

## FÖRKLARING AV BO OCH BIAREA

I vardagspråket 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 till viss del mätreglerna i svensk standard SS 21054:2020. 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. Smärre detaljer har justerats sedan 1989 och man illustrerar i den nya standarden en exempelbyggnad som består av sex plan.

### 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"

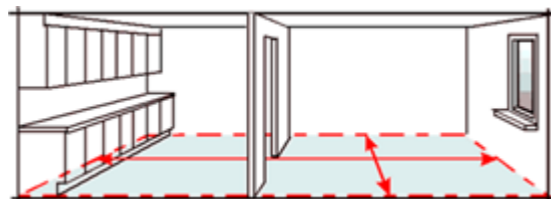
Ett "småhus" är ett bostadshus som innehåller högst två bostäder. En bostad i ett hus med minst tre bostäder kallar vi "lägenhet".

### Huvudregel

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

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

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



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.

Textinformation hämtad ur broschyren "Så här mäter du din bostad" utgiven av SIS Konsumentråd - efter tillstånd av Byggstandardiseringen. Informationen på dessa två sidor ska ses som en fingeruisning för att man som spekulant lättare skall förstå hur boarea och biarea fördelas. Din mäklare har bra koll på gällande mätregler så tveka inte att ställa frågor vid minsta osäkerhet. Köpare har alltid möjlighet att kontakta mätbolag för utförande av mätning av bostaden enligt SIS 21054:2020.

**Kontakta Marcus på 079-347 34 41 / [www.areamatning.se](http://www.areamatning.se) om du vill ha snabb hjälp och en prisvärd tjänst.**

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

Alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska man mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golusockeln. Följande typer av utrymmen ska **inte** räknas med i den totala arean

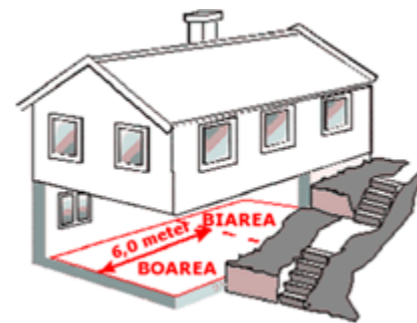
- utrymmen som har en rumshöjd som är lägre än 1,90 meter
- utrymmen som inte kan nås genom en dörröppning på minst 50 cm, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

### 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, slutningsvåning och källaruåning.

### Slutningsvåning i småhus

I en slutningsvåning ligger golvet delvis under den omgivande marknivån. Där fördelar man arean mellan boarea och biarea på det sätt som sägs i texten till höger:



### 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.

Ex: 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 mm 1

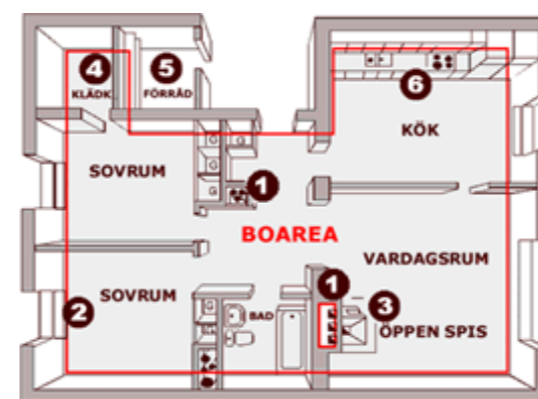
Om det finns ett schakt, en skorstensstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm

- **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, dus räknas in i arean.



**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.

### Källaruåning

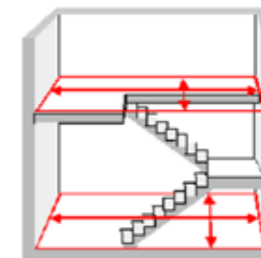
I en källaruåning ligger hela golvet under den omgivande marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

### Öppen spis och kakelugn 3

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

### Trappa

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



### 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, dus räknas in i arean.

### 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.

