

Disse arealbegrepene omhandles i Norsk Standard 3940 (alfabetisk rekkefølge):

- Bebygd areal (BYA)
- Boligareal (bruksareal av boligens hoveddel)
- Bruttoareal (BTA)
- Bruksareal (BRA)
- Innvendig konstruksjonsareal (IKA)
- Konstruksjonsareal ($KA = BTA - NTA$)
- Nettoareal (NTA)
- Omsluttende konstruksjonsareal (OKA)
- Åpent areal (OPA)

Hva begrepene betyr og hva som er forskjellene mellom de vanligste arealbegrepene:

Areal mål brukes bl.a. ved belåning og taksering av eiendommer, omsetning av private eiendommer og næringseiendommer, ved beregning av offentlige avgifter, som grunnlag for statistikk, beregning av utnyttingsgrad, prisvurderinger m.m.

Det er viktig å vite hva begrepene betyr, og å bruke begrepene riktig. Med hjemmel i markedsføringsloven er det nå et krav at firmainnrykkede boligannonser skal ha fyldige og presise opplysninger om arealer gjennom de begrepene som er forklart. Bare ved å bruke klart definerte begreper kan en foreta entydige sammenlikninger.

Arealbegrepene

Krav

For at et areal skal følge målereglene i Norsk Standard 3940 må takhøyden være minst 1,9 meter i minimum 60 centimeter bredde. Ved skråtak måles til 0,6 meter utenfor høyden på 1,9 meter.

Byggeforskriftenes krav er at kun den delen av boenheten kan ha takhøyde på 1,9 meter. Ellers er kravet til takhøyde 2,4 meter. Terrasser er ikke med i boligens arealer, men bør angis separat. Det samme er tilfelle med boder i kjeller og loft for leiligheter i blokk eller flermannsboliger.

Byggeforskriftene bruker begrepene fra Norsk Standard. Husbanken benytter i tillegg følgende begreper:

- Beregnet areal ($BA = BRA \times \text{beregningsfaktor}$)

Norges Eiendomsmeglerforbund benytter i tillegg:

- Grunnflate

En takstrapport skal vanligvis angi bruttoareal (BTA) og boligareal (BOA), samt bruksareal (BRA) i nyere utgaver av takstrapporter.

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal er det terrenget som dekkes av en bygning. NS 3940 gir klare regler for hva som regnes med i bebygd areal, åpent, overbygd areal som: Portrom, arkader, overbygde terrasser, svalganger, åpen garasje eller carport overbygd gårds plass eller glassgård. Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 3 m, bygningsdeler som er utkraget mer enn 1,5 m og har fri høyde over terreng mellom 3 og 5 m, bygningsdeler utenfor fasadeliv som er understøttet fra terreng.

Boligareal (bruksareal av boligs hoveddel)

Boligareal er definert i NS 3940 som bruksarealet av boligens hoveddel. Begrepet er velegnet til å illustrere størrelsen på en bolig og er det som brukes mest for å sammenlikne boliger i forskjellige bygningstyper. Boder, også på etasjeplan, regnes som tilleggsdel. I et tillegg sier NS 3940 at boligareal bør angis ved markedsføring av boliger.

Ønskelige tilleggsopplysninger kan være:

- Bruttoareal av boligen
- Bruks eller nettoareal av boder o.l. som tilhører boligen og av rom til felles bruk i flerfamiliehus
- Areal av balkonger, terrasser, garasjer
- Bebygd areal for småhus eller grunnflate

Hvilke arealbegreper som er lagt til grunn for målinger bør alltid oppgis.

Bruttoareal (BTA)

Arealet måles av ytterveggenes utside og til midt i vegg mot naboileilighet eller felles del, for eksempel trapperom. Det skilles mellom bygningens og boligens bruttoareal i flerfamiliehus.

Mål fra ytterveggenes utside brukes for beregninger. Dersom sokkelen er større enn bygget og ligger utenfor fasadelivet, gjelder målene for sokkelen.

Til bebygd areal regnes ikke:

Utvendig trapp ved inngang bygningsdeler som ikke, eller bare ubetydelig, går over terrengnivå, f.eks. lyssjakt, utvendig kjellertrapp, terrasser, gårds plass over kjelleretasje o.l. Åpne, takoverbygde arealer som carport og veranda regnes med, men ikke trapper, lyssjakter o.l.

Bebygd areal kan benyttes ved beregning av utnyttingsgrad.

Bruksareal (BRA)

Bruksareal er det arealet av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger med fradrag som angitt nedenfor. En etasjes bruksareal er summen av bruksarealene for etasjens bruksenheter og fellesdeler. For å beregne bruksareal tas mål fra innsiden av yttervegger eller annen begrensende bygningsdeler.

I bruksarealene medregnes:

- Vegger innenfor en bruksenhet
- Innredningsenheter, frittliggende rør og ledninger
- Kanal som er mindre enn 0,5 m² og ikke tilknyttet omsluttende vegg

I bruksarealet medregnes ikke:

- Areal som opptas av vegger mellom bruksenheter og mellom bruksenheter og felles deler, samt søyler, skorsteiner, kanaler o.l. som er tilsluttet slike deler
 - Areal som opptas av vegger mellom bruksenhet og tilhørende tilleggsdel som har atkomst bare fra fellesdel, f.eks. trapperom
 - Areal som opptas av andre vertikale bygningsdeler
- Innvendige skillevegger måles med tykkelse inntil 0,5 m.

Bruksareal egner seg til å angi størrelse på bruksenheter i samme bygning, f.eks. leiligheter. Oppmåling gjøres innvendig mellom ytterveggene. Målingen kan foregå med en elektronisk, digital avstandsmåler eller med målebånd.

Bruksareal er et sentralt begrep i arealmåling, og benyttes av Husbanken, meklere, i statistikk osv.

Innvendig Konstruksjonsareal (IKA)

Innvendig konstruksjonsareal er konstruksjoner innenfor en bruksenhet. Det beregnes som differansen mellom bruksareal og nettoareal.

Nettoareal (NTA)

Nettoareal er areal av rom begrenset av bygningsdeler som vegger, søyler, ledningssjakter osv. For å beregne nettoareal tas mål fra innsiden av vegg eller annen begrensende bygningsdel.

I nettoareal medregnes:

- Alle faste innredningsenheter (kjøkkeninnredning, skap o.l.)
- Frittliggende rør og ledninger
- Alle elementer for oppvarming (fyrkjeler, radiatorer, ovner o.l.)

I nettoareal medregnes ikke:

- Dør og vindusåpninger i vegg
- Utsparing og nisjer mindre enn 0,5 m² i tilgrensende bygningsdeler
- Flyttbare mellomvegger

Nettoareal for et rom er også benevnt romareal.

Konstruksjonsareal (KA)

Konstruksjonsareal er areal av vertikale bærekonstruksjoner, romskillende vegger, sjakter, kanaler o.l. Det beregnes som differansen mellom bruttoareal og nettoareal. NS 3940 skiller mellom innvendig og omsluttende konstruksjonsareal.

Omsluttende konstruksjonsareal (OKA)

Omsluttende konstruksjonsareal utgjør konstruksjoner som omgir en bruksenhet eller fellesdel, samt søyler, sjakter, kanaler o.l. større enn 0,5 m². Omsluttende konstruksjonsareal beregnes som differansen mellom bruttoareal og bruksareal. Det samlede konstruksjonsareal kan variere mye avhengig av f.eks. type veggkonstruksjon.

Konstruksjonsarealet kan utgjøre en særlig stor relativ andel når:

- Bruksenhetene er små
- Veggtykkelsen er stor, som i teglhus
- Enhetene har areal fordelt på flere etasjer
- Enhetene er lange og smale

Åpent Areal

Åpent areal er benevnelse på areal av balkonger, takterasser, carporter og andre overbygde partier. Åpne arealer skal ikke regnes med i bruksareal. Slike arealer bør oppgis separat.