

Så här mäter du bostaden

I vardagsspråket används ibland uttryck som "bostadsyta", "lägenhetsyta", "våningsyta" etc. Vid bostadsaffärer är det extra viktigt att parterna använder sig av och har kunskap om gällande mätregler.

Denna information beskriver mätreglerna i svensk standard SS 21054:2009. 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. Mätreglerna i denna standard 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.

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".

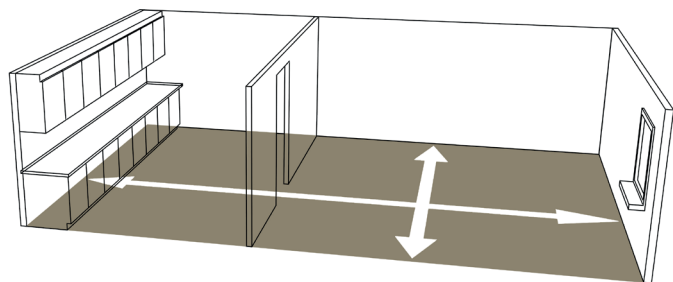
HUVUDREGEL

I lägenheter mäter man bara de utrymmen som ligger inom lägenheten. I samband med småhus mäter man alla utrymmen som tillhör småhuset, dvs 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 osv).

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



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

- utrymmen som har en rumshöjd som är lägre än 1,90 m.
- utrymmen som inte kan nå 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, sluttningsvåning och källarvåning.

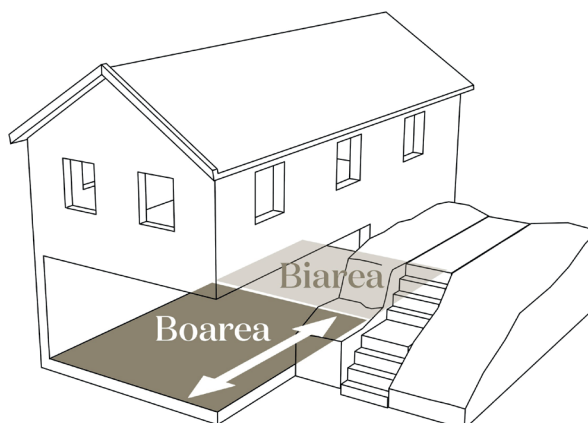
VÅNINGSPÅN OVAN MARK

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.

SLUTTNINGSVÅNING I SMÅHUS

I en sluttningsvåning 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 m 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.

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 mot det fria och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.

SCHAKT, SKORSTENSSTOCK, PELARE M.M. (1)

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 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 (2)

Fönsterbänkar och värmeelement påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

ÖPPEN SPIS OCH KAKELUGN (3)

En öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.

FÖRRÅD MED INGÅNG INIFRÅN BOSTADEN (4)

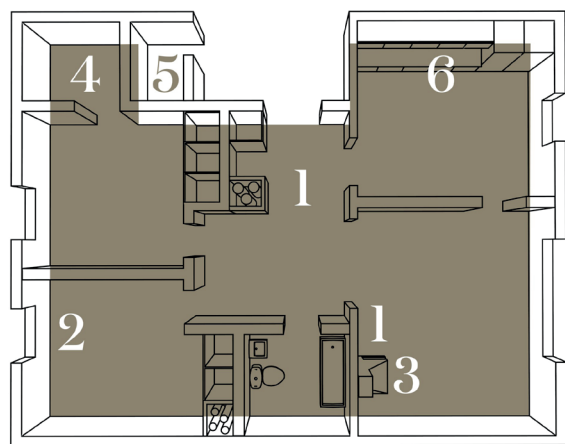
Räknas som boarea i både lägenheter och småhus.

FÖRRÅD MED INGÅNG UTANFÖR BOSTADEN (5)

Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea.

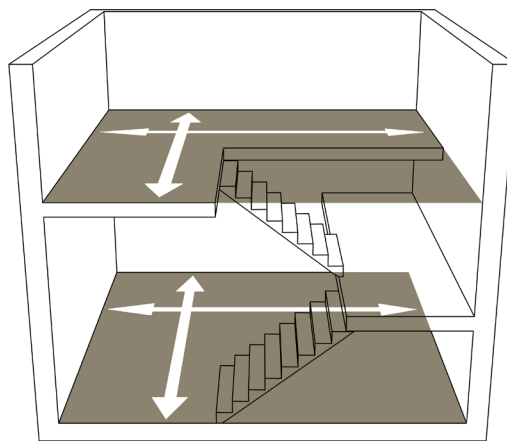
KÖKS- OCH BADRUMSINREDNING OCH GARDEROBER (6)

Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin etc påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.



TRAPPA

Trappa med trapphål mäts i varje plan som om där var ett golv. Räknas alltså inte bort trapputrymmet i något plan. Räknas som boarea i både lägenheter och småhus.



SNEDTAK

Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 1,9 m ska hela planet mätas. För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,9 m på en bredd av minst 60 cm. Man mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 m. Om golvet går längre ut mäter man ytterligare 60 cm ut under snedtaget eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare.

