

Viktig informasjon om arealmåling

Overgang til nye regler for måling av areal og opplysning av areal i takstrapporater



Endingene i de nye arealreglene er i hovedsak disse

- Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes.
- Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)
- BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b
- I tillegg opplyses det om åpent areal
- Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

Vil arealene i boligen nå være et annet?

Nei, du verken mister eller får areal, men sammenlignet med eventuelle tidligere arealmålinger kan det være en differanse som skyldes de nye reglene.

Vil dette kunne påvirke markedsprisen på boligen?

Nei, markedsprisen påvirkes av mange faktorer og dessuten er ikke arealet i boligen endret selv om reglene er endret.

Slik skal arealet måles nå





BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier		
BRA- i	(internt bruksareal)	Er arealet innenfor boenheten.
BRA-e	(eksternt bruksareal)	Er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder.
BRA-b	(innglasset balkong)	Er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene.

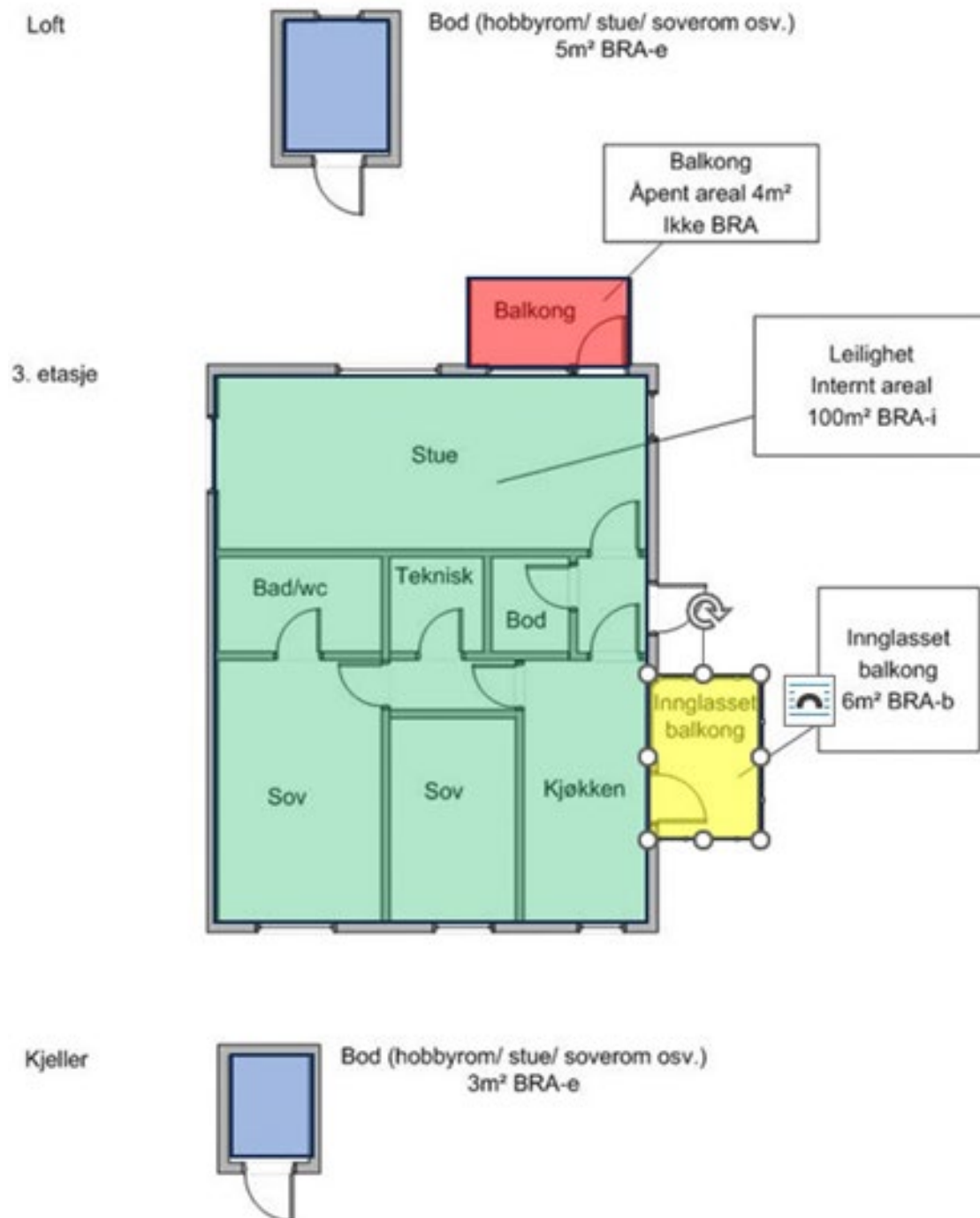
I tillegg opplyses åpent areal, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH).

Åpent areal		Er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke Bruksareal BRA.)
--------------------	--	---

GUA	(gulvareal)	Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
ALH	(areal med lav himlingshøyde)	Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Eksempel plantegning leilighet

	Internt bruksareal (BRA-i)
	Eksternt bruksareal (BRA-e)
	Innglasset balkong mv (BRA-b)
	Åpent areal (ikke bruksareal)



Hvilken betydning vil dette i praksis ha for leiligheter?

Det meste er som før, men vær oppmerksom på følgende:

- Boder med tilgang utenfor leiligheter vil utgjøre BRA-e (eksternt bruksareal) og regnes med i totalt BRA (bruksareal).
- For leiligheter med tilknyttet innglasset balkong vil dette være BRA-b (innglasset balkong) og være en del av BRA (bruksareal).
- Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og skal måles selv om de ikke har gulv eller tilkomst. Dersom sjakter ikke er synlige (f.eks. i skille mot nabo eller fellesareal), skal de måles hvis det legges fram tegninger som viser sjaktene.

Eksempel arealoppsett leilighet

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Loft		5		
3. etg.	100		6	4
Kjeller		3		
SUM	100	8	6	4

SUM BRA	114
----------------	------------

Hvilken betydning vil dette i praksis ha for enebolig, tomannsbolig og rekkehus?

Det meste er som før. Reglene er tydeliggjort ved at areal med inngang fra utsiden regnes som BRA-e. I dette eksempelet har kjelleren kun utvendig adkomst.

Eksempel arealoppsett enebolig, tomannsbolig og rekkehus

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Loft	70			
2 etg.	120		6	5
1 etg.	120			8
Underetasje	80			
Hybel u. etg.	40			
Kjeller		120		
SUM	430	120	6	13

SUM BRA	556
----------------	------------

Ikrafttredelse av nye regler og overgangsperiode

Regler om hvilke standarder som gjelder for henholdsvis bygningssakkyndige og eiendomsmeglere i overgangsperioden, følger av NS 3940: 2023 tillegg D.

- Ved oppmåling av boliger må takstingeniører / bygningssakkyndige følge de nye reglene fra 1. januar 2024.
- Før 1. januar kan takstingeniører / bygningssakkyndige måle areal og opplyse areal etter begge regelsett.
- Eiendomsmeglerbransjen skal følge reglene i den nye standarden for eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått fra og med 1. januar 2024.
- For eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått før 1. januar 2024, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge eiendomsmeglingsoppdraget løper.

Hva er endringene i de nye reglene?

Det meste er som før og reglene om hvorvidt et areal skal regnes med (målbarhet/måleverdighet) er de samme.

I boligomsetningen og i takstbransjen har man fulgt Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling for å sikre en enhetlig praksis. Denne er nå i den nye arealstandard.

Hvilke regler har vi for måling av areal

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles. Standarden beskriver hvilken metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere, arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1. januar 2024.