

Bakgrunn, måleregler og definisjoner

Bakgrunn og hvorfor det gjøres

Matrikkelen er Norges register over adresser, bygninger og fast eiendom. Se mer informasjon om matrikkelen på Kartverket sine sider:

<https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

Areal fra matrikkelen blir ofte også brukt som grunnlag beregning av kommunale avgifter:

<https://www.sandnes.kommune.no/sti/bolig-og-byutvikling/kommunale-avgifter/>

Kommunen har nå startet et arbeid med å gjennomgå og registrere informasjonen om eldre bygninger. Disse opplysningene blir hentet ut fra kommunens arkiv. Dersom det er funnet feil eller mangler for bygg på din eiendom er det nå registrert i matrikkelen. Hvis du sitter på andre opplysninger som fortsatt ikke er registrert i vedlagt matrikkelrapport ber vi deg om å ta kontakt.

Lovhjemmel for rettingen – standard for arealmåling

Matrikkeloven § 25 pålegger kommunen å rette opp det som er registrert i matrikkelen når det oppdages feil eller manglende informasjon.

Regler for arealmåling av bygg er oppgitt i Norsk standard nr. 3940 (NS 3940:2023).

Har du bygg du ikke har byggemeldt eller registrert som ferdig?

Selv om matrikkelrapporten kan vise bygg du ennå ikke har søkt om, betyr det ikke at bygget er godkjent.

Du må selv sørge for å søke om at bygget blir godkjent hos byggesaksavdelingen, og for å sende oss en melding når det er ferdig. Det kan du lese mer om på [kommunens hjemmeside](#). Er du i tvil om hele eller deler av bygningen er godkjent av kommunen, kan du kontakte byggesak via postmottak@sandnes.kommune.no.

Har du satt opp bygg eller tilbygg som ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven? Du plikter likevel å melde fra til kommunen når det er ferdig. Se mer informasjon på [hjemmesiden til Direktoratet for byggkvalitet](#).

Hva er «bruksareal bolig» («BRA bolig»)?

- Hovedregelen er at bruksareal er alt areal innenfor ytterveggen. Selv garasje skal registreres som boligareal (hvis den ligger i bygget).
- Registreres for bolig, uavhengig om den blir brukt fritidsbolig eller vanlig bolig.
- Innvendige vegger, trappeoppganger, boder, heissjakter, kott, vinterhager, innglassinger (isolert og uisolert) og lignende skal regnes med.
- Utvendige vegger og etasjer som har under 1,9 m høyde regnes ikke med.

Hva er «arealet annet»?

- Fritidsbolig/hytte og annet areal som ikke kan registreres som areal bolig. Gjelder for eksempel når bygget inneholder deler som er godkjent brukt som butikk, verksted eller andre nærings- og industribygg.
- Samme krav for måling som bruksareal bolig.

Hva er «alternativt areal»?

- Tilleggsregistrering av areal, her er det bruksarealet for innglasset balkong (BRA-b etter NS 3940:2023). Veggarealet mellom innglasset balkong og resterende del av boenheten er inkludert i BRA-b. Dette arealet er allerede medregnet i BRA bolig.

Hva er «alternativt areal 2»?

- Areal som ikke er «måleverdig» etter standarden, men som likevel bør registreres.
- For eksempel carporter, større takoverbygg og i bygninger uten full veggdekning.

Hva er «bruttoareal»?

- Summen av alt bebygd areal (inkludert yttervegger) i alle etasjer.

Hva betyr kodene?

K01 - Kjeller

U01 - Første underetasje (nummereres fortløpende om det er flere etasjer)

H01 - Første hovedetasje (nummereres fortløpende om det er flere etasjer)

L01 - Loft

Hvordan blir bygningstypen bestemt?

Bygningstype skal velges ut fra den største bruken av bygningen. Bruken må være godkjent, og endret bruk er ofte søknadspliktig. En bolig med en liten frisørsalong registreres for eksempel som bolig. Mener du at bygningstypen er registrert feil, kan du be om en ny vurdering.

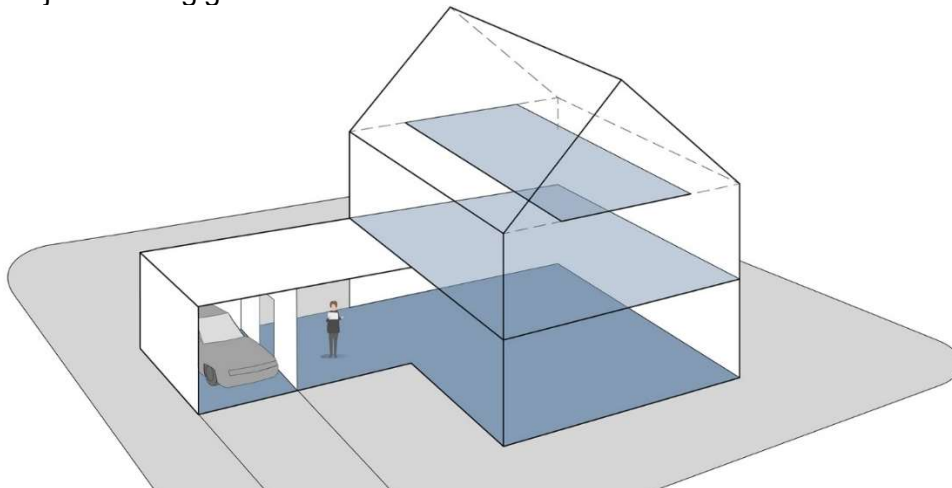
Hva er næringsgruppe?

Næringsgruppe skal vise den største næringen i bygget. Likevel skal ikke næringsgruppe registreres som «bolig» selv om bolig er størst. Det er den største næringsgruppen unntatt bolig som skal registreres. «Næringsgruppe Bolig» brukes kun når hele bygget brukes til bolig.

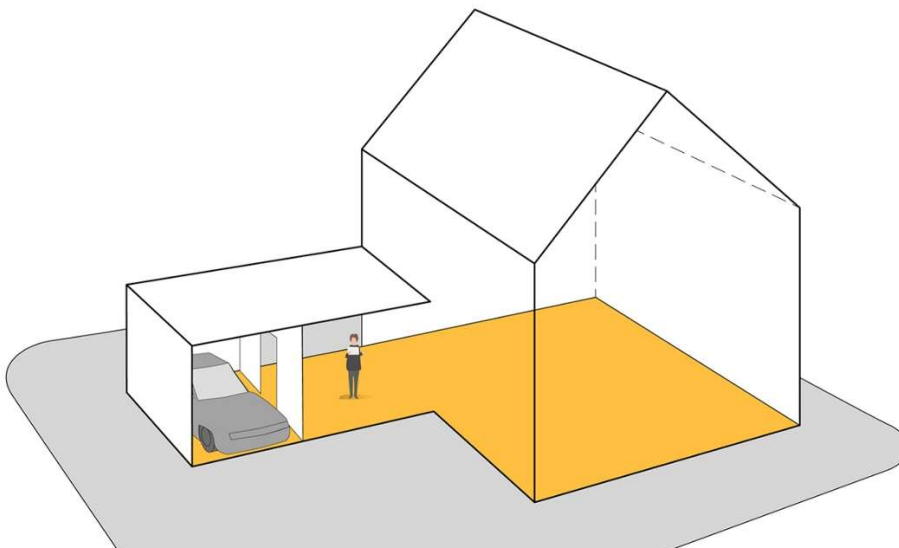
Hvordan måles arealet?

Bruksarealet for en etasje måles på innsiden av etasjens omsluttende vegger.

Bruksarealet for en bygning er summen av bruksarealene for alle måleverdige plan og etasjer uavhengig av bruken.



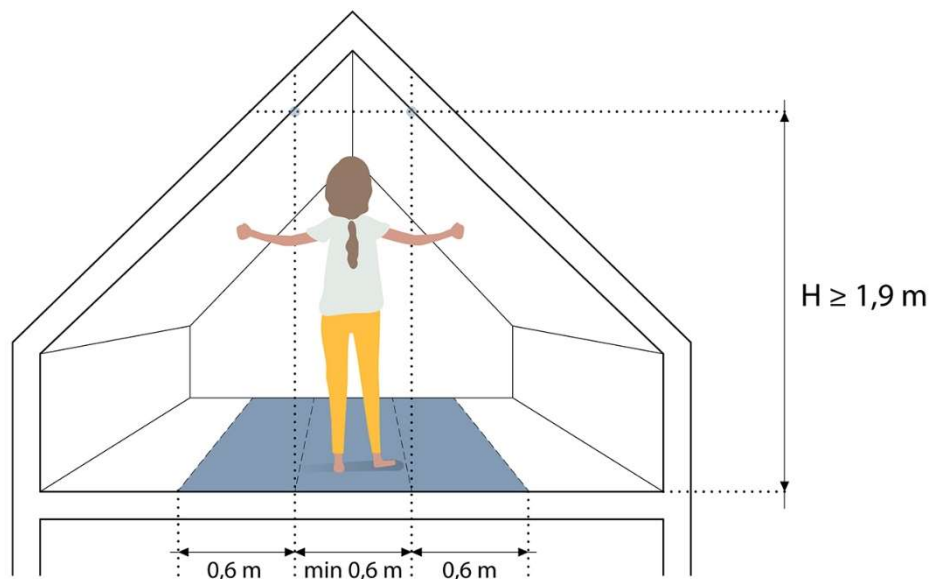
Bebygd areal er arealet som bygget opptar av eiendommen.



Figur: Åpent overbygd areal. Kommunikasjonsvei, for eksempel et åpent overbygd areal mellom garasje og bolig, skal medregnes i bebygd areal.

Loft eller hovedetasje?

Hvis det er skråtak i bygningen, finner vi stedet hvor det er 1,9 meter høyde under begge skråtakene. Deretter måles avstanden mellom de to punktene. Hvis avstanden er mindre enn 0,6 meter er ikke arealet måleverdig. Dersom avstanden er mellom 0,6 meter og 1,9 meter regnes etasjen som loft. Dersom avstanden er 1,9 meter eller mer, regnes etasjen som hovedetasje. Ved beregning av bruksareal (BRA) under skråtak skal det legges til 0,6 meter på hver side.



Figur: Måleverdige plan på loft.

Kjeller, underetasje eller hovedetasje?

Terrenget rundt en bygning avgjør om en etasje defineres som kjeller, underetasje eller hovedetasje. Det er en kjelleretasje dersom underkant dekke eller himling (taket) i snitt er maks 0,75 meter over terrenget rundt bygningen. Det er en underetasje dersom det i snitt er over 0,75 meter høyere enn terrenget. Dersom det i snitt er over 1,5 meter høyere enn terrenget, regnes det som hovedetasje.

Kilde figurer: Direktoratet for byggkvalitet