

Huoneistoalamittaus

Huoneistoalatietoa käytetään usein asuntokaupassa yhtenä kauppahinnan määräytymisen perusteena. Oikea huoneistoalatietao on sekä myyjälle että ostajalle rahanarvoinen asia. Yhtiöjärjestyksessä ilmoitettu huoneistoalatietao ei ole aina luotettava, koska vanhoissa taloyhtiöissä asunnon pinta-alatietao on voitu alunperin laskea vaihtelevin perustein ja voinut muuttua asuntojen laajennusten, muutosten tai yhtiöjärjestyksen muutoksien yhteydessä. Huoneistoalamittauksen tarkoituksena on selvittää asunnon standardin SFS 5139 (RT 12-11055) mukainen huoneistoala.

Huoneistoalamittauksen sisältö

Mittaus, laskenta ja raportointi suoritetaan standardin SFS 5139 (RT 12-11055) 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 sekä alle 1600 mm korkeat huoneiden osat.

Raportissa ilmoitetaan mm:

- mittausperusteet,
- huoneistoala,
- muut tilat, joita ei lasketa huoneistoalaan ja niiden pinta-alat sekä
- perusteet, millä tilat on luokiteltu huoneistoalaan tai muuhun alaan kuuluviksi.

Lisähintaan ja eri tilauksesta on mahdollista mitata myös rakennuksen käytetty kerrosala.

Huoneistoalamittauksen valmistautuminen

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

- Uusin olemassa oleva 1:100 tai 1:50 pohjapiirroskopia 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 siten, että seinien nurkat ja seinäpinnat ovat pääosin näkyvissä.
- Huoneistoalamittaus suoritetaan yhdellä käyntikerralla niillä edellytyksillä mitkä sillä hetkellä vallitsevat. Vaikka mittauksista ei pystyisi tilaajasta johtuvista syistä kaikista tiloista suorittamaan, veloitetaan mittauksesta täysi hinta.

Epävarmuustekijät ja muuta huomioitavaa

Huoneistoalamittaus suoritetaan laser-etäisyysmittaria, sekä mittanauhaa apuna käyttäen. Mittaustarkkuus riippuu mittalaitteen tyyppistä, mutta laser-etäisyysmittareilla mittavirheen suuruus on enintään ± 3 mm. SFS 5139 (RT 12-11055) standardin mukaan huoneistoalaan lasketaan standardin mukaisen huonekorkeuden ym. kriteerit täyttävät tilat, vaikka ne eivät muutoin täyttäisi asuinhuoneen määritelmiä mm. ikkunoiden, lattian ja maanpinnan tasoeron 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 selvitettäessä on hyvä esittää huoneistoalamittauksen raportti, jossa eri kriteerit täyttävien tilojen pinta-alat on eritelty. ■