

HUONEISTOALAMITTAUKSEN RS⁶ TARKOITUS

- Huoneistoalatietoa käytetään usein asuntokaupassa yhtenä kauppahinnan määräytymisen perusteena. Oikea huoneistoalatieto on sekä myyjälle että ostajalle rahanarvoinen asia.
- Yhtiöjärjestyksessä ilmoitettu huoneistoalatieto ei ole aina luotettava, koska vanhoissa taloyhtiöissä asunnon pinta-alatieto on voitu alunperin laskea vaihtelevin perustein ja voinut muuttua asuntojen laajennusten, muutosten tai yhtiöjärjestyksen muutoksien yhteydessä.
- Huoneistoalamittauksen RS⁶ tarkoituksena on selvittää asunnon standardin SFS 5139 (RT- 12-10277) mukainen huoneistoala.

HUONEISTOALAMITTAUKSEN RS⁶ SISÄLTÖ

- Mittaus, laskenta ja raportointi suoritetaan standardin SFS 5139 (RT- 12-10277) mukaisesti.
- Huoneistoala mitataan ulkoseinien ja huoneistojen välisten seinien huoneiston puoleisten pintojen mukaan.
- Edellä mainitusta pinta-alasta vähennetään mm. kantavien väliseinien alle jäävä ala, savu- ja putkihormien alat, välipohjan aukon alat, keskikorkeudeltaan alle 2200 mm korkeat huoneet, sekä alle 1600 mm korkeat huoneiden osat.
- Raportissa ilmoitetaan mm:
 - mittausperusteet
 - huoneistoala
 - muut tilat joita ei lasketa huoneistoalaan ja niiden pinta-alat
 - perusteet millä tilat on luokiteltu huoneistoalaan tai muuhun alaan kuuluviksi
- Lisähintaan ja eri tilauksesta on mahdollista mitata myös rakennuksen käytetty kerrosala.

MITEN VALMISTAUDUT

HUONEISTOALAMITTAUKSEEN

Tilaaajan tulisi hankkia etukäteen seuraavat asiakirjat tai tiedot / huomioida seuraavat seikat:

- Uusin olemassa oleva 1:100 tai 1:50 pohjapiirroskopioiduista mitattavasta huoneistosta, koska kantavien rakenteiden ja hormien sijainnin arviointi ilman piirustuksia on epävarmaa.
- Tiedot mahdollisista laajennuksista ja tilojen käyttötarkoituksesta.
- Rakennepiirustukset, jos niitä on saatavissa.
- Mikäli tiloissa on runsaasti irtaimistoa, tulisi irtaimistoa siirtää niin että seinien nurkat ja seinäpinnat ovat pääosin näkyvissä.
- Huoneistoalamittaus suoritetaan yhdellä käyntikerralla niillä edellytyksillä mitkä sillä hetkellä vallitsevat. Vaikka mittauksista ei pystyttäisi tilaajasta johtuvista syistä kaikkia tiloista suorittamaan, veloitetaan mittauksesta täysi hinta.

EPÄVARMUUSTEKIJÄT JA MUUTA HUOMIOITAVAA

Huoneistoalamittaus suoritetaan laser-etäisyysmittaria, sekä mittanauhaa apuna käyttäen. Mittaustarkkuus riippuu mittalaitteen tyylistä, mutta laser-etäisyysmittareilla mittavirheen suuruus on enintään ± 3 mm. SFS 5139 (RT- 12-10277) standardin mukaan huoneistoalaan lasketaan standardin mukaisen huonekorkeuden ym. kriteerit täyttävät tilat, vaikka ne eivät muutoin täyttäisi asuinhuoneen määritelmiä mm. ikkunoiden, lattian ja maanpinnan tasoton tai huoneen minimipinta-alan suhteen ja olisivat käytännössä aputiloja ja riippumatta siitä ovatko tilat kylmiä vai lämmitettyjä.

Kunnan tai kaupungin rakennusvalvontaviranomaisilla voi olla eri kunnissa / kaupungeissa erilaisia tulkintoja siitä mitkä tilat lasketaan huoneistoalaan. Rakennusvalvontaviranomaisten määrittelemä huoneistoala on sen vuoksi syytä tarvittaessa kysyä erikseen kyseisen kunnan / kaupungin viranomaisilta. Asiaa selvitettyä on hyvä esittää Huoneistoalamittauksen RS⁶ raportti, jossa eri kriteerit täyttävien tilojen pinta-alat on eritelty.