

## HUONEISTOALAMITTAUS

Huoneistoalatietaa käytetään usein asuntokaupassa yhtenä kauppahinnan määrittämisen 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 alun perin 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.

### Huoneistoalamittaukseen valmistautuminen

Tilajan tulisi hankkia etukäteen seuraavat asiakirjat tai tiedot / huomioita 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 käytötarkoituksesta.

- 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 käyntikeralla niillä edellytyksillä, jotka sillä hetkellä vallitsevat. Vaikka mittauksia ei pystyttäisi tilajasta johtuvista syistä kaikista tiloista suorittamaan, veloitetaan mittauksesta täysi hinta.

### Epävarmuustekijät ja muuta huomioitavaa

Huoneistoalamittaus suoritetaan laser-etäisyysmittaria sekä mittanauhaa apuna käyttäen. Mittaustarkuus riippuu mittalaitteen tyypistä, mutta laser-etäisyysmittareilla mittavirheen suuruus on enintään  $\pm 3$  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.

