



TAKSTRANSJENS  
RETNINGSLINJER VED  
AREALMÅLING - 2014

2. utgave - Gjeldende fra 9. februar 2015

ISBN: 978-82-8193-095-7

2. utgave

Gjeldende fra 09.02.2015

**Tegninger: Are Aakerøe**

**Utgitt av Eiendomsforlaget AS**

Fyrstikkalléen 20, 0661 Oslo

Telefon: 22 08 76 10, Faks: 22 57 26 66

© Copyright Eiendomsforlaget AS 2014

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Eiendomsforlaget AS er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

# INNHOOLD

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ORIENTERING.....</b>                        | <b>5</b>  |
| 1.1       | OMFANG .....                                   | 5         |
| 1.2       | MÅLEVERDIGHET .....                            | 5         |
| 1.3       | MARKEDSFØRING BOLIGER.....                     | 6         |
| <b>2.</b> | <b>DEFINISJONER.....</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1       | BRUKSENHET .....                               | 7         |
| 2.2       | FELLESAREAL (FELLESDELER) .....                | 7         |
| 2.3       | SKILLEVEGG .....                               | 7         |
| 2.4       | BEBYGD AREAL (BYA).....                        | 7         |
| 2.5       | BRUTTOAREAL (BTA).....                         | 7         |
| 2.6       | BRUKSAREAL (BRA).....                          | 7         |
| 2.7       | NETTOAREAL (NTA).....                          | 7         |
| 2.8       | PRIMÆRE ROM (P-ROM) .....                      | 7         |
| 2.9       | SEKUNDÆRE ROM (S-ROM).....                     | 7         |
| <b>3.</b> | <b>BRUTTOAREAL (BTA).....</b>                  | <b>8</b>  |
| 3.1       | VED TAKSERING .....                            | 8         |
| 3.2       | MÅLEREGLER .....                               | 8         |
| <b>4.</b> | <b>BRUKSAREAL (BRA).....</b>                   | <b>9</b>  |
| 4.1       | VED TAKSERING .....                            | 9         |
| 4.2       | MÅLEREGLER .....                               | 9         |
| 4.3       | PRIMÆRDEL OG SEKUNDÆRDEL I BOLIGER .....       | 10        |
| <b>5.</b> | <b>AREALMÅLING NÆRING.....</b>                 | <b>13</b> |
| <b>6.</b> | <b>FREMSTILLING AV AREALER I RAPPORT .....</b> | <b>14</b> |
| 6.1       | BOLIG .....                                    | 14        |
| 6.2       | NÆRING .....                                   | 16        |
| <b>7.</b> | <b>ILLUSTRASJONER OG MÅLEPRINSIPPER.....</b>   | <b>17</b> |

# FORORD

Dette heftet er et samarbeidsprosjekt mellom NITO Takst og Norges TakseringsForbund.

I Norsk Standard (NS) 3940:2012 sin orientering står følgende:

*”Standarden har ikke bestemmelser om hvilke begreper eller kombinasjoner som skal brukes til ulike formål. Dette er i noen sammenhenger fastsatt gjennom lov- eller forskriftsbestemmelser. Innenfor enkelte fag er det gitt bransjenormer. For øvrig forutsettes det at der det ikke foreligger fastsatt bruk, velges det areal- eller volumbegreper som passer best til formålet.*

Komiteén som er ansvarlig for revisjon 2014 består av Vidar Aarnes, Espen Fuglesang, Helge Jensen, Erik H. Larsen, Sven Meyer og Daniel Ø. Helgesen. Formålet er å utarbeide et arbeidsdokument til hjelp for takstmenn i sitt daglige virke, og skape en enhetlig forståelse av standarden for hele bransjen.

Retningslinjene har NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger), Bruk av arealbestemmelser ved omsetning av boliger, heretter kalt Veileder, og H-2300 (Grad av utnytting) som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling utført av medlemmer av NTF og NITO-Takst. Heretter kalt ”Takstbransjen”.

Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og ”Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling”, eller annen tolkningstvil, skal de spesielle reglene for arealmåling i takstbransjens retningslinjer legges til grunn. For arealberegningmetoder som ikke reguleres nærmere i disse retningslinjer, vises det til NS 3940:2012 og annet relevant regelverk.

”Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling” utgis av Informasjonsselskapet

Verdi AS og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

# 1. ORIENTERING

## 1.1 OMFANG

NS 3940:2012 med Veileder og H-2300 omhandler definisjoner og beregning av areal- og volumbegreper generelt.

Takstbransjen har valgt at ”Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling” skal brukes ved arealmåling av alle typer bygninger; boliger, hytter, fritidsboliger, landbruksbygg og næringsbygg.

Ved måling for beregning av utnyttelse / grad av utnytting gjelder egne regler og det vises til NS 3940:2012 og H-2300.

Avvik fra ”Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling” må komme klart og tydelig fram i takstrapporten.

## 1.2 MÅLEVERDIGHET

Areal beregnes ut i fra måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling.

Fri høyde er høyde fra overkant gulv til underkant himling. Areal under bjelker med lavere høyde enn 1,90 m skal likevel medtas dersom lysåpningen mellom bjelkene er minst 0,60 m. Arealer under større konstruksjoner (lavere høyde enn 1,90 m), for eksempel ventilasjonskasser eller lignende skal ikke medtas.

Måleverdige arealer er tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Areal som skal måles skal ha gangbart gulv (gjelder ikke båtbaust og lignende). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Nødvendige åpninger i etasjeskillere for sjakter, trapper, heiser og lignende regnes med i arealet som om det ikke var åpninger. Åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende som er større enn nødvendig, for eksempel trappeåpninger ut over trappens projeksjon, regnes ikke med i arealet.

### **Benevning og desimaler**

Arealene angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler). Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Høyden angis i meter med to desimaler.

Ved arealmåling av boliger er det ikke nødvendig å oppgi høyden. Avvik fra normalhøyde i boligen bør angis i takstrappen.

Ved arealmåling av næringseiendommer skal høyden oppgis i rom med takhøyde over 4,90 meter.

## **1.3 MARKEDSFØRING BOLIGER**

Forbrukermyndighetene vil at når areal skal oppgis ved annonsering av boliger, skal boenhetens totale bruksareal (BRA) og samlet areal for primære rom (P-ROM) innenfor selve boenheten, inkludert innvendige vegger mellom disse, fremkomme. De aktuelle P-ROM skal fremgå i egen opplisting.

## **2. DEFINISJONER**

### **2.1 BRUKSENHET**

En bruksenhet er et rom eller en samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksretthaver. En bruksenhet kan være en bygning, flere bygninger, del av bygning eller deler av bygning.

### **2.2 FELLESAREAL (FELLESEDELER)**

Med fellesareal forstås del av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter i bygningen, herunder også rom til forvaltning drift og vedlikehold.

### **2.3 SKILLEVEGG**

Vegg som utgjør skille mellom bruksenheter, eller mellom bruksenheter og fellesareal.

### **2.4 BEBYGD AREAL (BYA)**

Horisontalprojeksjon av enten bygning(er), bygningsdeler eller tilhørende konstruksjoner over bakken. For bebygd areal henvises det i sin helhet til NS 3940: 2012 og H-2300 Grad av utnytting.

### **2.5 BRUTTOAREAL (BTA)**

Bruttoareal er det måleverdige arealet som begrenses av omsluttende ytterveggers utside i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

### **2.6 BRUKSAREAL (BRA)**

Bruksareal er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger).

### **2.7 NETTOAREAL (NTA)**

Nettoareal er areal mellom innside vegger for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde. For nettoareal henvises det i sin helhet til NS 3940: 2012.

### **2.8 PRIMÆRE ROM (P-ROM)**

P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold (se liste i pkt. 4.3).

### **2.9 SEKUNDÆRE ROM (S-ROM)**

S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom (se liste i pkt. 4.3).

## **3. BRUTTOAREAL (BTA)**

### **3.1 VED TAKSERING**

Definisjon av bruttoareal ved taksering:

Bruttoareal er det måleverdige arealet som begrenses av omsluttende ytterveggers utside i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal

Om vi uttrykker det på en annen måte:

*”Bruttoareal er bruksareal pluss areal som opptas av yttervegger.”*

### **3.2 MÅLEREGLER**

Bruttoareal fremkommer ved å måle til ytterveggenes ytterside. Alle plan er måleverdige hvor de enn ligger i bygget, så lenge de har en etasjehøyde større enn 1,90 m. Innhukk og/eller framspring av konstruksjonsmessig eller estetisk art medregnes ikke i arealet.

Bruttoarealet bestemmes separat for hvert plan og måles i gulvhøyde.

Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

Bruttoarealet for en bruksenhet måles til midt i delevegg mot nabo eller fellesareal (trapperom, heissjakter og lignende).

Bruttoareal for en bruksenhet er det samlede areal av rom eller samling av rom innenfor omsluttende vegger, hvor omsluttende vegger medtas i arealet og det måles midt i vegg mot nabo, trapperom og lignende.

Hvis arealene summeres, skal de ulike arealenes andeler kunne skilles fra hverandre slik at arealene kan vurderes, sammenlignes og beregnes separat.

Hele bruksenheten skal måles og summeres i BTA.



## 4. BRUKSAREAL (BRA)

### 4.1 VED TAKSERING

Definisjon av bruksareal ved taksering:

Bruksareal er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde.

Om vi uttrykker det på en annen måte:

*"Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger."*

### 4.2 MÅLEREGLER

Bruksareal fremkommer ved å måle til ytterveggenes innside. Alle plan er måleverdige hvor de enn ligger i bygget, så lenge de har en etasjehøyde større enn 1,90 m. Bruksarealet bestemmes separat for hvert plan og måles i gulvhøyde. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

For måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter pr. plan, måles til innside av vegg mellom bruksenheter. I bruksareal medregnes IKKE areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og vegger mellom bruksenheter og felles deler.

Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet. Dette gjelder f.eks. boder med inngang fra fellesareal på loft eller i kjeller. Rommets areal skal likevel opplyses i taksten, f.eks. i en kommentar til bruksarealet, eller i eget oppsett hvor det fremgår at dette arealet kommer i tillegg til bruksarealet.

I bruksarealet for en bruksenhet medregnes:

- Fotlister, brystningspanel
- Foldevegger, skjermvegger
- Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørgarderobes og garderobeskap.
- Frittliggende rør, ledninger, montasjekanaler, piper og lignende.
- Elementer for oppvarming som fyrkjeler, beredere, radiatorer, kaminer, peiser, ovner og lignende

Hele bruksenheten skal måles og summeres i BRA.

### 4.3 PRIMÆRDEL OG SEKUNDÆRDEL I BOLIGER

#### Hovedregel

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

#### Definisjoner mv.

Vi definerer P-ROM slik:

- P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold
- P-ROM er bruksareal av primærdelen.
- P-ROM måles til innside av omsluttende vegger for primærdelen.
- Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM.

Det resterende areal kalles S-ROM og defineres slik:

- S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom
- S-ROM er bruksareal av sekundærdelen.
- Vegger mellom P-ROM og S-ROM måles som S-ROM.

BRA for P-ROM er primærdelens bruksareal. En samling P-ROM utgjør primærdelen.

BRA for S-ROM er sekundærrommens nettoareal inkludert areal av vegger mellom S-ROM og vegger mellom S-ROM og P-ROM.

Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM + S-ROM for hver etasje. Se figur 18 som illustrerer ovenstående.

Definisjonene gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. En eventuell bruksforandring av rommene kan være avgjørende for om rommene er primære eller sekundære rom.

Hele bruksenheten skal måles og summeres i BRA.

Hvis hele bruksenheten skal måles i bruksareal, skal bruksarealet for bruksenheten oppgis separat for primærdel og sekundærdel. Hvis arealene summeres, skal de ulike arealenes andeler kunne skilles fra hverandre slik at arealene kan vurderes, sammenlignes og beregnes separat.

**Følgende rom er P-ROM:**

- Kjellerstue
  - Peisestue
  - TV-stue
  - Loftstue
  - Lekerom
  - Arbeidsrom
  - Hjemmekontor
  - Pc-rom
  - Medierom
  - Bibliotek
  - Trimrom
  - Stue
  - Allrom
  - Omklingsrom (kjennetegnes ved at det er stort nok til å kunne stelle, kle og oppholde seg i)
  - Bad/dusjrom
  - Toalett
  - Vaskerom
  - Entré/vindfang
  - Kjøkken
  - Soverom
  - Badstue
  - Hobbyrom
  - Rom med svømmebasseng
  - Gang
- Åpne kjellerrom, loftsrom, etc. er ikke å betrakte som gang. Slike rom er å betrakte som S-ROM
- Lukkede trapperom/heis.
  - Oppholdsrom i boligen som brukes til boligformål, det vil si et rom hvor det er naturlig å sette seg ned, som for eksempel stue og arbeidsrom.

**Følgende rom er S-ROM:**

- Oppbevaringsrom som: matkjeller, potetkjeller, vinkjeller, uinnredet kjellerrom, kott, uinnredet loft, bod, garderobe, garasje, søppelrom, kjølerom.
- Walk-in closet (i motsetning til omklingsrom kjennetegnes dette ved at det ikke er stort nok til å kunne stelle, kle og oppholde seg i.)
- Fyrrom
- Teknisk rom
- Innglasset balkong

**Spesielle tilfeller:**

Ved tvil om rommets kategorisering (P-ROM eller S-ROM) vil det sentrale vurderingsmoment være bruken av rommet. Dersom takstmannen er i tvil om det er P-ROM eller S-ROM som er målt, eller klassifiseringen er en klar skjønnsvurdering, bør det fremgå i rapporten hvordan dette er vurdert. Egnethet til sommer- og/eller vinterbruk er også uten betydning for kategorisering av rommene.

I enkelte tilfeller kan likevel takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen, men da må det fremgå i rapporten hvordan dette er vurdert. Ved tvil om rom egner seg for varig opphold på grunn av for eksempel ombygging eller skade skal takstmannen alltid legge inn forklarende tekst i rapporten for sitt valg.

Carport er åpent areal og ikke måleverdig.

Åpne balkonger, balkonger med delvis innglassing eller balkonger med vindskjerm er ikke måleverdige arealer, hverken BTA eller BRA.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes, glassverandaer i gamle hus (typisk sveitservillaer), vinterhager/sommerstuer.

«Innglassede balkonger» spesielt, er å betrakte som P-ROM når arealet inngår i og brukes som del av boligens øvrige oppholdsrom. Balkongen/terrassen ol. framstår ikke lenger som en balkong eller terrasse, men er et fullverdig P-ROMs areal. Rommet/arealet må brukes i tråd med oppstillingene under P-ROM i gjeldende Retningslinjer for arealmåling. Rommet skal ikke lengre benevnes som innglasset balkong, men etter sin bruk, f.eks. stue, spisestue e.l.

## 5. AREALMÅLING NÆRING.

Det vises til reglene i pkt. 3 om bruttoareal (BTA) og pkt. 5 om bruksareal (BRA).

### **Generelt:**

De generelle målreglene i dette dokumentet gjelder også for næringseiendommer.

Begrepene P-ROM og S-ROM benyttes ikke ved næringseiendom.

Målereglene for næring skal benyttes ved kjøp/salg og utleie.

Rom med takhøyde over 4,90 meter:

Her skal takhøyde og BRA (NTA) for den delen hvor takhøyden etter dette er over 4,90 meter alltid oppgis. Takhøyde måles som høyde underkant bærende konstruksjon. Minste og største innvendige høyder skal oppgis.

Romfordeling skal alltid oppgis.

Torg, lysgårder, overbygget atrium etc. måles og oppgis for seg.

## 6. FREMSTILLING AV AREALER I RAPPORT

Eksempler på hvordan arealer kan fremstilles i takstrappert. Fremstilling kan variere avhengig av rapporttype.

### 6.1 BOLIG

#### Leilighet - arealer

| Etasje             | Brutto areal BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Anvendelse   |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--|
|                    |                                 | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |  |
| Kjeller            |                                 |                               |              |                | Bod på ca 5 m <sup>2</sup>   |
| 3. etasje          | 120                             | 107                           | 102          | 5              | Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom, toalettrom, bad og innglasset balkong |
| Loftsetasje        | 56                              | 54                            | 49           | 5              | Loftstue, tre soverom, bad, bod og garderobe.  |
| <b>Sum bygning</b> | <b>176</b>                      | <b>161</b>                    | <b>151</b>   | <b>10</b>      |  |

#### Leilighet - romfordeling

| Etasje      | Primærareal (P-ROM)   | Sekundærareal (S-ROM) |
|-------------|---|-----------------------|
| Kjeller     |   | Bod                   |
| 3. etasje   | Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom, toalettrom og bad. | Innglasset balkong    |
| Loftsetasje | Loftstue, tre soverom og bad  | Bod og garderobe      |

Boder utenfor hoveddelen skal ikke summeres i BRA, men skal opplyses om i rapporten. F.eks. som vist under, eller i et kommentarfelt som vist over.

#### Øvrige areal i tillegg til bruksarealet

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| Kjeller | Bod på ca 7 m <sup>2</sup> |
| Loft    | Bod på ca 6 m <sup>2</sup> |

**Enebolig - arealer**

| Etasje             | Brutto areal BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Anvendelse  |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
|                    |                                 | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |   |
| Kjeller            | 130                             | 110                           | 10           | 100            | 4 boder, fyrrom og gang   |
| 1. etasje          | 132                             | 122                           | 102          | 20             | Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom, toalettrom, bad, innglasset balkong, og garasje. |
| 2. etasje          | 56                              | 54                            | 49           | 5              | Loftstue, tre soverom, bad, bod og garderobe.   |
| <b>Sum bygning</b> | <b>318</b>                      | <b>286</b>                    | <b>161</b>   | <b>125</b>     |   |

**Enebolig - romfordeling**

| Etasje    | Primærareal (P-ROM)   | Sekundærareal (S-ROM)       |
|-----------|---|-----------------------------|
| Kjeller   | Gang  | 4 boder, fyrrom             |
| 1. etasje | Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom, toalettrom og bad. | Innglasset balkong, garasje |
| 2. etasje | Loftstue, tre soverom og bad  | Bod og garderobe            |

**Frittstående garasje**

| Etasje             | Brutto areal BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Anvendelse                      |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---------------------------------|
|                    |                                 | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |                                 |
| 1. etasje          | 36                              | 32                            |              | 32             | Garasje (parkering for 2 biler) |
| <b>Sum bygning</b> | <b>36</b>                       | <b>32</b>                     | <b>0</b>     | <b>32</b>      |                                 |

**Frittstående garasje - romfordeling**

| Etasje    | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-rom) |
|-----------|---------------------|-----------------------|
| 1. etasje |                     | Garasje               |

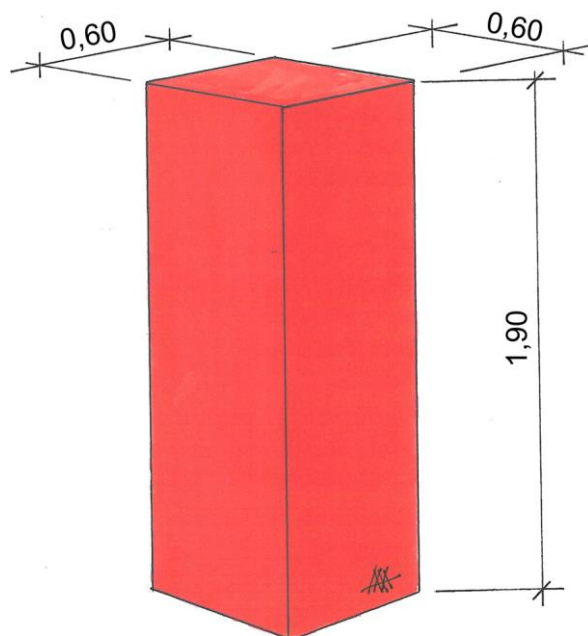
## 6.2 NÆRING

### Næringsbygg – arealer

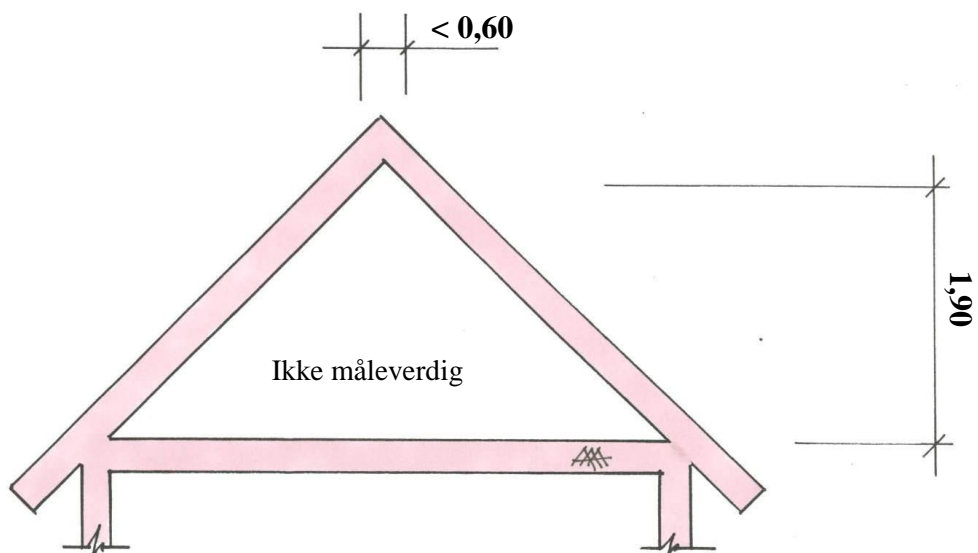
| Etasje             | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Anvendelse   |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| 1. etg.            | 600                               |                                  | Inngangsparti, toaletter, butikklokaler og bøttekott (herav ca. 200m <sup>2</sup> butikklokale med takhøyde 5,00 m.) |
| 2. etg.            | 400                               |                                  | Kontor, kantine / spiserom, møterom, resepsjon, toaletter, kjøkken og datarom.                                       |
| 3.etg.             | 350                               |                                  | Teknisk rom, kontor, gang, toaletter og kjøkken.   |
| <b>Sum bygning</b> | <b>1.350</b>                      |                                  |  |



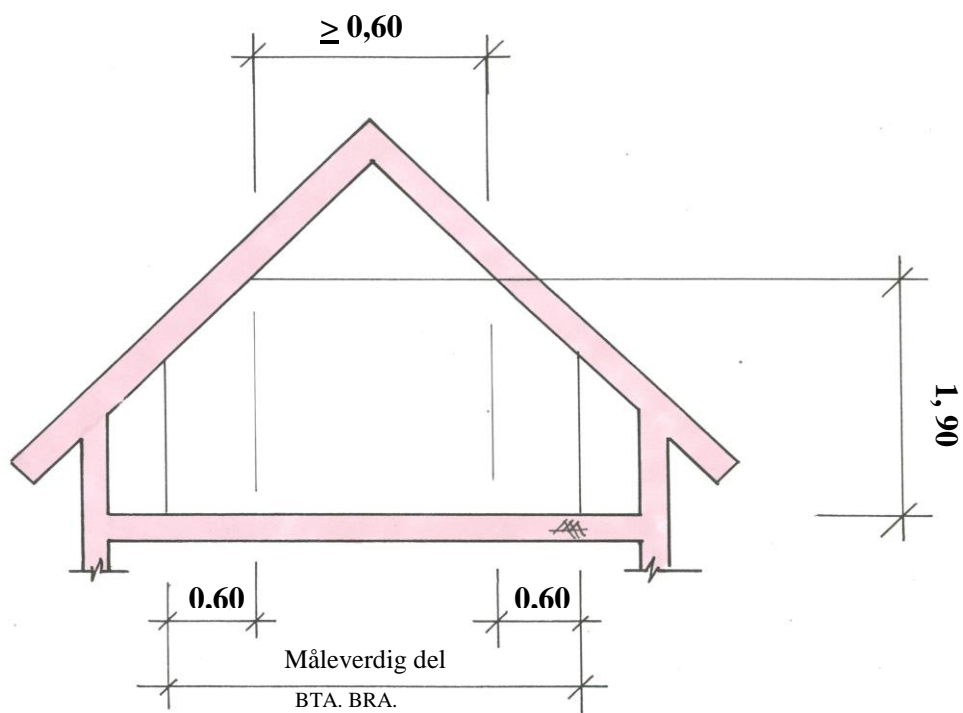
## 7. ILLUSTRASJONER OG MÅLEPRINSIPPER



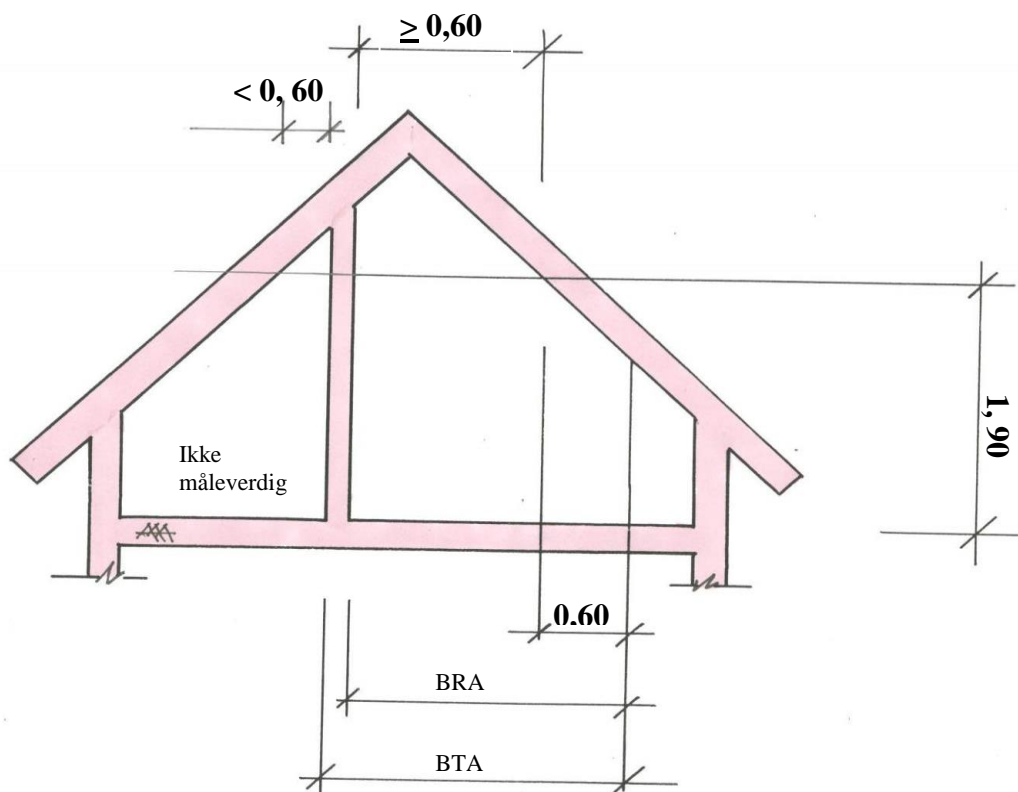
Figur 1 – Hvis denne kassen kan plasseres på høykant er rommet eller del av rommet måleverdig. Husk tillegget på 0,60 m mot skråhimling.



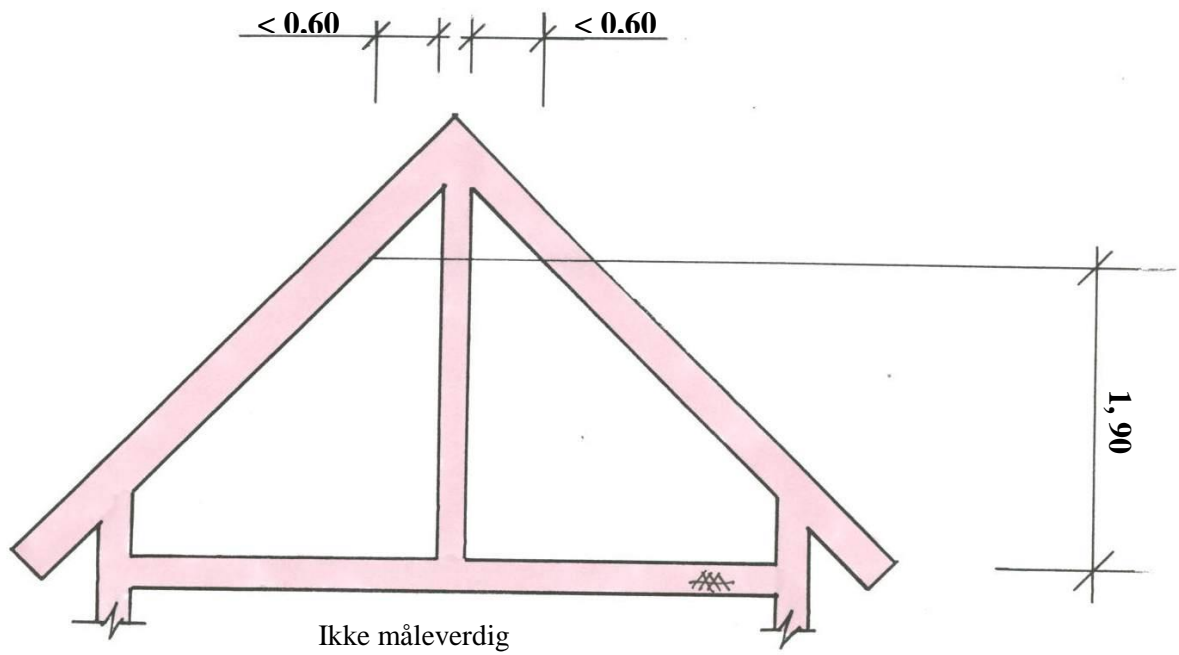
Figur 2 - Tegningen viser et rom med skråtak som ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde.



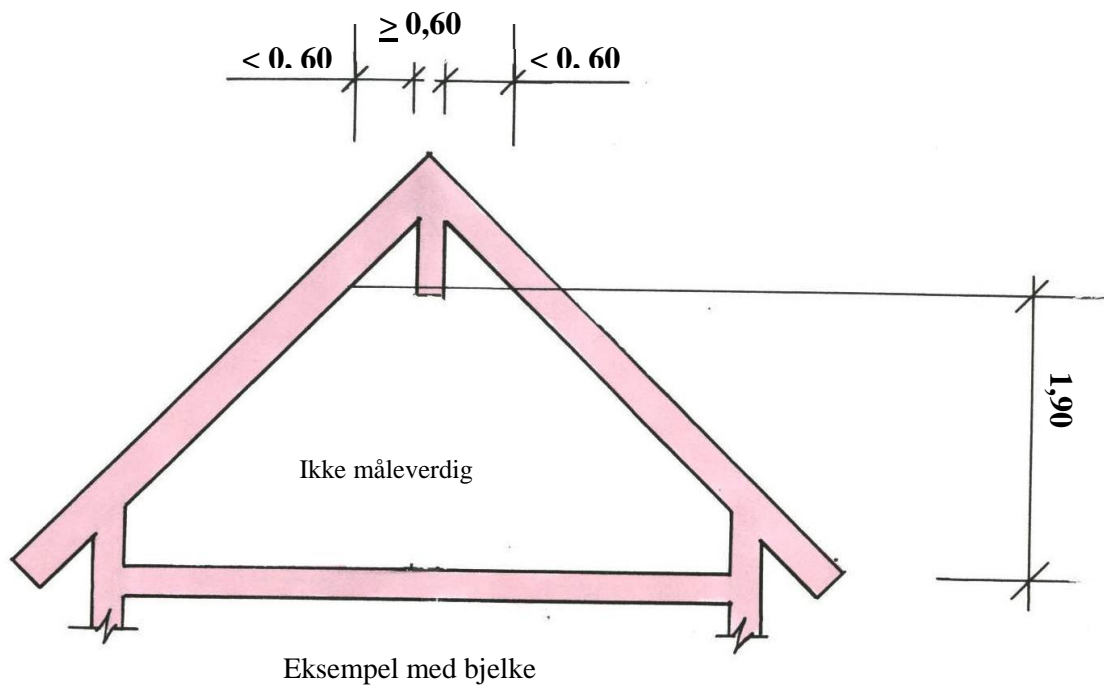
Figur 3 - Tegningen viser et måleverdig rom hvor areal mot yttervegger ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde.



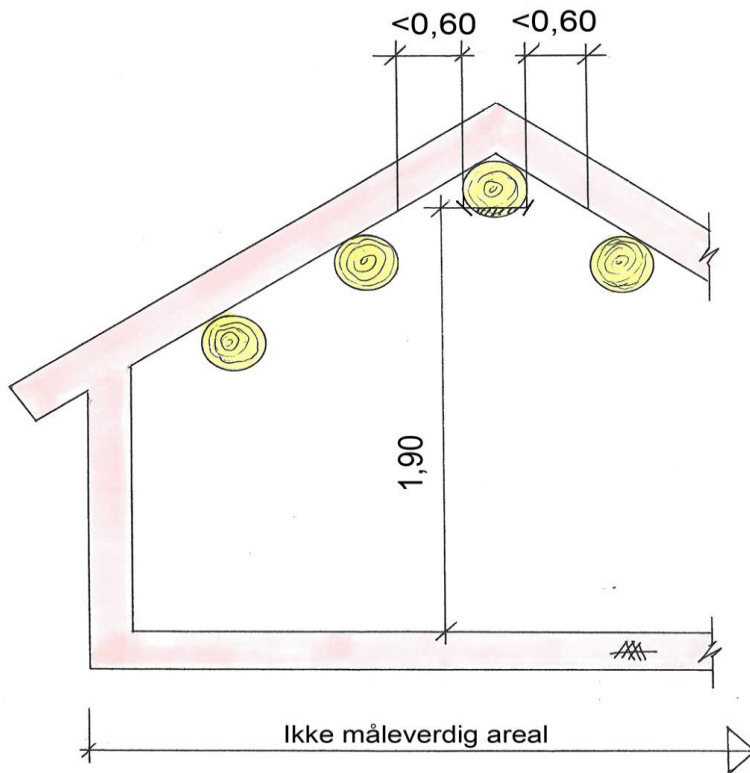
Figur 4 - Tegningen viser to rom hvor det ene rommet ikke er måleverdig på grunn av at fri høyde 1,90 m har mindre bredde enn 0,60 m.



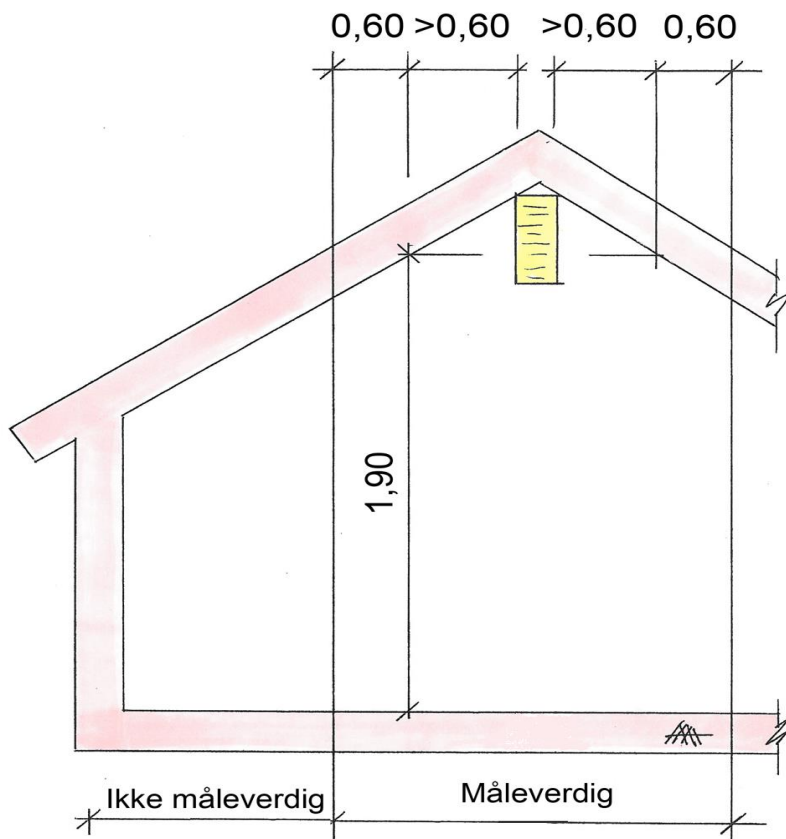
Figur 5 - Tegningen viser to rom hvor ingen av rommene er måleverdige på grunn av at fri høyde 1,90 m har mindre bredde enn 0,60 m.



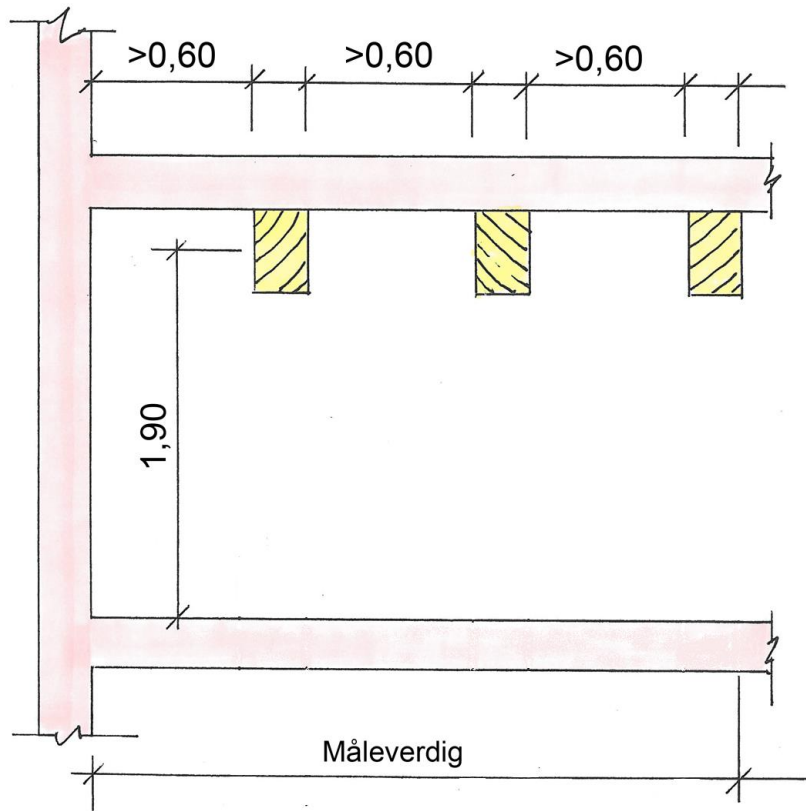
Figur 6 - Tegningen viser et rom som ikke er måleverdig på grunn av at fri høyde 1,90 m har mindre bredde enn 0,60 m på hver side av bjelken.



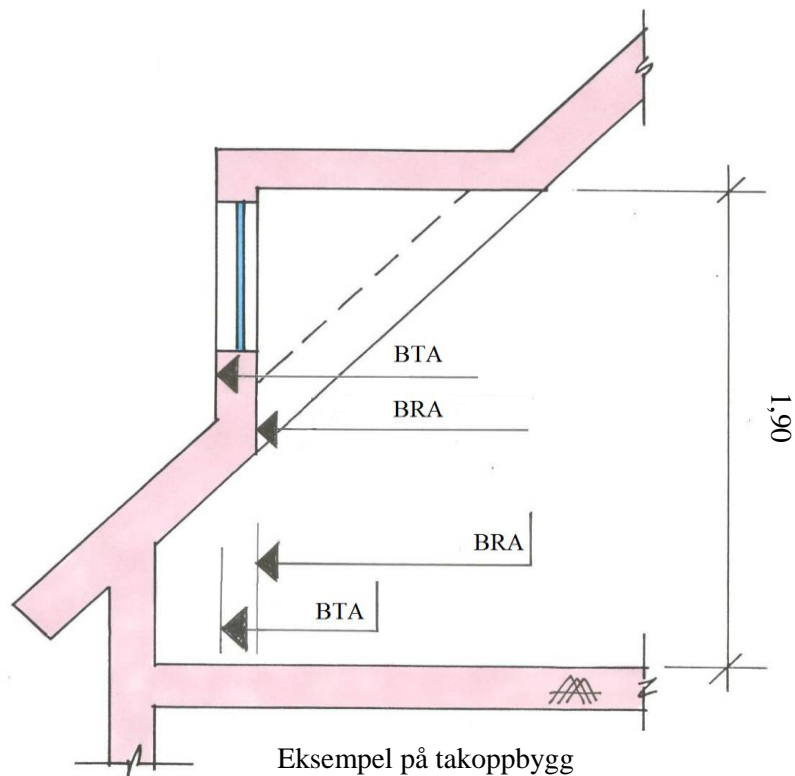
Figur 7



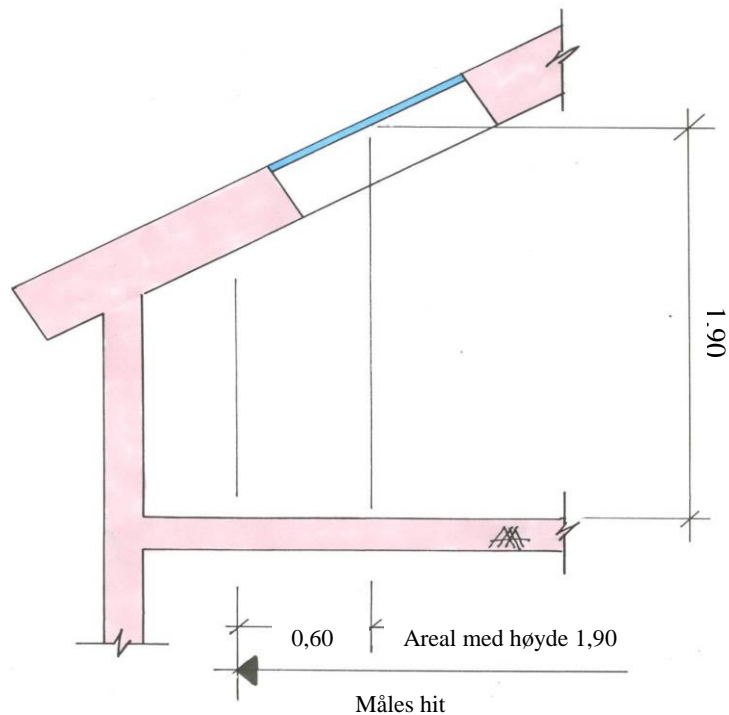
Figur 8



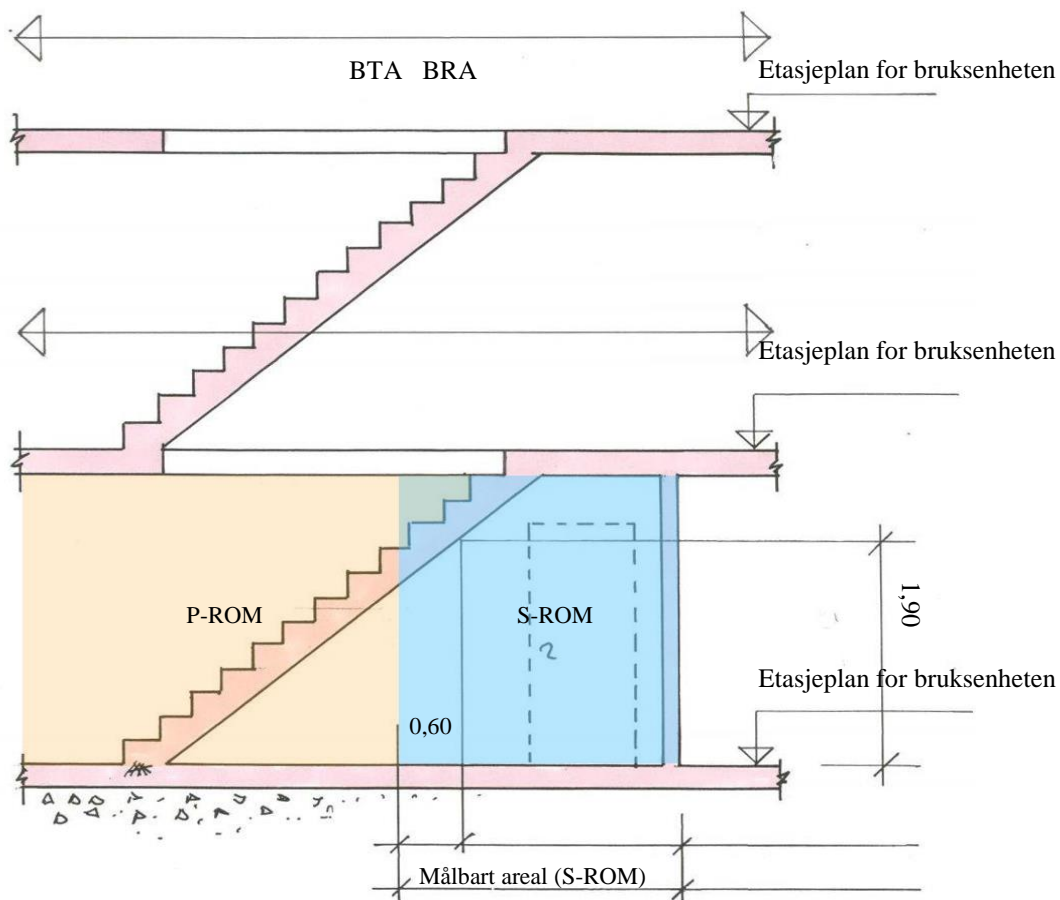
Figur 9 - Det samlede areal som bjelkene opptar kommer ikke til fratrukk i rommets areal, så fremt det er minst 0,60 m lysåpning mellom bjelkene.  
 OBS! For det tilfelle at det er mindre enn 0,60 m mellom en eller flere av bjelkene, vil de deler av rommet ikke være måleverdig.



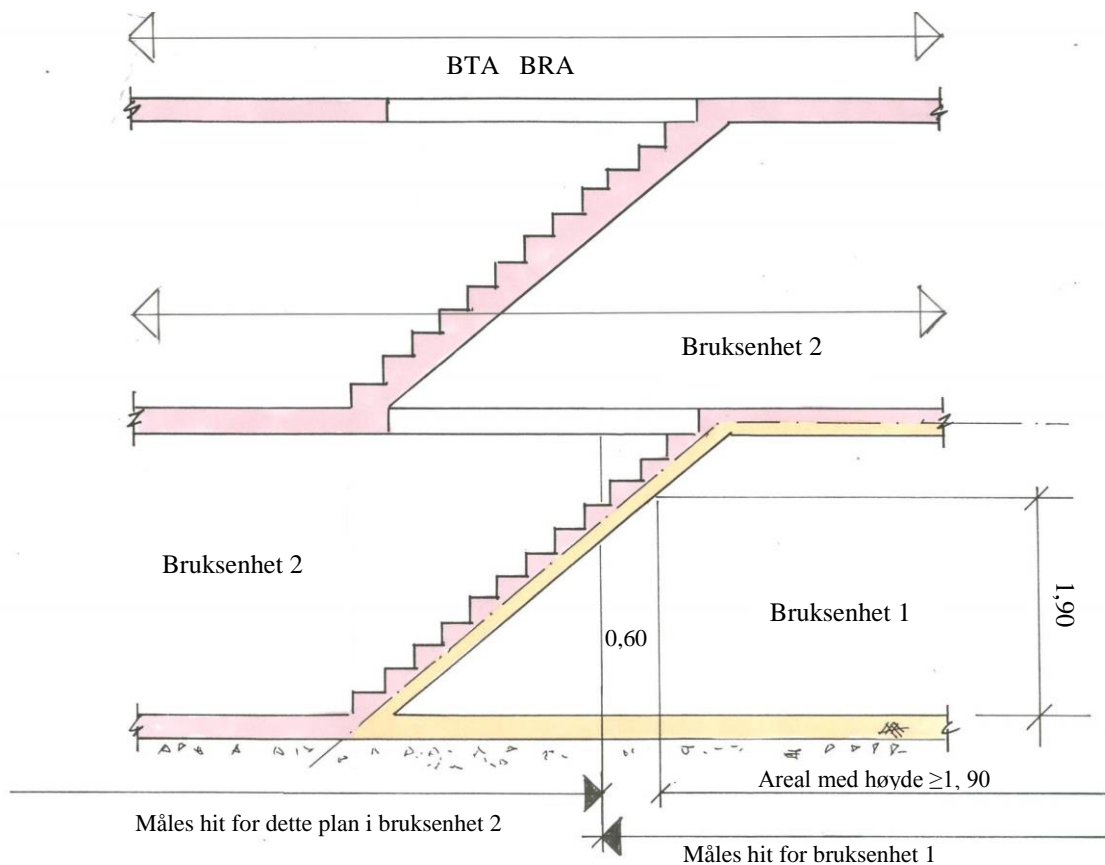
Figur 10 - Skråtaksregelen gjelder på siden av takoppbygget, men ikke i selve takoppbygget som vist på tegningen. Takoppbygget må ha en bredde av minst 0,60 m.



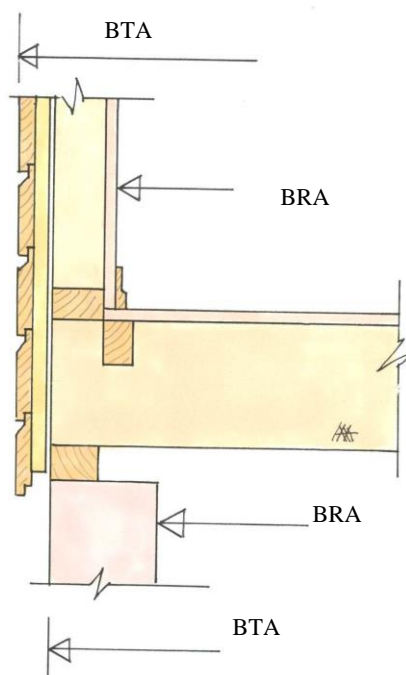
Figur 11 - Glasset i vinduet regnes som takflate og må ha en bredde av minst 0,60 m for å være måleverdig.



Figur 12 – Tegningen viser bod under trapp (S-ROM). Legg merke til at skråtaksregelen gjelder for boden og at resterende areal blir primærdel (P-ROM).

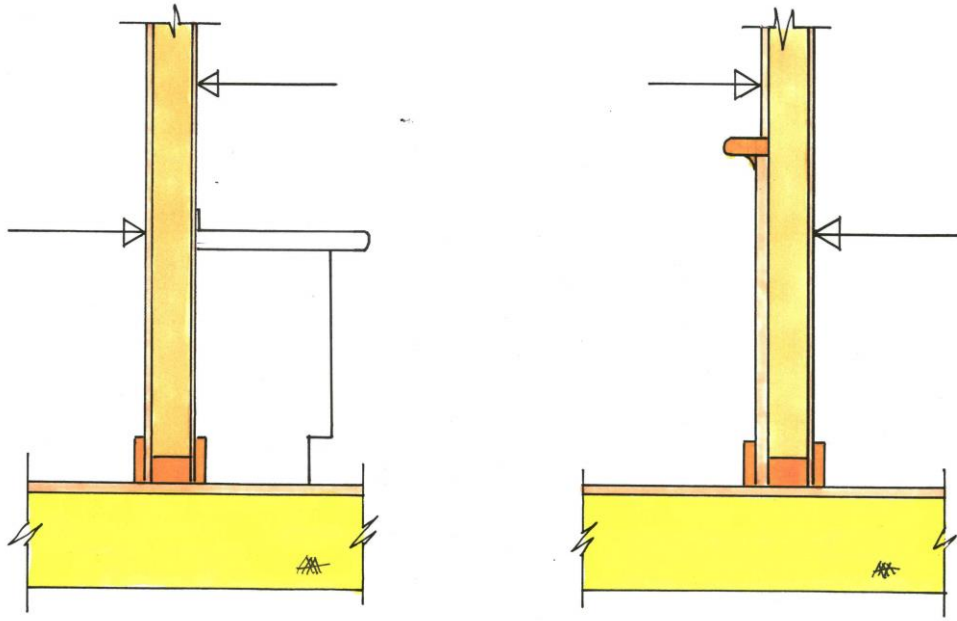


Figur 13 - Snittegning av to bruksenheter som har skille i trapp. NB! I bruksenet 1 brukes vanlig skråtaksregel. For bruksenet 2 må arealet beregnes, da delen av trappen som opptar det ikke-målbare arealet i bruksenet 1 skal inngå i bruksenet 2.



Figur 14



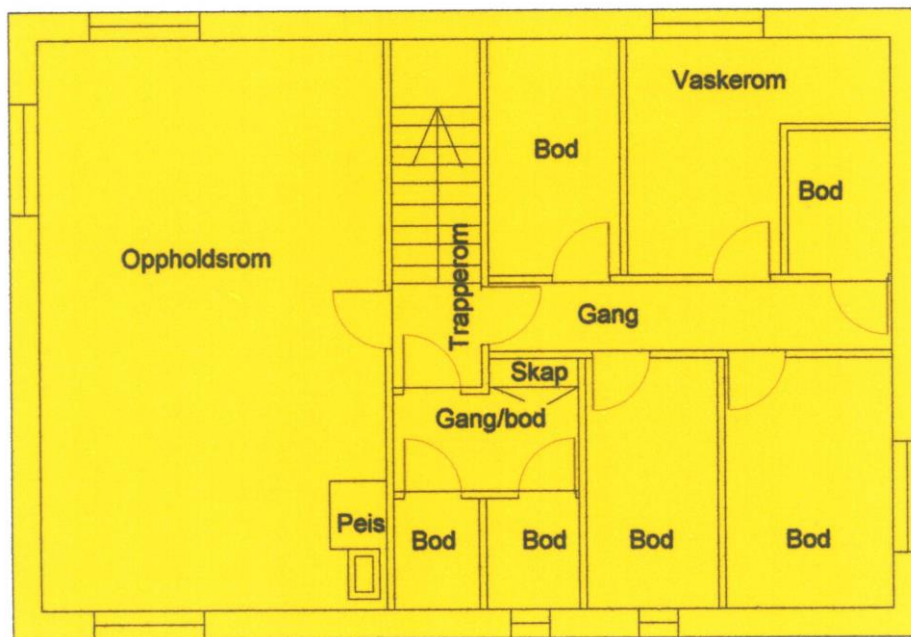


Figur 15 - Pilene viser måling til innvendige vegger.



Figur 16 - Tegningen viser BTA av to bruksenheter.

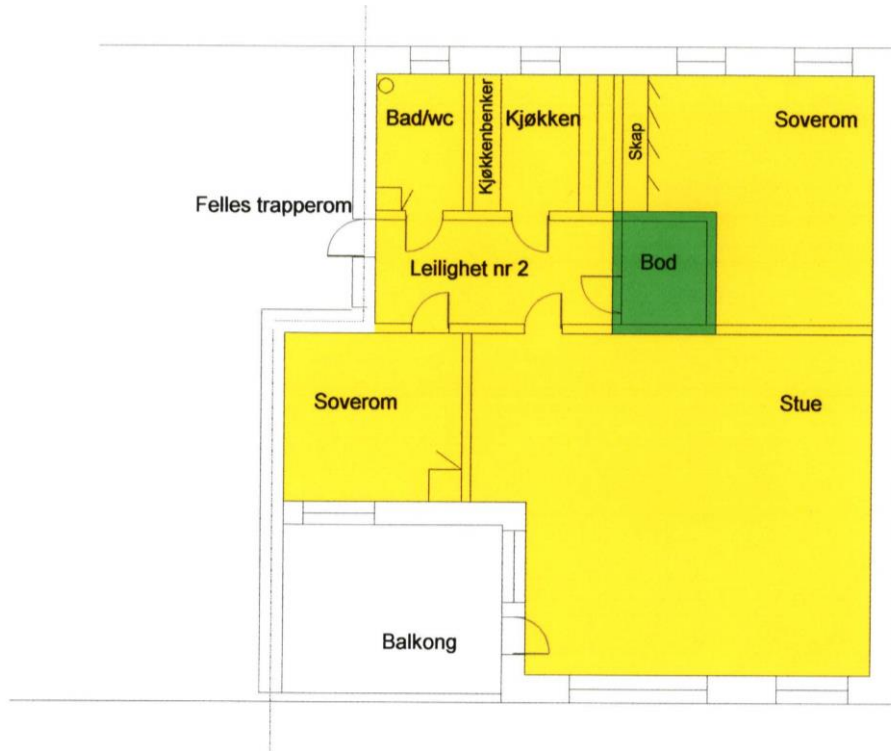




Figur 17 - Tegningen viser BTA av etasjeplan.



Figur 18 - Tegningen viser BRA for bruksenhetene.



Figur 19 - Gult viser P-ROM. Sekundærdel i grønt (S-ROM).



