

Til fylkesforsyningsnemndene.

## Arealberegning av bygninger

Ved beregning av areal av bygninger som skal oppføres, nytter fylkesforsyningsnemnda de målsatte tegninger som skal følge søknader om byggeløyve og registreringsmeldinger. I «melding om byggeløyve» og «registreringsbrev» angis arealet av grunnflaten for alle slags bygg. Det golvareal som nyttes til helårsbolig (i boligbygg eller kombinerte bygg), angis som leieareal, mens areal som nyttes til andre formål, angis som brutto golvflate.

1. *Grunnflate* tilsvare det som i Norsk Standard 848 er betegnet som dekkareal og der er definert slik:

Med en bygnings dekkareal skal forstås arealet i horisontalprojeksjonen av den del av bygningen som er over terreng, målt etter reglene for bruttoareal. I dekkareal skal medregnes utkragede bygningsdeler med regulært golv. I dekkareal skal ikke medregnes gesiniser, balkonger, sokler og lignende.

2. *Leieareal* er i NS 848 definert slik:

Med leieareal skal forstås areal som ligger innenfor innerside av vegger og andre bygningsdeler som begrenser ett og samme leieobjekt uten fradrag for vegger m. v. innen leieobjektet. Leieareal som er felles for flere leieobjekter skal fordeles i forhold til størrelsen av disse, men oppgis for seg (eventuelt kategorier etter bruken). I leieareal skal medregnes arealer som opptas av ildsteder, kjøkkenbenker, hodekar og andre faste innredninger, uansett høyden.

Leieareal av boliger skal beregnes etter de regler som er gitt i vedlegg 1 til dette rundskriv.

En bygnings leieareal beregnes som summen av de enkelte leieobjekters leieareal pluss leieareal som eventuelt er felles for flere leieobjekter (f. eks. felles oppholdsrom).

Når de tegninger som følger registreringsmeldingene, bare har angitt utvendige mål, skal leiearealet beregnes på grunnlag av følgende veggtykkelser for de mest brukte veggkonstruksjoner:

Trevegger, regnet fra utsiden av bindingsverk	12 cm
Lettbetongvegger	25 »
Teglsteinsvegger, 1 stein + 10 cm isolasjon	35 »
Teglsteinsvegger, to halvsteinvegger + 10 cm isolasjon	35 »
Betongvegger, 15 cm betong + isolasjon	25—35 »

3. *Brutto golvflate* beregnes i samsvar med Kommunaldepartementets forskrifter av 15. mai 1963, som er gjengitt nedenfor:

1 Med brutto golvflate i et bygg menes summen av

brutto golvflate i hver etasje, kjeller samt innredbart loft (jfr. § 2). Omfatter byggearbeidet mer enn ett bygg, skal summen av byggenes brutto golvflate legges til grunn.

§ 2. I brutto golvflate medregnes alt areal regnet fra yttersidene av omgivende vegger og andre bygningsdeler. Det skal således ikke gjøres fradrag for areal av ytre rom, boder o. l., delevegger, trappeløp, heisesjakter, piper, kanaler, ildsteder osv.

Når det gjelder hytter og sommerhus, skal likevel uthus på inntil 10 m<sup>2</sup> med vegger av enkel bordkledning og husholdningskjeller ikke regnes med i brutto golvflate.

For kjellere samt for lagerhaller, verksteder eller liknende som bygges i fjell, beregnes brutto golvflate etter innvendig mål med tillegg av 15 cm for vegg.

Ved beregning av brutto golvflate av innredbart loft (netto høyde til himling eller tverrbjelke på minst 2,20 m) regnes bare med det golvareal der takhøyden er minst 1,50 m.

4. *Etasjebetegnelser*. I registreringsbrev og meldinger om byggeløyve nyttes følgende etasjebetegnelser:

Som *1-etasje hus* regnes bygg uten mulighet for innredning av loftet. Som *1½-etasje hus* regnes bygg hvor loftsetasjen er eller kan bli innredet i samsvar med kravene til rom for varig opphold etter byggeforskriftene av 1. august 1969. Det vil si at romhøyden må være på minst 15,0 m<sup>3</sup>, og at romhøyden må være på minst 2,20 m over et areal på minst 3,0 m<sup>2</sup>. Som *2-etasje hus* regnes bygg hvor ytterveggene i 2. etasje er 1,80 m eller mer. Er beboelsesrom innredet i et byggs underetasje eller på loftet, skal dette komme fram som tilleggsopplysning til etasjebetegnelsen i forkortet form «m/uet», «m/loft» eller «m/uet + loft».

5. Når Husbanken vurderer lånesøknader og prosjekter i relasjon til de arealgrensene som er fastsatt for husbankbelåning, regner den med leiearealet slik det er definert i vedlegg 1. Banken har imidlertid visse regler om arealet av birom på etasjeplan og av hovedinngang i kjeller, jfr. bankens HB-blad 9707.2.

Arealet for beregning av tilskott til kompensasjon av omsetningsavgift/merverdiavgift (tilskottsareal) svarer til leiearealet med noen avvik, se vedlegg 2 der Kommunaldepartementets forskrifter av 15. desember 1969 er gjengitt.

6. Dette rundskrivet avløser «Rundskriv Bygg nr 333» av 18. mai 1963.

Etter fullmakt

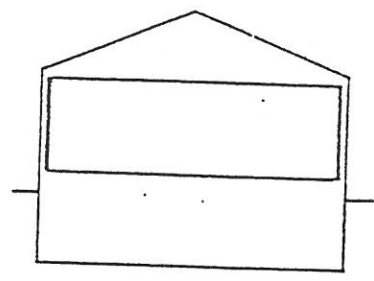
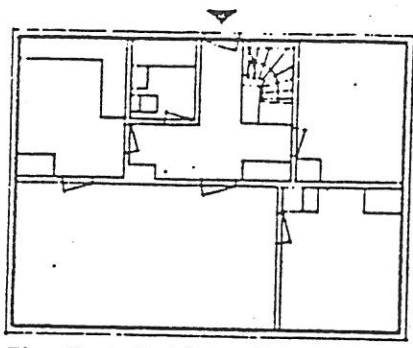
J. L. Seip

John Ingar Moe

# Nærmere regler om beregning av leieareal

1

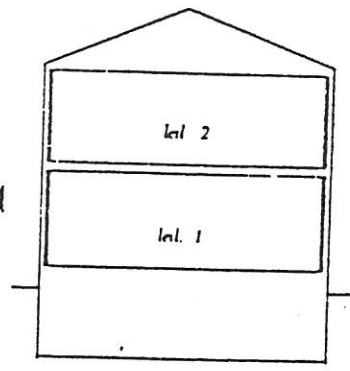
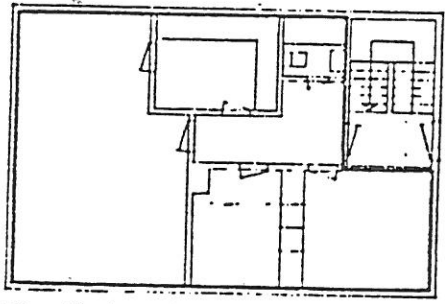
Leiearealet av en bolig måles innenfor innersiden av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen, uten fradrag for vegger m. v. innen boligen.  
 Areal i kjeller og på loft måles ikke med, bortsett fra rom som er innredet og tilfredsstillende til kravene til rom for varig opphold i henhold til byggeforskriftene av 1. august 1969, se pkt. 5, 6, 9, 10.  
 Uisolerte rom, samt bodar eller rom på etasjeplanet for oppbevaring av barnevogner, sportsutstyr, klær, matvarer, brensel o. l. (som vanligvis er i kjeller og på loft) regnes ikke med i leiearealet. Dette gjelder også rom for slik oppbevaring i boliger i blokker. (Om prosjektering/planlegging av hirom på etasjeplanet se HIB blad 9707.2.)



Eks.: Enebolig i én etasje.

2

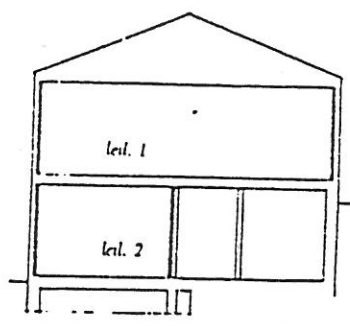
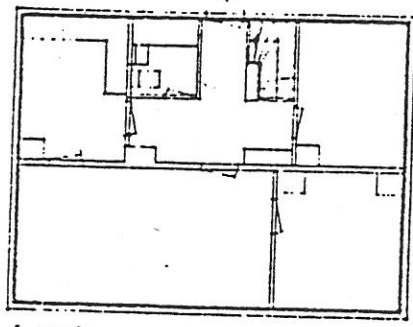
I horisontalt delte tomannsboliger og i blokker er trapperommet oftest et fellesareal for flere boliger og måles da ikke med i leiearealet for den enkelte bolig. Dette gjelder også andre felles gangarealer som korridorer o. a.



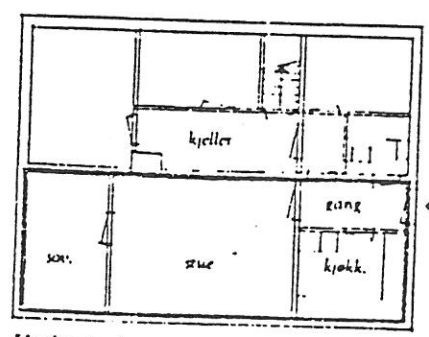
Eks.: Horisontalt delt tomannsbolig.

3

horisontalt delte tomannsboliger i skrått treng er den øverste bolig oftest en enasjes bolig med egen inngang og egen ellertrapp, mens boligen i underetasjen er sin egen inngang nede. I så fall måles leiearealene for hver av boligene etter glene i pkt. 1.  
 (edr. bad i kjeller: Se pkt. 9.)

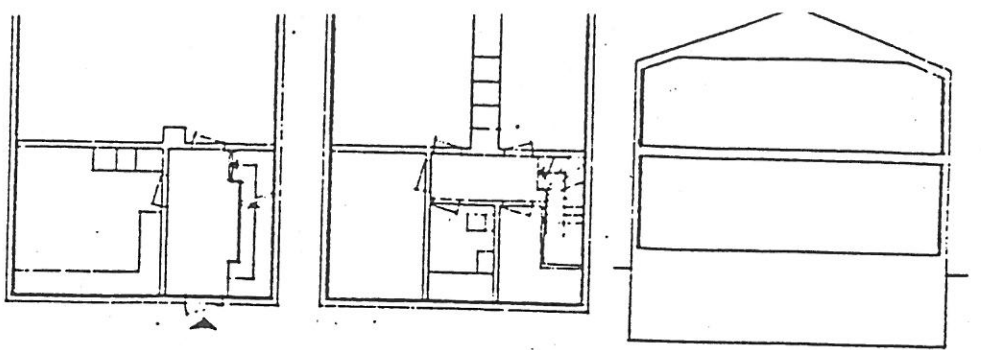


1. etasje.



Underetasje.

I boliger som har rom i flere etasjer, er leiearealet summen av arealene i hver etasje, målt som i pkt. 1.

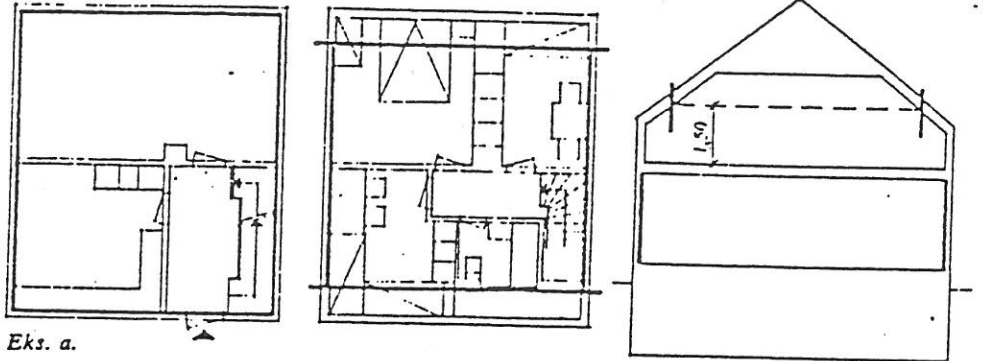


5

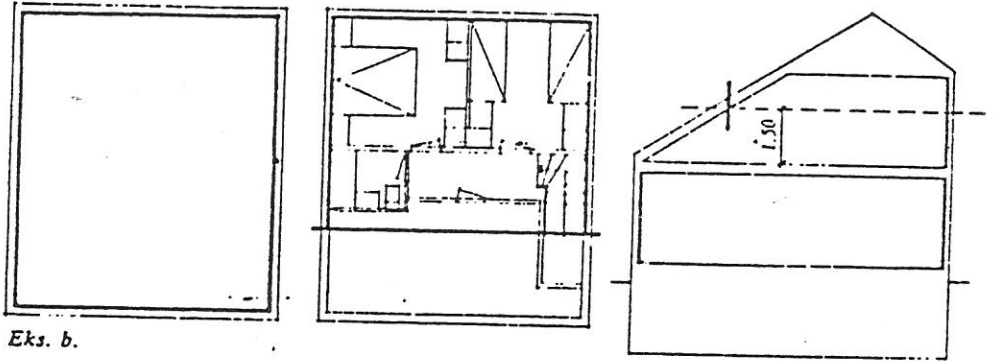
I etasjer med skråtak, hvor det er eller kan bli innredet lovlig boligrom, måles det areal hvor høyden fra ferdig golv til ferdig himling er 1,5 m eller mer, uansett hvor langt innredningen går ut.

Boligrom med skråtak skal ifølge byggeforskriftene av 1. august 1969 ha netto volum på minst 15 m<sup>3</sup>, og romhøyden skal være minst 2,20 m over et areal på minst 3 m<sup>2</sup>.

Se også pkt. 6.



Eks. a.

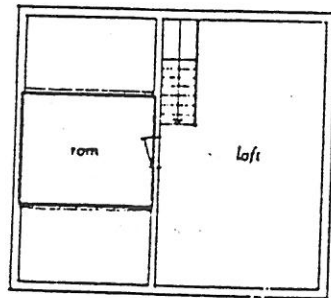


Eks. b.

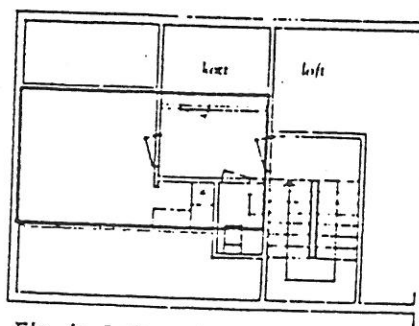
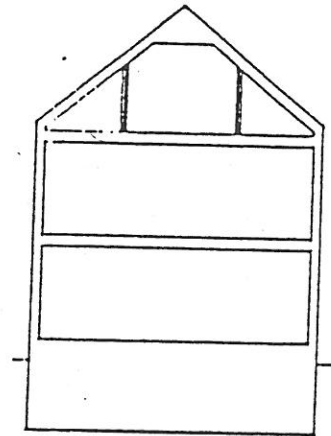
6

Rom på loft.

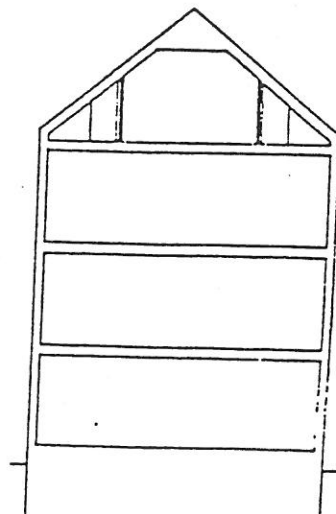
Hvor enkelte rom eller boliger er innredet på loft over 2. etasje eller høyere, måler man det areal som er innredet til behøvelse, dog ikke mer enn det som kan as med etter reglene pkt. 5.



Eks. a: Loftsetasje.

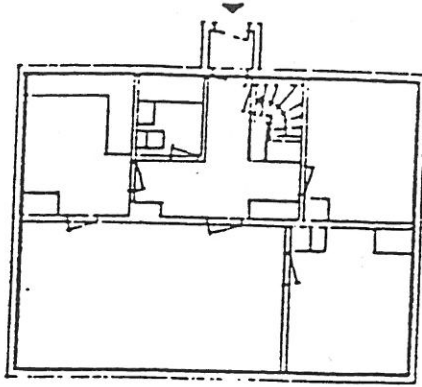


Eks. b: Loftsetasje.

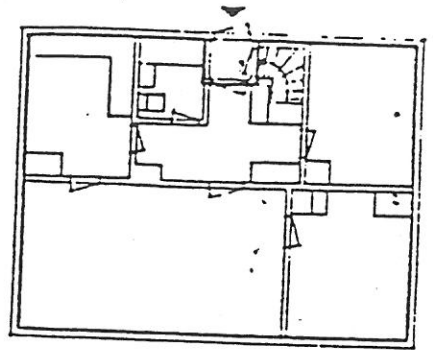


7

Vindfanget måles ikke med i leiearealet.  
 Forutsetningen er:  
 at vindfanget er lite,  
 at det er tilstrekkelig garderobeplass  
 i gangen innenfor vindfanget,  
 at det blir 3 dører mellom behøvsess-  
 rom og det fri (Kjøkken kan likevel  
 ha direkte dør til vindfang.)



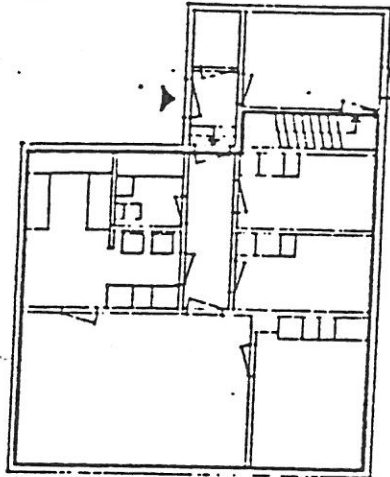
Eks. a



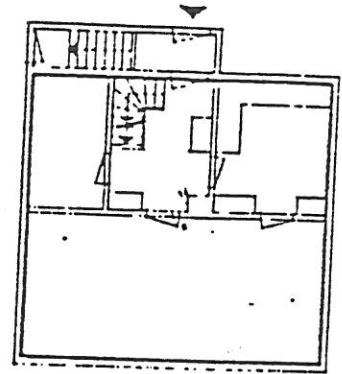
Eks. b.

8

Kjellertrapp måles med i leiearealet  
 (eks. a). Ekstra, utvendige kjellermed-  
 ganger fra det fri måles ikke med (eks. b).



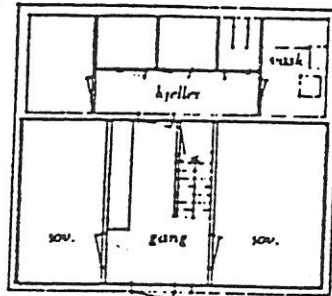
Eks. a



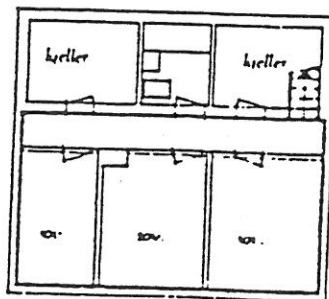
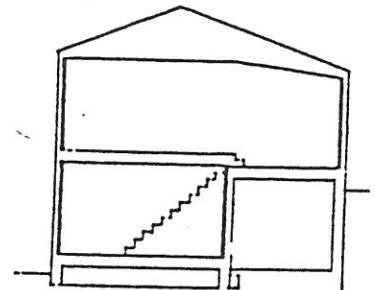
Eks. b.

9

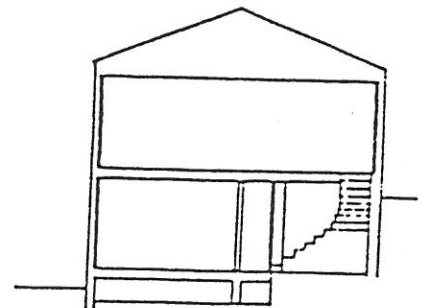
Rom i underetasje.  
 Boligrom i underetasje samt gang (nødv.  
 gangareal) som fører til boligrommene  
 måles med i leiearealet (eks. a, b, c). Bad  
 og w.c. (eks. c og d) og trapp (eks. a og c)  
 på behøvsessiden måles med, mens bad  
 og w.c. (eks. a og b) og trapp (eks. b og d)  
 på kjellersiden ikke måles med.  
 Behøvsessiden er den del av under-  
 etasjen som er innredet og tilfredsstillende  
 kravene til rom for varig opphold i hen-  
 hold til byggeforskriftene av 1. august  
 1969.

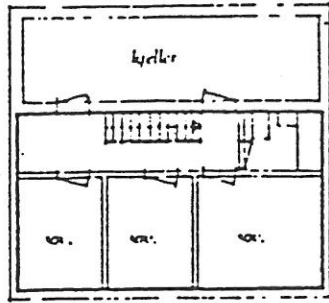


Eks. a: Underetasje.

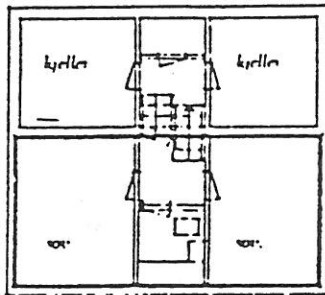
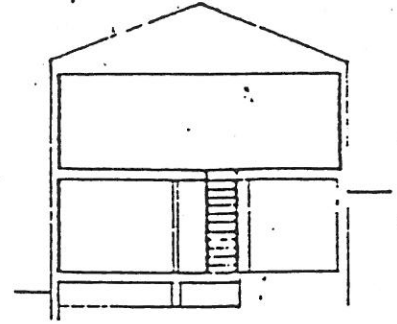


Eks. b: Underetasje.

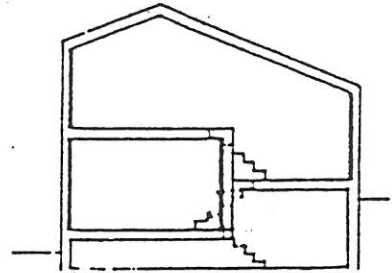




Eks. c: Underetasje.



Eks. d: Underetasje.

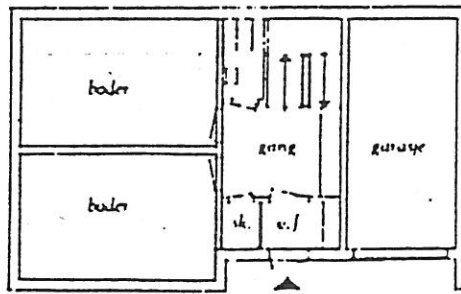


## 10

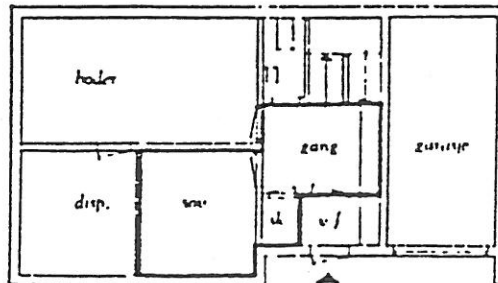
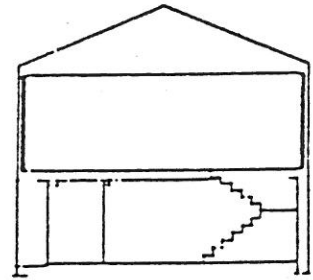
### Inngang i underetasje.

Hvor boligens eneste ordinære inngang er i underetasje eller kjeller, og det ikke er boligrom i underetasjen, måles ikke arealet av inngangen med i leiearealet (eks. a)

Hvor det foruten hovedinngang også er boligrom i underetasjen, måles inngangsarealet med. Ved praktisering av arealgrensene måler Husbanken i dette tilfelle ikke med trappen til hovedetasjen, selv om den ligger på beboersiden.



Eks. a.



Eks. b.

## Forskrifter om beregning av areal i forbindelse med tilskottsordning for boligbygg

Ved kongelig resolusjon av 8. desember 1967 ble det i medhold av Stortingets vedtak av 31. oktober 1967 fastsatt bestemmelser om tilskott til boliger i forbindelse med oppheving av fritaket for alminnelig omsetningsavgift. Ved kongelig resolusjon av 5. desember 1969 er det gjort en del endringer i bestemmelsene, bl.a. er tilskottssatsene hevet i samband med innføringen av merverdiavgift.

I medhold av resolusjonens § 3, siste ledd, har Kommunal- og arbeidsdepartementet 15. desember 1969 fastsatt følgende forskrifter for beregning av tilskottsareal, herunder oppmåling:

1. Tilskottsarealet beregnes særskilt for hver enkelt boligenhet, jfr. § 2, tredje ledd, i kongelig resolusjon av 8. desember 1967, der selvstendig boligenhet er definert som bolig med egen inngang som omfatter minst ett beboelsesrom samt eget wc og innlagt vann. Hvis det er adgang til wc og vann uten passering av annen bolig, skal boligen likevel anses som selvstendig boligenhet.

2. Utgangspunktet for beregning av tilskottsarealet er leiearealet slik det beregnes etter de regler som Kommunal- og arbeidsdepartementet har gitt i rundskriv av 15. desember 1969 om arealberegning av bygninger (R.skriv Bygg nr. 342) og i det tilhørende vedlegg 1.

Hovedregelen er at *leiearealet* er det arealet som ligger innenfor innersiden av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen, uten fradrag for vegger m.v. innen boligen. Areal i kjeller og på loft regnes ikke med, bortsett fra areal som er *innredet* og tilfredsstillende til rom for varig opphold etter byggeforskriftene av 1. august 1969. En skal heller ikke ta med uisolerte rom, eller rom eller boder på etasjeplanet for oppbevaring av barnevogner, sportsutstyr, kler, matvarer, brensel m.v., som vanligvis er i kjeller eller på loft. Er det skråtak i boligetasjen, regner en bare med det areal der høyden fra golv til innersiden av skråtaket er 1,50 m eller mer.

I leiearealet tas med areal som opptas av trapper innenfor boligen, faste kott og skap, ildsteder og kjøkkenbenker og andre faste innredninger. En skal ved alle vegger måle til veggens ferdigbehandlede overflate (ikke regne med konstruksjonsmål), og uten hensyn til fremspringende og tilbaketrukne detaljer.

3. Ved utmåling av *tilskottsarealet* tas ikke med uinnredet areal. På den annen side gis tillegg til leiearealet for følgende rom eller arealer (dersom disse ikke allerede er tatt med i leiearealet utregnet etter reglene ovenfor):

- a. For vaskerom eller innredning for klesvask som er plassert i boligen (på boligens plan), gis tillegg etter faktisk areal.
- b. For bad i kjeller (boligens eneste bad) gis et standardtillegg på 3 m<sup>2</sup>.
- c. For hovedinngang (boligens eneste ordinære inngang) i underetasje eller kjeller der det ikke er rom for varig opphold tilhørende boligen i hovedetasjen, gis et standardtillegg på 5 m<sup>2</sup> uansett arealets størrelse og bruken for øvrig.
- d. For vindfang gis tillegg etter faktisk areal.

4. Areal av felles kjøkken, bad og wc til bruk for innehavere av småboliger fordeles på boligene. Det samme gjelder areal av korridorer og lignende som gir atkomst mellom selve boligene og slike arealer. I en del boligbygg (aldersboliger, betjeningsboliger, studentboliger og andre liknende bygg) forekommer det oppholdsrom, møterom, rom for sosialkurator, sykestue, lekestue o. l. som er felles for en rekke enheter. Også slik fellesareal regnes med i tilskottsarealet, men likevel høyst med 5 m<sup>2</sup> pr. bolig.

5. For boligbygg gis det følgende tillegg til tilskottsareal beregnet etter reglene ovenfor når det er innredet tilfluktsrom som det er plikt til å bygge:

1,2 m <sup>2</sup>	for bolig på 1—2 rom med eller uten kjøkken
1,5 m <sup>2</sup>	» » » 3 rom og kjøkken
1,8 m <sup>2</sup>	» » » 4 » » »
3,0 m <sup>2</sup>	» » » 5 » » » eller mer.

6. De tegninger som skal danne grunnlag for utmåling av tilskottsareal, må være i målestokk minst 1 : 100 og målsatt slik at nøyaktig mål på innvendig veggside enten er angitt direkte, eller at konstruksjons- eller vegtykkelse i cm er oppgitt slik at disse mål kan utregnes.

7. Nærmere detaljregler om beregningen og målingen kan gis av Den Norske Stats Husbank.

8. Disse regler gjelder for bygg som fullføres (gis innflyttingstillatelse) etter 31. desember 1969, og de erstatte de tidligere forskrifter av 16. desember 1967.