

6.1.8 Arealmåling av bygning

Norsk Standard (NS 3940:2012) danner grunnlaget for arealberegning av bygninger i matrikkelen. Arealer for en bruksenhet og et plan kan angis med én desimal, mens areal for bygning angis med hel tall.

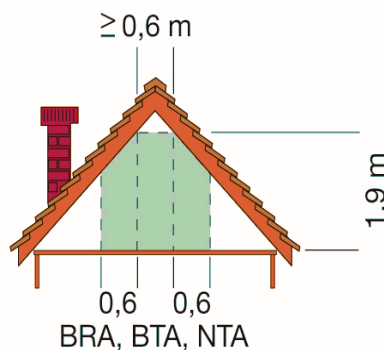
Måleverdig areal

En bygning/bygningsdel er etter NS 3940 måleverdig når den oppfyller følgende krav:

- *Arealer beregnes av måleverdige deler. Et areal er måleverdig når den har fri høyde, er minst 1,9 m og bredden er på minst 0,6 m.*
- *Det har ingen betydning om bygningsvolumet er tilgjengelig eller ikke, om det mangler gulv, vinduer, varmeisolering mv.*
- *Delen med skråtak regnes som måleverdig inntil 0,6 m utenfor høyden 1,9 m. Fri høyde er høyden fra overkant ferdig gulv til underkant av bærende konstruksjoner (for eksempel hanebjelker, steg).*

MERKNAD: Bruk av denne definisjonen avpasses til forskriftskrav og bygningsfunksjon. Ved beregning av BRA er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdige pr. plan selv om de ikke har gulv.

Måleverdig betyr ikke at arealet er i henhold til forskriftenes krav til rom for varig opphold.



Minste tillatte høyde og bredde for måleverdig areal

Bruksareal (BRA)

Bruksareal er arealet innenfor omsluttende vegger, eller bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Bruksarealet kan inndeles i ulike nivåer:

Bruksareal for en bruksenhet er arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.

Bruksareal for en etasje er summen av bruksarealet for etasjens bruksenheter og felles deler pluss konstruksjonsarealet for innvendige vegger.

Bruksarealet for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan/etasjer uavhengig av bruken.

Under bruksenheter beregnes arealet for hver bolig (bruksenhet). Under spesifisering av arealet for den enkelte bolig tas ikke med trapper, heiser, korridorer, boder og garasjer som er til felles bruk for beboerne. Boder, garasjer o.l. i kjelleren som tilhører den enkelte bolig tas med i arealet for boligen. Det er viktig å merke seg at i dette tilfellet må hver enkelt bod og garasje, i tillegg til å være eksklusiv for den enkelte leilighet, også ha omsluttende vegger for at bruksarealet skal regnes som en del av leilighetens bruksareal. Se punkt 6.3.1

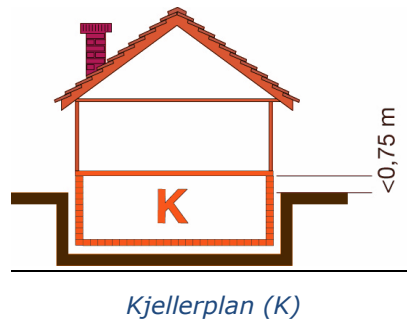
I matrikkelen deles kun en etasjes bruksareal i "bruksareal til bolig" og "bruksareal til annet" dersom begge formål finnes. Summen av disse to arealene utgjør en etasjes bruksareal. Se punkt 6.1.9.

6.1.9 Definisjon av etasje

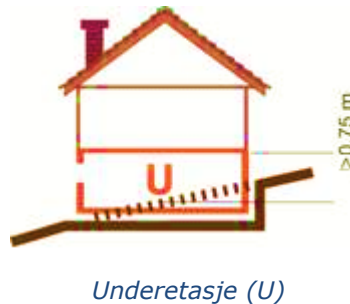
Som hovedregel tildeles etasjer gjennomgående for hvert plan i hele bygget. Unntak kan gjøres for større bygg/boligblokker i skrånende terreng med hovedinnganger til forskjellige plan i bygget.

Kjellerplan (K)

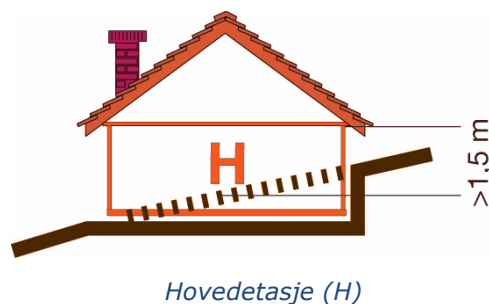
Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

**Underetasje (U)**

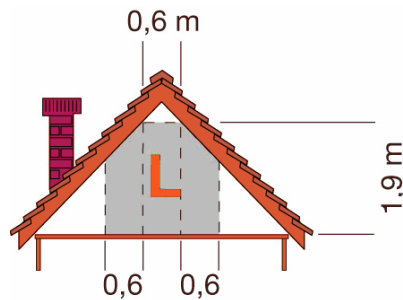
Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.

**Hovedetasje (H)**

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.

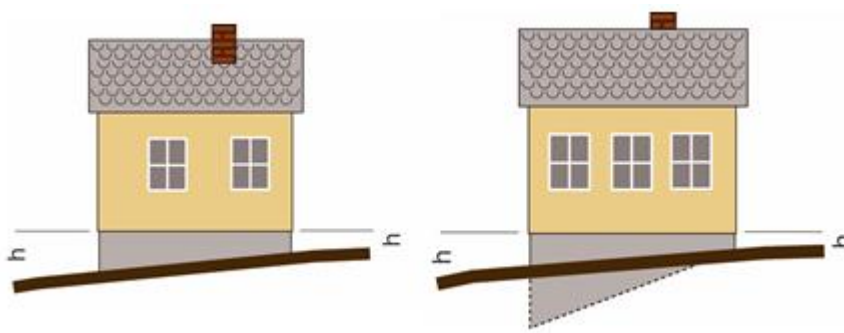
**Loft (L)**

Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.

*Loft (L)*

Gjennomsnittlig terrenghøyde

Gjennomsnittlig terrenghøyde kan bestemmes ut fra fasadetegningene ved å måle hvert hushjørne slik figuren viser. Nedsjaktning for utvendig kjellertrapp, lysgrav o.l. skal ikke tas med i beregningen.

*Gjennomsnittlig terrenghøyde*

Garasje/ Carport

I følge TEK17 er en carport er en overdekket biloppstillingsplass for høyst to biler, hvor minst halvparten av veggflatene mangler og hvor bare to av veggene kan gå til gulvet. Dersom det er kledning på 50 prosent eller mer av de fire veggflatenes areal, gjelder bestemmelsene for garasjer. Carport er takoverbygg hvor en kan sette bilen under, det må være vei til en carport.

Bod

Utvendig bod regnes som uthusareal. Innvendig bod regnes som boligareal. Som forklart over tar utregning av eiendomsskatten utgangspunkt i BRA. Derfor er areal til innvendig bod en del av boligarealet.