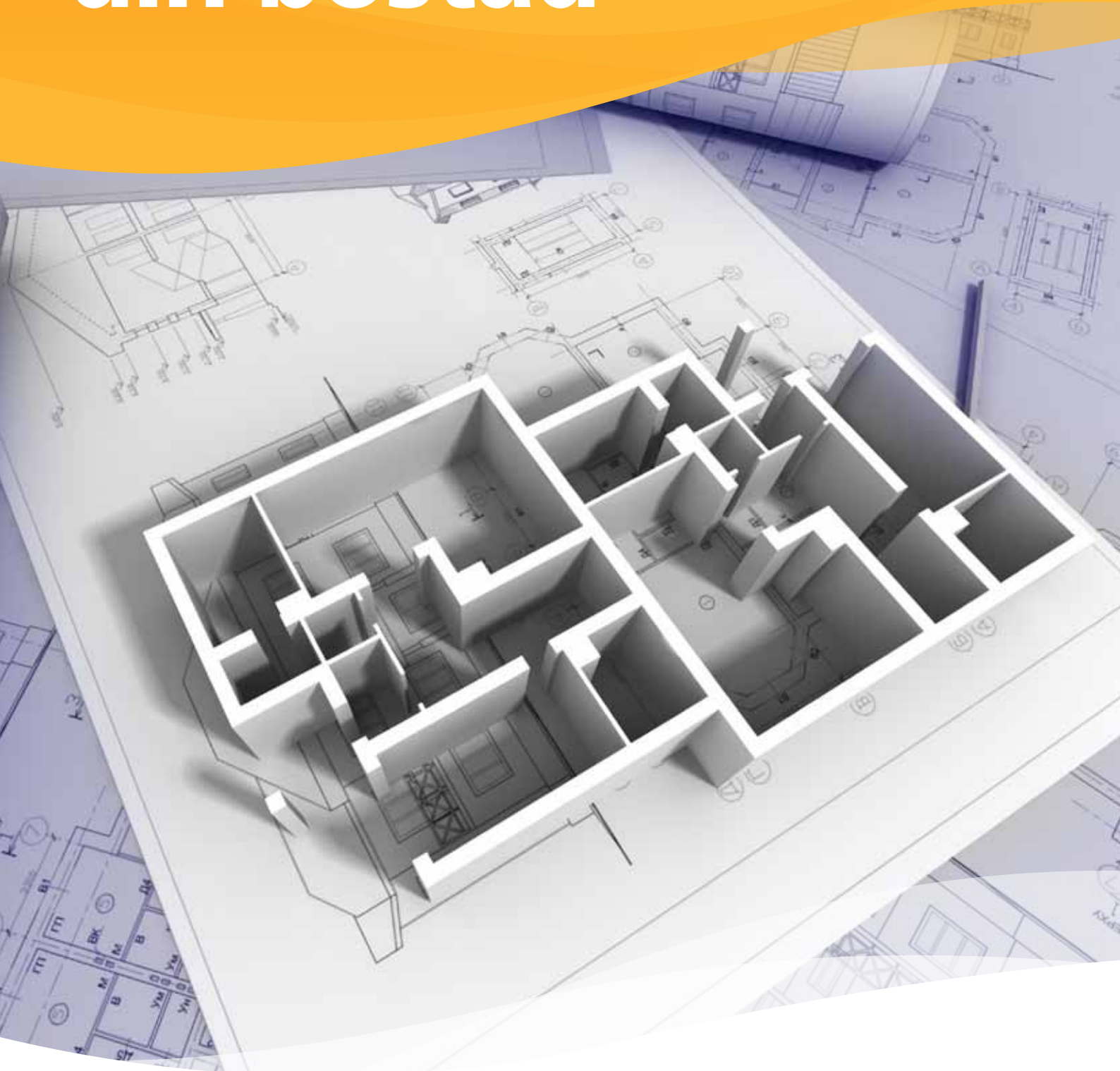


Så mäter du din bostad



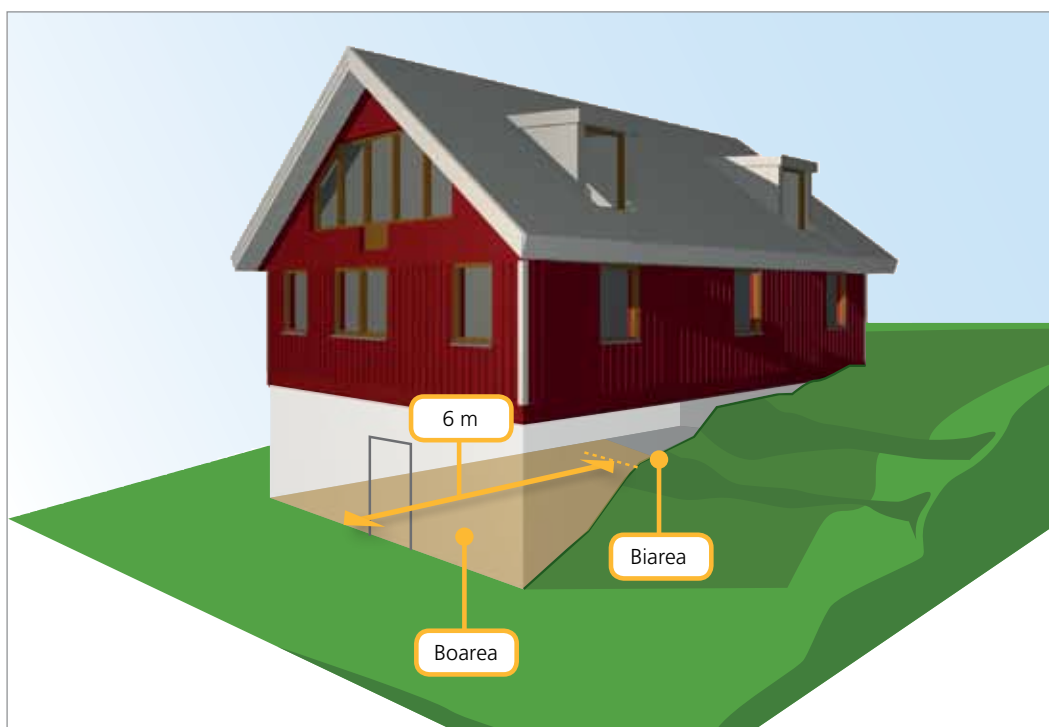
En översikt av mätreglerna för småhus och lägenheter enligt
den svenska standarden, SS 21054:2009

Broschyren har tagits fram i samarbete med Svensk Areamätning AB.



SWEDISH
STANDARDS
INSTITUTE

Bild 1



Denna broschyr är framtagen för dig som behöver en översiktlig beskrivning av reglerna i den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler", SS 21054:2009. Broschyren ersätter inte standarden utan ger en kortfattad sammanfattning* av vissa vanligt förekommande regler och moment vid bostadsmätning.

Mätreglerna används i de flesta sammanhang vid redovisning av arean på en bostad, till exempel vid fastighetstaxering, bygglov, hyresavtal, köp och försäljning av bostäder. Mätreglerna har i princip gällt sedan 1978. Tidigare gällde delvis andra mätregler. Den area som redovisas i exempelvis kontrakt kan därför avvika från den vi får vid uppmätning enligt nuvarande regler, som gäller sedan 2009. Olika krav på redovisning kan ställas i olika sammanhang.

Skillnad mellan yta och area

En yta är något du kan ta på, till exempel en bords- eller golvyta. Med area menar vi den uppmätta storleken på en yta. När du mäter ett utrymme ska du i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir golvarean mindre än golvytan. Du bör alltså skilja på yta och area.

Skillnad mellan småhus och lägenhet

Ett småhus är ett bostadshus som innehåller högst två bostäder. En bostad i ett hus med minst tre bostäder kallar vi för lägenhet.

Huvudregel

I lägenheter mäter du bara de utrymmen som ligger inom lägenheten. Vid mätning av småhus mäter du alla utrymmen som tillhör småhuset, det vill säga även garage, sophus, trädgårdsförråd och liknande. Du delar upp arean på:

- utrymmen *inom* bostaden
- utrymmen *utanför* bostaden.

Först mäter du bostadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 och så vidare). I alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska du mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsöckeln. Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i den totala arean:

- utrymmen med en rumshöjd som är lägre än 1,90 m
- utrymmen som inte kan nås genom en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

*För en grundlig mätning av din bostad behöver du fortfarande tillgång till den kompletta standarden. Den finns att köpa hos SIS Förlag på sis.se

Bild 2

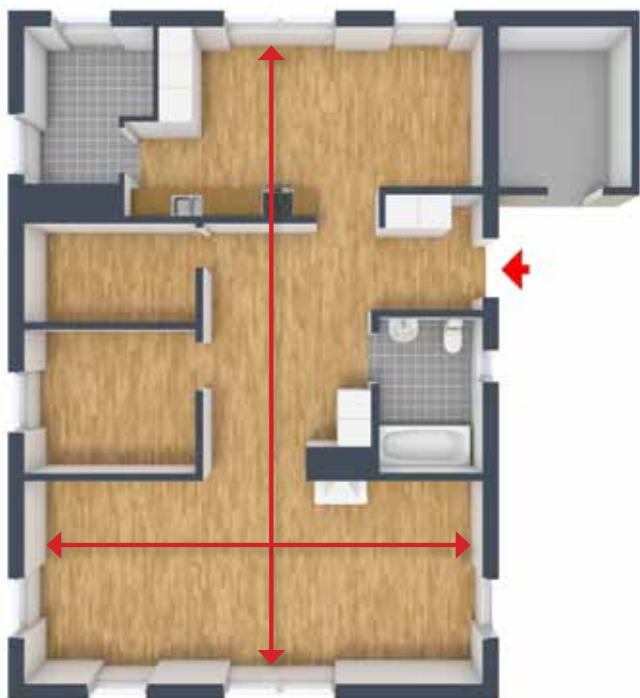
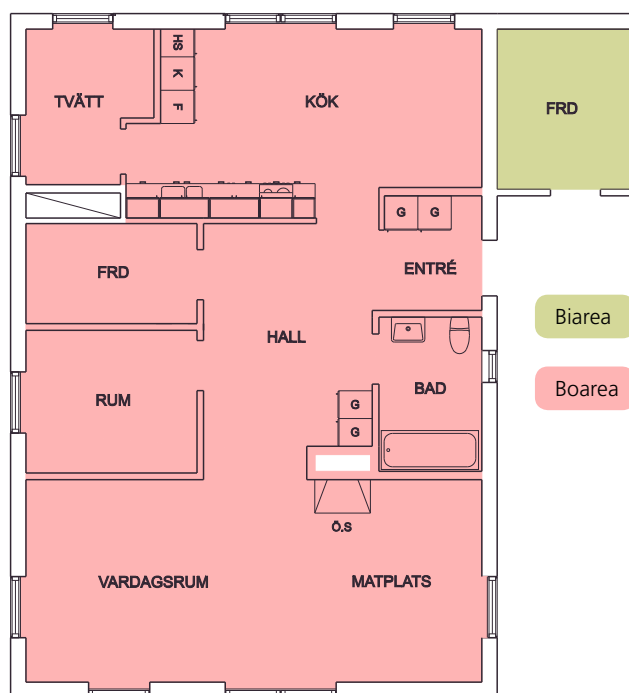


Bild 3



Uppdelning av arean på boarea och biarea

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför delas arean upp i boarea och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttnings- och källarvåning.

Våningsplan ovan mark

I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area som boarea. Undantag är utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, till exempel helt inglasad veranda/uterum, balkong eller oinredd vind. I småhus undantas även följande utrymmen vilka alltid räknas som biarea:

- garage
- pannrum
- soprum

Sluttningsvåning (se Bild 1)

I en sluttningsvåning ligger golvet delvis under den omgivande marknivån. Där fördelas arean mellan boarea och biarea på följande sätt:

- Boarea är den area som ligger inom 6,00 m från en yttervägg mot det fria där golvet ligger i nivå med eller över den omgivande marknivån.
- Övriga delar av våningsplanet är biarea.

Glöm inte att i småhus räknas dessutom alltid garage, pannrum och soprum som biarea.

Källarvåning

I en källarvåning ligger hela golvet under den omgivande marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

Mätregler (se Bild 2)

Följande mätregler gäller för utrymmen som ska mätas enligt huvudregeln på föregående sida.

Innerväggar

Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet. Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter du 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean. Exempel: Om du inne i bostaden har en innervägg som är 42 cm tjock räknar du med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm (42 minus 30) räknas inte in i arean.

Omslutande väggar

Ytterväggar och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.

Schakt, skorstenstock, pelare med mera

Om det finns ett schakt, en skorstenstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm:

- inne i bostaden mäter du 15 cm in i det/den från varje angränsande rum.
- i direkt anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, till exempel vägg mot trapphus eller granne, mäter du det/den inte alls. Jämför med exemplet gällande innerväggar ovan.

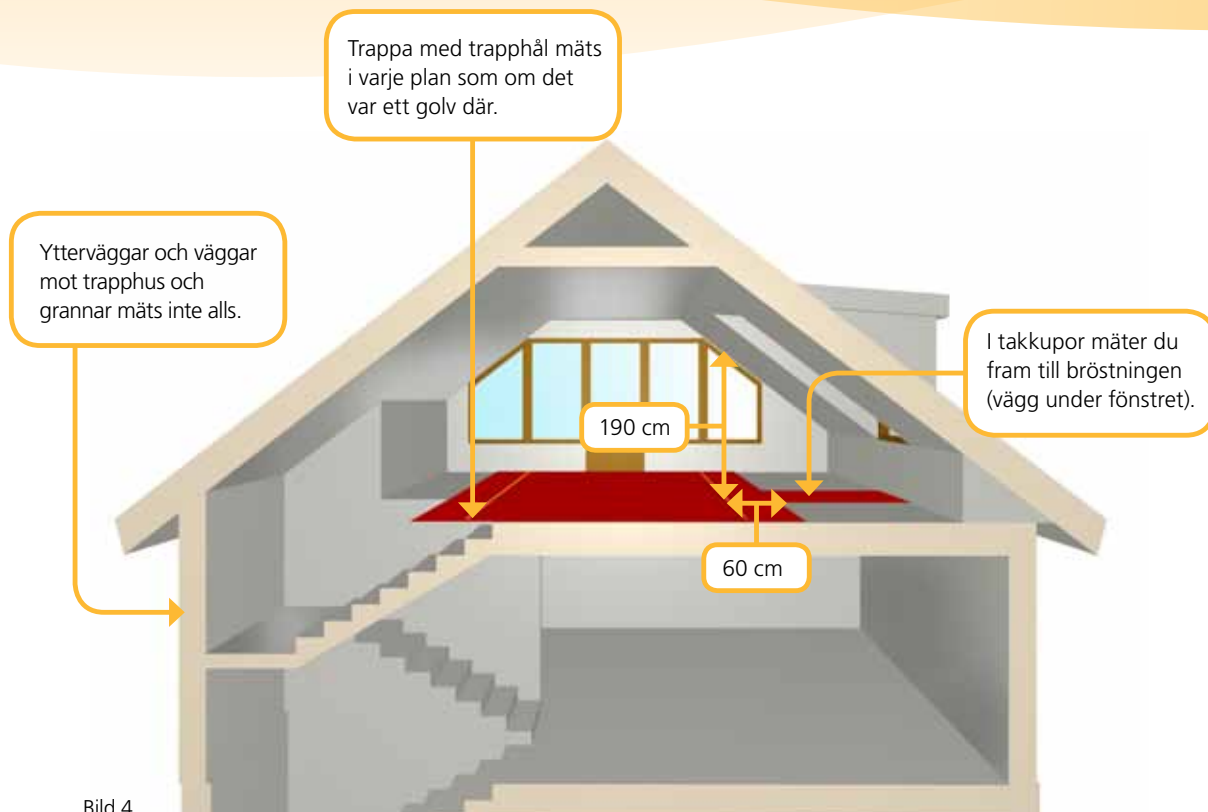


Bild 4

Fönsterbänkar och värmeelement

Utskjutande fönsterbänkar från väggen och värmeelement påverkar inte mätningen, det vill säga golvet under dessa räknas in i arean. Nischer i samband med fönster ingår i arean om de är högre än 1,90 m.

Öppen spis och kakelugn

En eldstad som en öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, det vill säga räknas in i arean.

Trappa

Trappa med trapphål mäts i varje plan som om det var ett golv där. Du räknar alltså inte bort trapputrymmet i något plan.

Förråd med ingång inifrån bostaden

Förråd med ingång inifrån bostaden räknas som boarea i både lägenheter och småhus.

Förråd med ingång utanför bostaden

Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea, exempelvis vinds- eller källarkontor.

Köks- och badrumsinredning och garderober (se Bild 3)

Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin och dylikt påverkar inte mätningen, det vill säga, ska räknas in i arean.

Söker du en bostadsmätare som är utbildad enligt svensk standard?

På sis.se/tema/personcertifiering kan du se vilka bostadsmätare som har genomgått SIS diplomeringsprogram, Areamätning av bostäder. Programmet vänder sig till mäklare, mätexperter, besiktningsmän, arkitekter med flera som vill kunna erbjuda kvalitet i sina mättjänster till kunderna. För mer information om diplomeringsprogrammet, gå in på sis.se/areamatare



Snedtak (se Bild 4)

För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,90 m på en bredd av minst 60 cm. Du mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 m. Om golvet går längre ut mäter du ytterligare 60 cm ut under snedtaket – eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare.

Vill du köpa standarden?

Standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler", SS 21054:2009, kan du köpa hos SIS Förlag på sis.se

Har du frågor?

Mer detaljerad information om mätreglerna och mätprocessen får du i standarden som du kan köpa hos SIS Förlag (se ovan). För frågor om mätning och innehållet i standarden hänvisas du som enskild konsument till din lokala konsumentrådgivare och/eller till Konsumentverkets och Boverkets gemensamma webbplats: omboende.se. Du kan även vända dig till din närmaste hyresgäst- eller bostadsrättsorganisation.

Följande har medverkat i framtagningen av denna broschyr:

BoKunskap • Bostadsrätterna • Bostadsrättsägarnas Riksförbund • Byggnalys AB • Fastighetsmäklarförbundet FMF • Fastighetsnytt • Fastighetsägarna Sverige • Hyresgästföreningen Riksförbundet • Konsumentverket • Mäklarsamfundet • Riksbyggen • Riksorganisationen för bostadsrättsinnehavare • SABO • Samhällsbyggarna • SBR Byggingenjörerna • SIS, Swedish Standards Institute • Skatteverket • Svensk Areamätning AB