



Så här mäter du din bostad



Denna broschyr beskriver mätreglerna i den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler" SS 021053. Dessa regler används i de flesta sammanhang när man ska redovisa arean på en bostad, t. ex. vid fastighetstaxering, bygglov, hyresavtal, köp och försäljning av bostäder. Dessa mätregler har i princip gällt sedan 1989. Tidigare gällde delvis andra

mätregler. Den area som redovisas i kontrakt etc. kan därför avvika från den man får vid uppmätning enligt nuvarande regler.

Olika krav på redovisning kan ställas i olika sammanhang. Du måste alltså själv ta reda på hur du ska redovisa dina uppgifter i det enskilda fallet. Spara gärna broschyren tillsammans med kontrakt och liknande.

Skillnad mellan yta och area

En yta är något man kan ta på, t. ex. en bordsyta och en golvyta. Med area menar man den uppmätta storleken på en yta. När man mäter ett utrymme ska man i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir golvarean mindre än golvytan. Alltså bör man 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 "lägenhet".

Huvudregel

I **lägenheter** mäter man bara de utrymmen som ligger inom lägenheten.

I samband med **småhus** mäter man alla utrymmen som tillhör småhuset, d.v.s. även garage, sophus, trädgårdsförråd och liknande. Man bör då dela upp arean på

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

Först mäter man bostadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 o.s.v.).

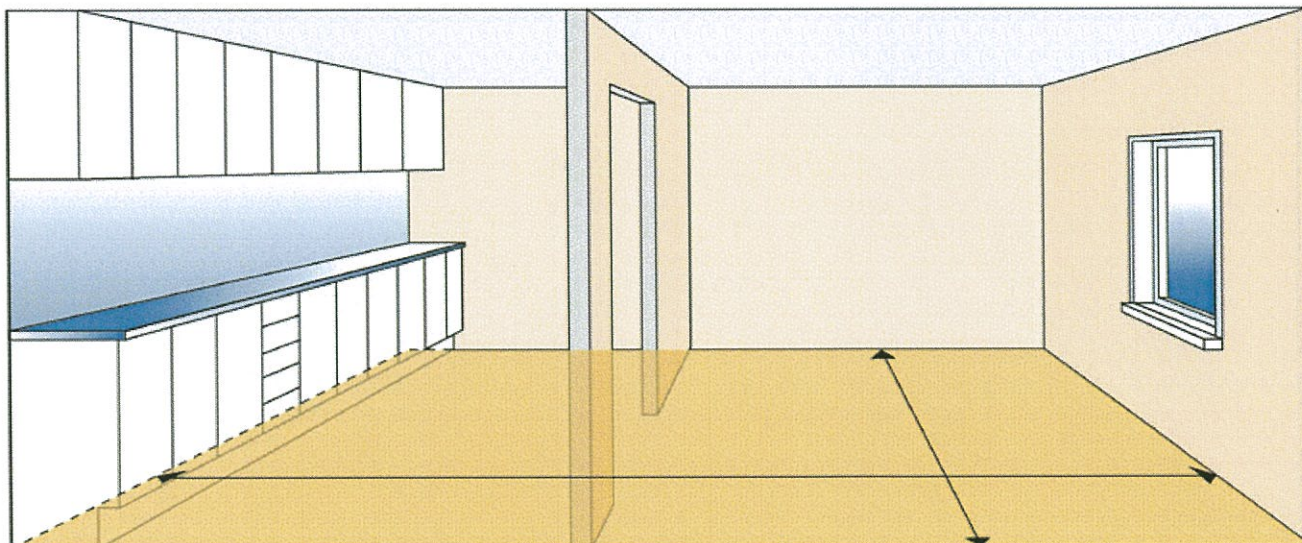
Alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska man mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsöckeln.

Följande typer av utrymmen ska **inte** räknas med i den totala arean:

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

Uppdelning av arean på boarea och biarea

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp arean i **boarea** och **biarea**. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttningstvåning och källarvåning.



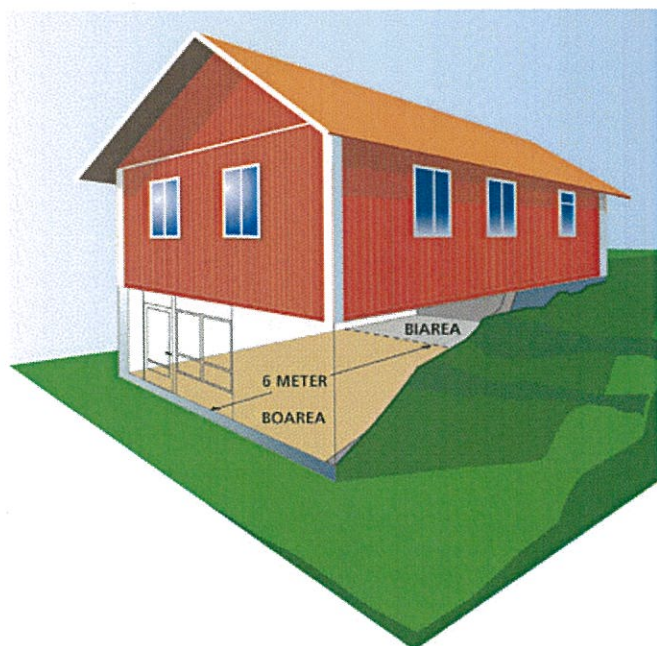
Våningsplan ovan mark

I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area som boarea. Undantag är följande utrymmen i småhus vilka räknas som biarea:

- garage
- pannrum
- soprum
- utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, t. ex. helt inglasad veranda/uterum, balkong eller oinredd vind.

Slutningsvåning i småhus

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



Boarea är den area som ligger inom 6,00 meter från en yttervägg mot det fria där den omgivande marken är i nivå med eller under golvnivån. Övriga delar av våningsplanet är biarea. Som biarea räknas dessutom alltid

- garage
- pannrum
- soprum
- utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, t. ex. helt inglasad veranda/uterum eller balkong.

Källarvåning

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

Mätregler

Följande mätregler gäller för utrymmen som ska mätas enligt huvudregeln på sidan 1.

Innerväggar

Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet.

Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter man 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean.

Exempel: Om man inne i bostaden 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 arean.

Omslutande väggar

Ytterväggar och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.

Schakt, skorstensstock, pelare m.m.

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

- inne i bostaden mäter man 15 cm in i det/den från varje angränsande rum
- i direkt anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, t. ex. vägg mot trapphus eller granne, mäter man det/den inte alls.

Jämför med exemplet gällande innerväggar ovan.

Fönsterbänkar och värmeelement

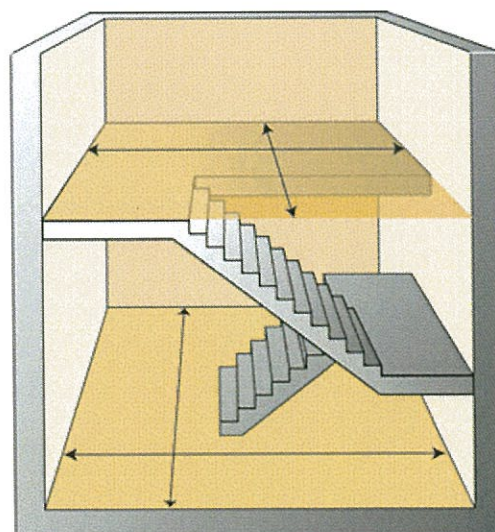
Från väggen utskjutande fönsterbänkar och värmeelement påverkar inte mätningen, d.v.s. golvet under dessa räknas in i arean.

Öppen spis och kakelugn

En öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, d.v.s. räknas in i arean.

Trappa

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



Förråd med ingång inifrån bostaden

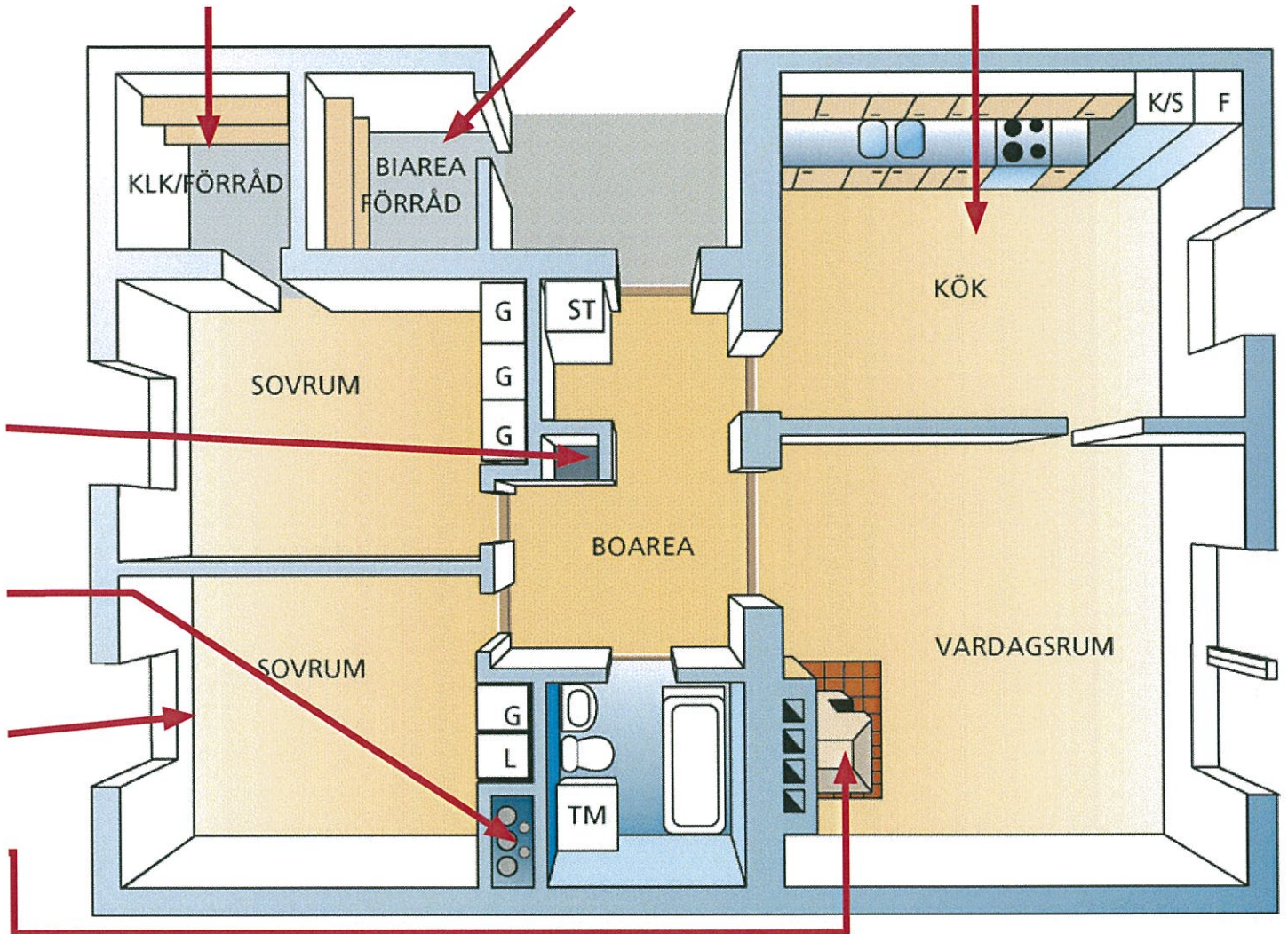
Förråd med ingång inifrån bostaden räknas som boarea i både lägenheter och småhus.

Förråd med ingång utanför bostaden

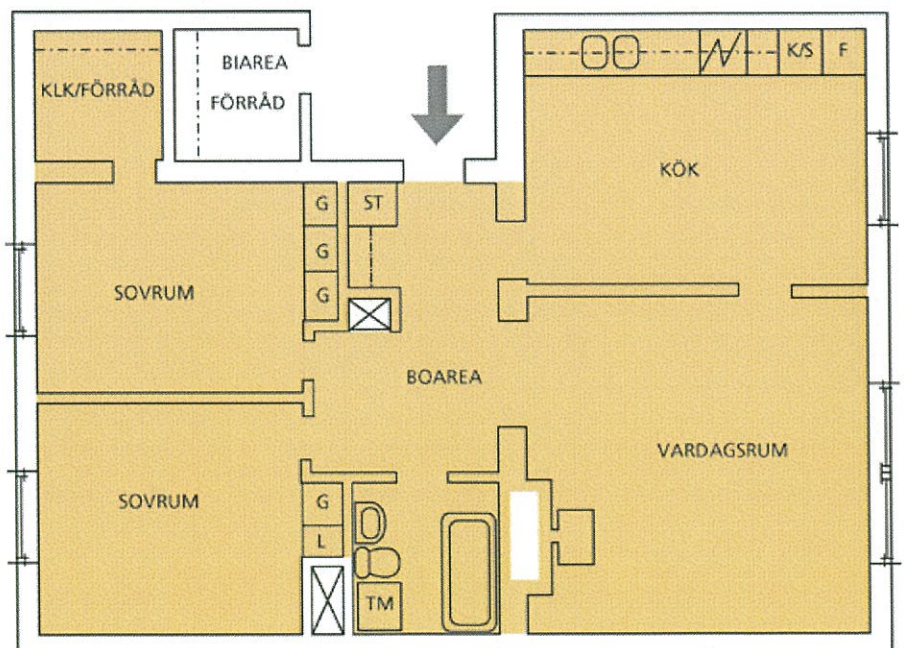
Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea.

Köks- och badrumsinredning och garderober

Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin etc. påverkar inte mätningen, d.v.s. räknas in i arean.



Så här blir arean i vårt exempel

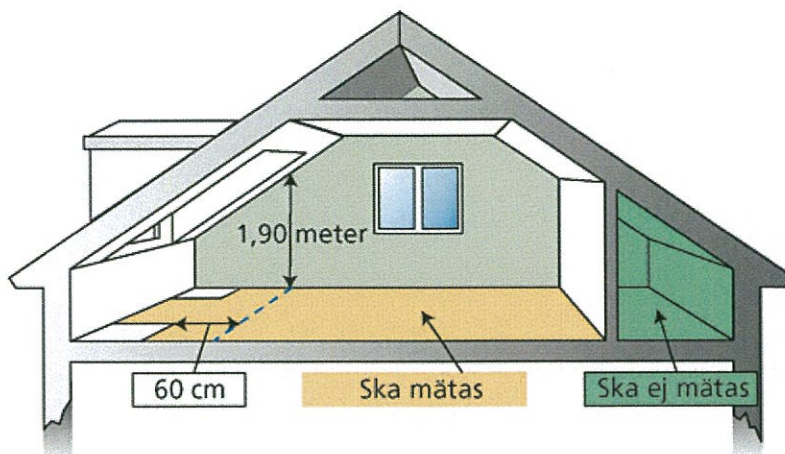


Snedtak

Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 1,90 meter ska hela planet mätas.

För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,90 meter på en bredd av minst 60 cm.

Man mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 meter. Om golvet går längre ut mäter man ytterligare 60 cm ut under snedtaket eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare.



Fyll i mätresultatet här

Våningsplan ovan mark

Utrymmen inom bostaden

Plan 1

Plan 2

Plan 3

Boarea

Boarea

Boarea

m²m²m²

+

Slutningsvåning

Boarea

m²

Källarvåning

+

Biarea

m²

+

Biarea

m²

=

Total boarea

m²

Biarea

m²

Biarea

m²

Biarea

m²

+

Utrymmen utanför bostaden

(Räknas inte in vid taxering av småhus.)

m²

=

Total biarea

m²

Biarea

m²

SIS, Swedish Standards Institute är en del av det europeiska och globala nätverk som utarbetar internationella standarder. Genom att delta i standardiseringsarbetet kan svenska företag och organisationer påverka utformningen av standarder. Standarder

befrämjar handel och bidrar till att processer och produkter blir säkrare. SIS är en fristående ideell förening med medlemmar från både privat och offentlig sektor.

Vill du köpa den kompletta standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler" SS 021053. Beställ den hos SIS Förlag AB.

SIS Förlag AB, 118 80 Stockholm, telefon 08 - 555 523 10, fax: 08 - 555 523 11, e post: sis.sales@sis.se eller www.sis.se

Kursen "Areamätning av bostäder och lokaler" vänder sig till mäklare, fastighetsförvaltare/ägare, arkitekter, värderingsmän och mättingenjörer m.fl. Information om nästa kurstillfälle får du hos:

SIS Forum AB, 118 80 Stockholm, telefon 08 - 555 522 50, fax: 08 - 555 522 01, e post: forum@sis.se eller www.sis.se

SIS
SWEDISH
STANDARDS
INSTITUTE

SIS, Swedish Standards Institute, 118 80 Stockholm. Besök: Sankt Paulsgatan 6, telefon 08-555 520 00, e-post: info@sis.se, www.sis.se

FÖLJANDE ORGANISATIONER HAR MEDVERKAT I UTVECKLINGEN AV STANDARDEN "AREA OCH VOLYM FÖR HUSBYGGNADER – TERMINOLOGI OCH MÄTREGLER" SS 021053: BOSTADSRÄTTSGENOMGÅNDE SBC • BOVERKET • BYGGANALYS AB • FASTIGHETSMÄKLARFÖRBUNDET • HSB, HYRESGÄSTERNAS RIKSFÖRBUND • KONSUMENTVERKET, RIKSBYGGEN • RIKSSKATTEVERKET • SABO • SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET • SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND • SVENSK AREAMÄTNING AB • SIS, SWEDISH STANDARDS INSTITUTE • VASAKRONAN AB • VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND