

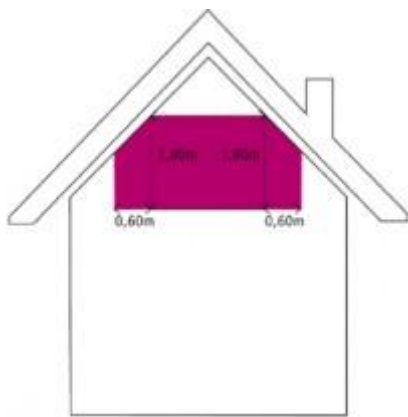
P-rom, S-rom og BRA

En oversikt over beregningen av P-rom, S-rom og BRA.

I takst- og verdivurderinger både i forbindelse med kjøp- og salg av eiendom samt fastsettelse av ligningsverdi, benyttes begrepene bruksareal og p-rom. Det er mange som ikke kjenner til hva disse begrepene betyr. Begrepene er svært sentrale ved vurderingen av en boligs verdi, og vil således kunne få stor betydning for en reklamasjonssak for eksempel i de tilfellene der det er opplyst feil arealer.

Bruksareal av bolig eller det mange kaller bruksenheten, er det arealet som ligger innenfor de omsluttende veggene. Ved denne beregningen skal det ikke gjøres fradrag for bredde på innvendige vegger. Således skal det ikke gjøres fradrag for innervegger, trapper, sjakter, boder, tekniske rom m.m. Det skal imidlertid ikke medregnes areal som er under 1,9 meter i høyde. Dersom rom har skråtak, regnes likevel med areal 0,6 meter utenfor høyden som er 1,9 meter.

P-ROM (primære rom) er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger, men da etter fradrag for nettopp det nevnte. Dette er den reelle og effektive størrelsen av boareal ved en bolig.



Høydekrav

Areal måles bare ved høyde som er minst 1,90m og bredde på minst 0,6 m. Ved skråtak måles inntil 0,6 m utenfor høyden 1,90m. Se skisse til venstre.

NS 3940:2007

I Veileder til NS 3940:2007 er følgende rom angitt som eksempler på P-ROM:

- Oppholdsrom
- Soverom
- Kjøkken
- Entré / vindfang / Gang
- Rom for kommunikasjon inkl. trapp mellom rom som nevnt ovenfor.

Takstbransjens beregning

For takstbransjen gjelder følgende i 2013 (Kilde: www.ntf.no og www.verdi.as hentet fra www.boligtakst.as)

Følgende rom er P-ROM:

- Kjellerstue
- Peisestue
- TV-stue
- Loftstue
- Lekerom
- Arbeidsrom
- Hjemmekontor
- Pc-rom
- Medierom
- Bibliotek

- Innredet hobbyrom
 - Trimrom (må ha fastmontert utstyr, for eksempel ribbevegger)
 - Stue
 - Allrom
 - Omklæringsrom
 - Bad/dusjrom
 - Toalett
 - Vaskerom
 - Entré/vindfang
 - Kjøkken
 - Soverom
 - 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.
 - Gang inklusive trapp mellom rom som er nevnt over.
(Åpne kjellerrom, loftsrom, etc. er ikke å betrakte som gang selv om de forbinder P- ROM. Slike rom er å betrakte som S-ROM)
- I Veileder til NS 3940:2007 er følgende rom angitt som eksempler på S-ROM:

- Boder
- Tekniske rom
- Garasje

For takstbransjen gjelder følgende;

Følgende rom er S-ROM

- Matkjeller
- Potetkjeller
- Uinnredet kjellerrom
- Kott
- Uinnredet loft
- Boder
- Garderobe
- Oppbevaringsrom
- Garasje
- Fyrrom
- Sjøppelrom
- Tekniske rom
- Gang inklusive trapp mellom rom som er nevnt over (uansett innredning og hvor mye de er blitt påkostet)

Det er viktig å merke seg at det er bruken av arealene ved befaringen som avgjør om rommet av takstmann skal defineres som P-ROM eller S-ROM.

Balkonger/terrasser/verandaer/altaner og tilsvarende

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 luftåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes, glassverandaer i gamle hus (typisk sveitervillaer), 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 opplistingene under P-ROM i gjeldende Retningslinjer for arealmåling.