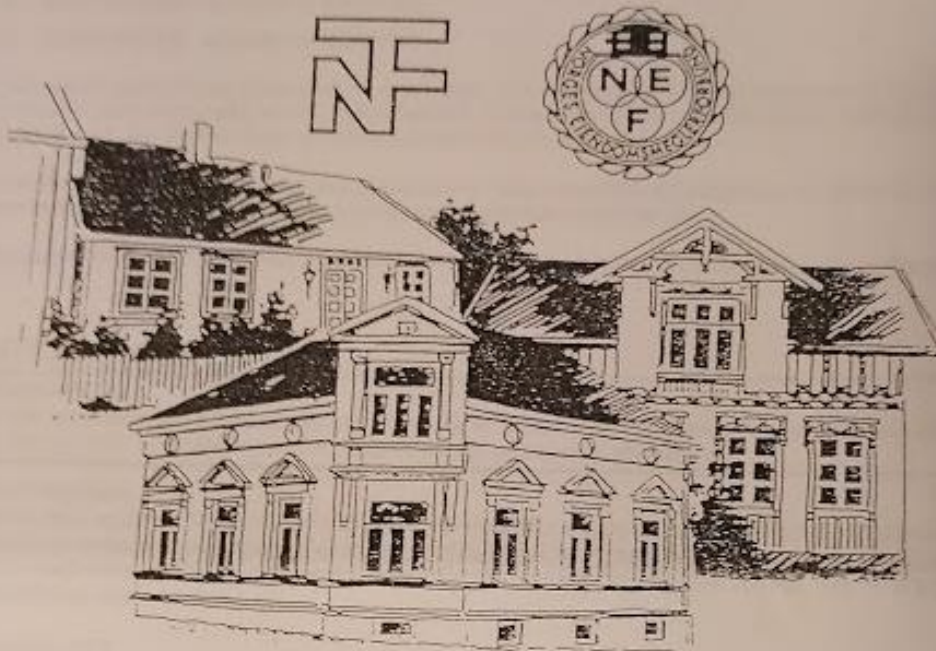


Takk til Synøve Randi Due Haraldse, Seksjon56, Jolly Kramer-Johansensgt 4 for dokumenter fra måling. Skrevet av Kristoffer Skappel

Retningslinjer for arealmåling

gjeldende for statsautoriserte eiendomsmeglere som er medlemmer i Norges Eiendomsmeglerforbund og for takstmenn som er medlemmer i Norges Takseringsforbund.



Retningslinjene er basert på Norsk Standard 3940 med noen tillegg og skal brukes ved måling av boligeiendommer.

Tilleggene i forhold til standarden er innført i dette dokumentet.

En arbeidsgruppe bestående av

- Forbrukerombudet
- Forbrukerrådet
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Norges Takseringsforbund
- Norges Byggstandardiseringsråd

har godkjent etterstående tolkning og bruk av NS 3940 i forbindelse med måling av boligareal. Videre har Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Takseringsforbund anbefalt sine medlemmer å oppgi bruttoareal og eventuelt grunnflate. Bruttoareal måles etter reglene i NS 3940 og grunnflate i henhold til beskrivelsen i disse retningslinjene.

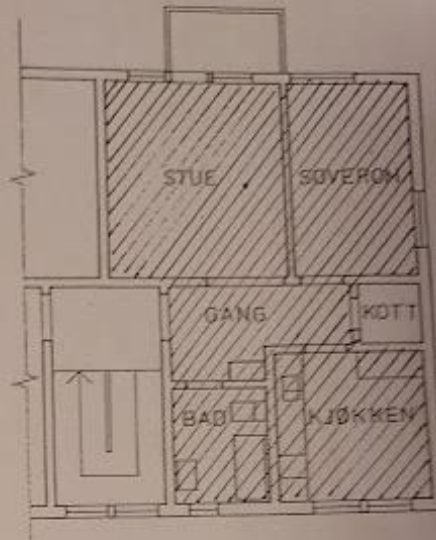
Oslo, mai 1993.

Utarbeidet av: Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Takseringsforbund.

Boligareal

Boligareal er bruksareal av boligens hoveddel.

Merknad:
Boligareal bør angis ved markedsføring av boliger, se tillegg A.



Figur 13
Boligareal i leilighet



Hovedetasje



Underetasje

Figur 14
Boligareal i hus i skrående terreng

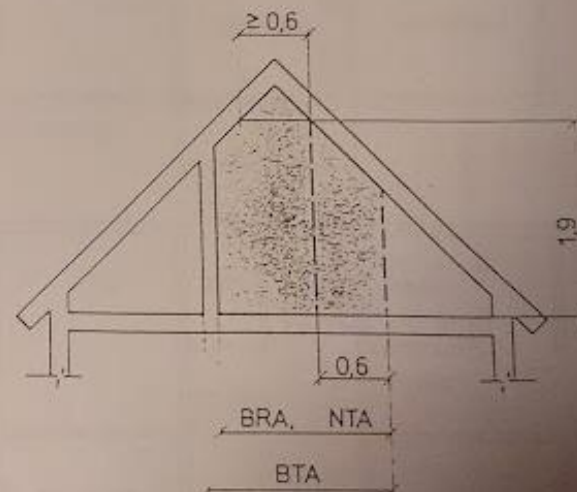
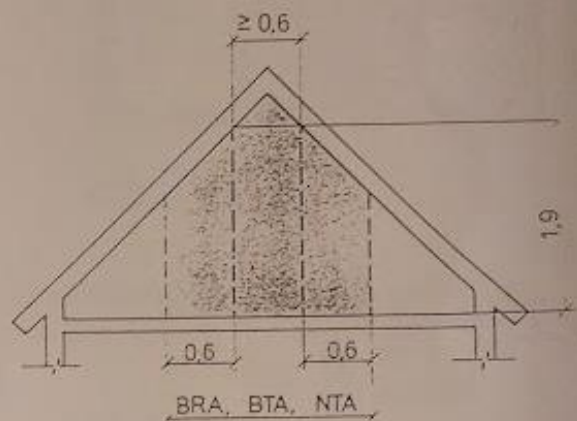
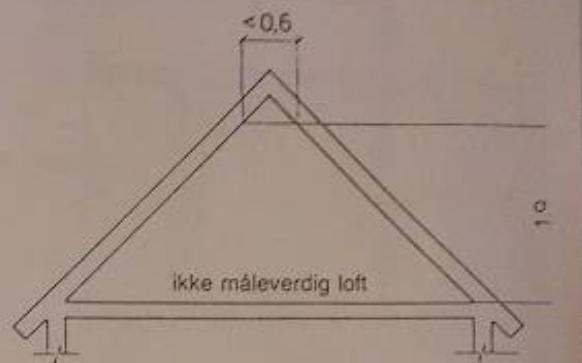
Måleverdighet

Standardens arealer beregnes av måleverdige deler. En del er måleverdig når den oppfyller følgende tre krav:

- Den har fri høyde over gulv på minst 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Del med skråtak regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyden 1,9 m eller til begrensende vegg eller annen bygningsdel (se figur 2).

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

- Den er tilgjengelig via dør, trapp, permanent eller nedfellbar stige.
- Den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdige selv om de ikke har gulv.



— måleverdig del

Figur 2
Bestemmelse av måleverdige deler.

I forbindelse med måling av boligeiendommer skal Norsk Standard 3940 med tillegg og tolkning som beskrevet i disse retningslinjene brukes ved beregning av boligareal.

For å oppnå ensartet praksis i markedet anbefales medlemmene i Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Takseringsforbund å bruke samme benevnelser og definisjoner ved angivelse av areal.

Følgende arealangivelser skal brukes:

1. BOLIGAREAL (påbudt av Forbrukerombudet)
2. BRUTTOAREAL (anbefalt av NEF/NTF)
3. GRUNNFLATE (anbefalt av NEF/NTF)

Det gjøres oppmerksom på at såfremt areal angis, vil unnlattelse av å oppgi boligareal direkte eller indirekte, være brudd på Lov om markedsføring. Videre anbefales at ett eller begge arealbegrep, nevnt i pkt. 2 og 3, bør brukes. Ingen andre arealbegrep bør brukes.

Hensikten er at all omsetning av boligeiendommer skal inneholde like arealbegrep, slik at kundene kan sammenligne boliger, kjenne igjen begrepene og vite tolkningen av disse.

Følgende tekst bør trykkes fast på prospektet eller utleveres partene i forbindelse med saigsarbeidet.

«AREALBEGREP:

BOLIGAREAL

er målt etter reglene i NS 3940 pkt 6.4.1 dog slik at målbare rom skal være bygningsmessig innredet til sitt formål samt overflatebehandlet. Arealet er målt eksklusiv yttervegger.

BRUTTOAREAL

er målt etter reglene i NS 3940 pkt 6.3 og er arealet av hele boligen inklusive boder og kjellerrom, men eksklusiv terrasser/balkonger og eventuelle fellesdeler i flermannsboliger, f.eks. trapperom, felles boder, vaskerom, oppbevaringsrom o.l. Arealet er målt inklusive yttervegger til midt i eventuell vegg mot naboellighet eller mot felles del.

GRUNNFLATE

er målt utvendig grunnmur eksklusiv terrasser/balkonger, utvendige trapper o.l.

GENERELT:

For at et areal skal måles må takhøyden være minst 1,90 m. Ved skråtak måles til 0,60 m utenfor høyden på 1,90 m. Vær oppmerksom på byggeforskriftenes regler om at kun del av boenhet kan ha takhøyde på 1,90 m. Normalkravet er 2,40 m.».

Rundskriv



Hvis sameieren skulle ha problem med å være tilstede på nevnte dato for sin oppgang må man straks etter mottakelsen av dette brev ta kontakt med Truls Wettergreen hos forretningsfører gård og grunn as på tlf. 22.11.20.35 innvalg 3.

For å få godkjent reseksjoneringen av sameiet må alle sameiere besvare vedlagte svarbrev og gi dette til takstmann, når de kommer for å foreta oppmålingen.

Vedlagt ligger også en beskrivelse (Norsk standard) av hvordan en slik oppmåling skal foregå.

Følgende opplysninger må innhentes:

PKT.1

⇒ Seksjonseierens og eventuell ektefelles\samboers underskrift på at man godkjenner\ aksepterer den ny oppmålte eierseksjonsbrøken for sin seksjon.
Dette gjøres i samarbeid med takstmann etter han har målt opp leiligheten og i samarbeid med Dem/Dere.

PKT.2

⇒ Seksjonseieren må også gi opplysning om hvem som har pant i leiligheten. Dvs hvilken bank eller kredittinstitusjon som leiligheten er finansiert gjennom. *Vi gjør oppmerksom på at det kun er kreditors navn (den de/dere har gjeld til) vi er ute etter og ikke beløpet på pantheftelsene.* Styret og forretningsfører vil så måtte ta kontakt med disse kreditorene for å få deres tilsagn\godkjennelse på endringen av brøken.

MERK!!!

I skjemaet på neste side skilles det mellom Seksjonseier 1, Seksjonseier 2 og «Ektefelle». Dersom **bare en person** eier seksjonen, skriver vedkommende under som Seksjonseier 1. Dersom seksjonseieren er gift, men ektefellen ikke er medeier i seksjonen skriver ektefellen under der det står «Ektefelle». Dersom to personer eier seksjonen sammen skriver de under som seksjonseier 1 og Seksjonseier 2.

Eventuelle spørsmål kan rettes til Soussjef Truls Wettergreen hos forretningsfører gård og grunn as på tlf 22.11.20.35.

Med vennlig hilsen

Styret i sameiet Torshov kv 14b
gård og grunn as

18.09.95

Rundskriv



DERES KOPI

Pkt 1 fylles ut av takstmann i samarbeid med eier/eiere og Pkt. 2 fyller De/Dere ut på forhånd.

PKT. 1

Som seksjonseier i gnr. 225 bnr. 9 snr. 56

vil jeg/vi med dette meddele at jeg/vi godkjenner den nye telleren(arealet)

67 M2 i min \ vår eierseksjonsbrøk i hht til dagens oppmåling foretatt av takstmanns firma FIGA.

Jeg/vi godkjenner herved den nye telleren i min/vår eierseksjonsbrøk.:

Oslo den _____

Seksjonseier 1 Seksjonseier 2 Ektefelle
SYNNØVE HARALDSEN
FAGERHEIMGT. 32, 0475 OSLO

PKT.2

Som seksjonseier i gnr. 225 bnr. 9 snr. (56)

Jeg/vi har følgende kreditorer som har pantheftelse i min/vår leilighet:

1. _____ 2. _____

3. _____ 4. _____

Oslo den _____

Seksjonseier 1 Seksjonseier 2 Ektefelle
SYNNØVE HARALDSEN,
FAGERHEIMGT. 32, 0475 OSLO

18.09.95

Til sammenlikning:

Original seksjonsteller for Seksjon 56 er 83

i. Fordelingsliste					
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		7.217			7.217
1	2	3	1	2	3
42	B	70	61	B	47
43	B	71	62	B	149
44	B	65	63	B	88
45	B	113	64	B	65
46	B	132	65	B	65
47	B	112	66	B	66
48	B	66	67	B	88
49	B	46	68	B	65
50	B	67	69	B	66
51	B	67	70	B	66
52	B	46	71	B	60
53	B	67	72	B	89
54	B	167	73	B	70
55	B	71	74	B	66
56	B	64	75	B	67
57	B	83	76	B	99
58	B	66	77	B	79
59	B	66	78	B	66
60	B	47	79	B	91
		66	80	B	66
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		
			forts.		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (fr. 5 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.