

Registrering i Matrikkel – arealmåling og etasjedefinisjoner

En kortversjon om måleregler og arealberegninger i Matrikkel.

1. Er arealet måleverdig?

En bygningsdel er måleverdig når den:

- Har omsluttende veggger
- Har **fri høyde** på minst 1,9 m over gulv i en bredde på minst 0,6 m

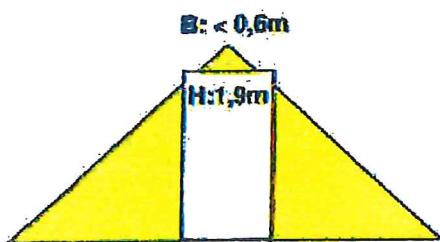
Det stilles ingen krav til atkomst eller at bygningsdelen skal ha gulv.

(Her avviker arealberegning i Matrikkel fra arealberegning i hht NS3940 (Norsk Standard 3940, 2. utgave juni 1986).

Et unngått rom som mangler gulv er således måleverdig areal i Matrikkel.

Eksempler på areal som ikke er måleverdig:

Eksempel 1:



Etasje med skråtak der det er mindre enn 0,6 m bredde med fri høyde på 1,9 m over gulv.

(*Fri høyde er høyde til underkant av himling eller underkant av konstruksjoner som hanebjelker o.l.*)

Eksempel 2:

Kjelleretasje (eller annen etasje) der fri takhøyde over gulv er under 1,9 m.

Eksempel 3:

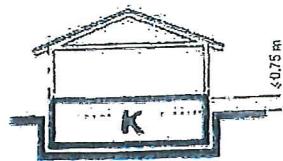
Terrasseoverbygg eller annen bygningsdel der det ikke er omsluttende veggger.

2. Hvilken etasjetype?

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

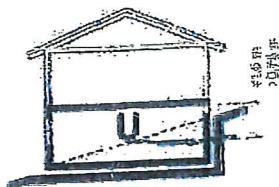
Kjellerplan (K):

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



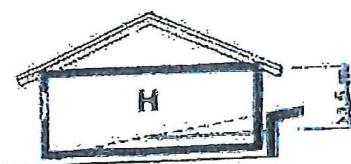
Underetasje (U):

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



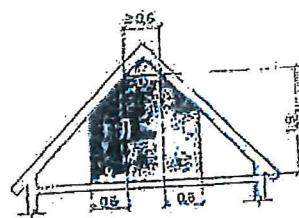
Hovedetasje (H):

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over det planerte terreng sitt gjennomsnittsnivå, rundt bygningen. Den frie bredden i høyde må minst være 1,9 m.



Loft (L):

Et tilgjengelig rom over øverste alminnelige etasje (hovedetasje) 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.



3. Hvordan beregne bruksareal (BRA) på bygninger/bygningsdeler

For arealberegning av bygninger benyttes bruksareal (BRA). Dette omfatter alt areal innenfor yttervegg, inkludert boder, trapperom og andre rom som ikke er boareal. Eventuelle garasjer, boder o.a. som er inkludert i en bolig, vil inkluderes i boligens bruksareal.

Ved beregning av bruksareal til Matrikkel gjøres ikke fratrekking for areal til større piper og kanaler som angitt i NS3940.

Areal i Matrikkelen oppgis i hele m².

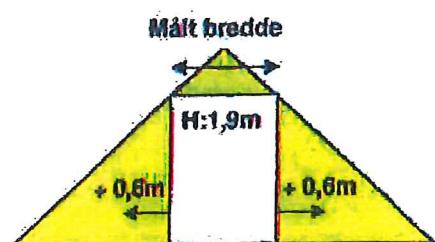
Når det er fastslått at etasjens areal er måleverdig (ref kapittel 1), finner man etasjens bruksareal på denne måten:

$$\text{Bruksareal (BRA)} = \text{Bredde} * \text{Lengde} \text{ (innenfor yttervegg)}$$

Spesielt om beregning av bruksareal (BRA) på etasjer med skråtak

Bredde: Mål bredden hvor den frie høyden er større eller lik 1,9 m, og legg til 0,6 m på hver side

Lengde: Mål lengden innenfor ytterveggen



Eksempel:

$$\text{Bredde} = \text{Målt bredde} + 0,6\text{m} + 0,6\text{m}$$

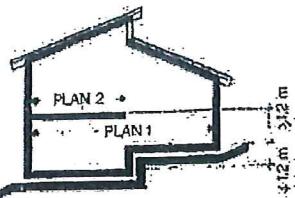
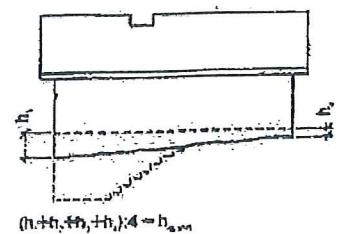
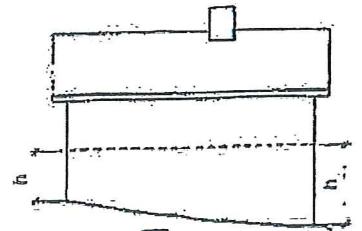
Bredden multipliseres så med etasjens lengde for å finne etasjens bruksareal (BRA).

Referanser og mer informasjon:

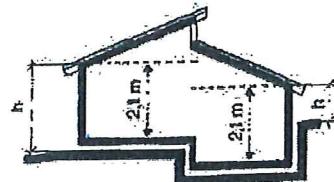
FOR 2009-06-28 nr 864: Forskrift om eiendomsregistrering (matrikelforskriften)

Gjennomsnittlig terrenghøyde:

Gjennomsnittlig terrenghøyde kan bestemmes ut fra fasadetegningene. Man måler hvert hushjørne slik figuren viser. Nedsjakning for utvendig kjellertrapp, lysgrav o.l. skal ikke tas med i beregningen.



Plan med høydeforskjell regnes som ett plan når høydeforskjellen er mindre eller lik 1,2 m. Når høydeforskjeller er større enn dette, bestemmes etasjebetegnelsen for hvert plan.



For plan med åpen eller skrå himling blir høydeforskjellen til gjennomsnittlig terrenghøyde bestemt i forhold til en tenkt himling 2,1 m over ferdig gulv.

Innskutt mellometasje (mezzaninetasje):

Regnes som egen etasje og skal kodes i forhold til terrenghøyden som en vanlig etasje.