

# BBR

## Opmålingsvejledning



AALBORG  
KOMMUNE

BBR-registret indeholder en række oplysninger om boligens areal. Med denne vejledning kan du se, hvordan du som ejendomsejer kan undersøge, om det er de rigtige oplysninger, der er registreret på BBR-ejermeddelelsen. Eventuelle fejl og mangler meddeles til kommunens BBR-myndighed.

### Opmåling

I henhold til Erhvervs- og Byggestyrelsens bekendtgørelse nr. 311 om beregning af arealet af boliger og erhvervsenheder, beregnes bruttoetagearealet for hver enkelt bolig eller erhvervsenhed.

Bruttoetagearealet er defineret som boligens eller erhvervslokalets samlede areal medregnet ydervægge og andel i adgangsarealer.

Arealet af de enkelte boliger eller erhvervslokaler afgrænses mod omgivende boliger eller erhvervsenheder ved halvdelen af skillevægge til disse. Skillevægge til adgangsarealer beregnes fuldt ud til boligen/erhvervsenheden.

### Begrænsninger og tilføjelser til bruttoetagearealet

**a** Adgangsarealer til boliger og erhvervslokaler, herunder trapper, korridorer, altangange, elevatorer m.v. fordeles for en opgang med lige store andele på de tilliggende boliger og erhvervslokaler (dvs. uanset disses størrelse). Ved "tilliggende" forstås, at lokalet har dørforbindelse til adgangsarealet.

For bygninger med altangang fordeles adgangsarealet på alle boliger og erhvervsenheder, dvs. også på enheder i stueetagen. Er der indrettet boliger eller erhvervslokaler i kældere og/eller tagetage, medregnes det dertil knyttede adgangsareal i det fælles adgangsareal, der skal fordeles.

Er der fælles adgang til boliger/erhvervslokaler og "udenomsrum" (jvf pkt. c), medregnes kun halvdelen af dette areal til det samlede fælles adgangsareal, der skal fordeles. Bruttoetagearealet for boliger og erhvervsenheder opgøres i dette tilfælde incl. den mod "udenomsrummene" vendende side af fælles mure eller skillevægge.

**b** Arealet af åbne overdækkede terrasser, åbne altaner, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke. Overdækkede arealer til erhvervsformål medregnes dog i erhvervsareal.

**c** Arealer af "udenomsrum" beliggende adskilt fra boligen eller erhvervslokalet - såsom vaske- rum, varmecentraler, pulterrum, cykel- og barnevognsrum o. lign. - medregnes ikke.

**d** I tagetager opgøres bolig- eller erhvervsareal som arealet målt i vandret plan 1,5 m. over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen.

**e** Indgår der i en bolig eller et erhvervslokale arealer i kælderetage eller tagetage, medregnes dette.

**f** Arealer af "supplementsrum", der hører til en bolig eller et erhvervslokale, men er beliggende adskilt herfra, medregnes til boligen eller erhvervsenheden som henholdsvis bolig- eller erhvervsareal. Dette gælder f.eks. arealet af rum til beboelses- og erhvervsformål beliggende på andre etager og med særskilt indgangsdør.



### BBR

Åbningstider:

Man-ons 9-15  
Torsdag 9-17  
Fredag 9-14

Tlf.: 9982 8200

E-mail:  
bbr@aalborg.dk



Fortsættes næste side...



### Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Byg, BBR-myndigheden  
Postboks 219

Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby

Tlf. 9982 8200

www.aalborgkommune.dk  
bbr@aalborg.dk

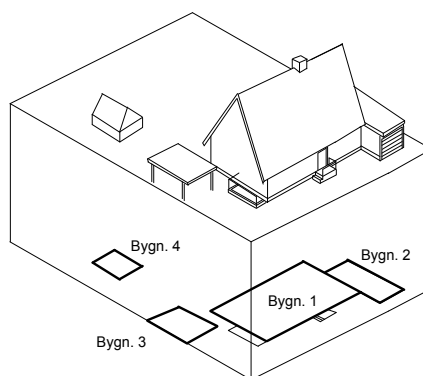
Side 1 af 4

## Enfamiliehuse

For enfamiliehuset medregnes kun det kraftigt optrukne areal på fig. 1. Ejendommen indeholder 4 bygninger.

- Bygn. 1: Fritliggende enfamiliehus
- Bygn. 2: Garage
- Bygn. 3: Carport
- Bygn. 4: Drivhus

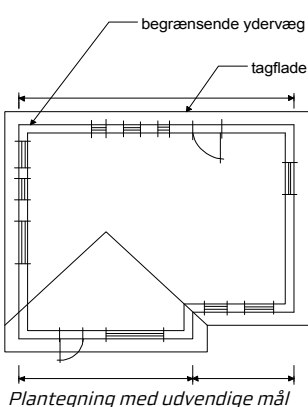
Indgangsparti og kældertrappe / lyskasse medregnes ikke.



Figur 1

### Bebygget areal:

Det bebyggede areal omfatter stueetagens areal, og måles til ydersiden af de begrænsende ydervægge. Udestuer betragtes som en del af en bygning, og medregnes ligeledes i bebygget areal, men medgår ikke i boligareal.



Hvis garage/carport er en integreret del af bygningen i stueplan, indgår arealet i bebygget areal for bygningen. Murvinger i flugt med begrænsende ydervæg medregnes også i bebygget areal.

Tilbagetrukne/overdækkede/åbne indgangspartier, terrasser, altaner, karnapper over gulvplan samt læmure medregnes ikke i bebygget areal.

Overdækkede terrasser og overdækkede arealer iøvrigt opmåles fra tagkant til tagkant.

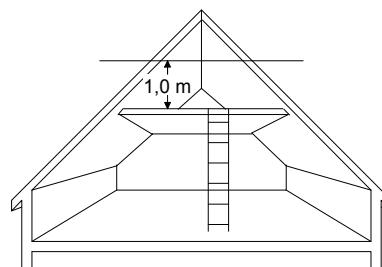
Fritliggende, overdækkede terrasser betragtes som selvstændige bygninger og opmåles fra tagkant til tagkant. Carporte opmåles fra tagkant til tagkant eller til begrænsende ydervægge.



### Hems

Indskudte etager (hemse) på indtil 4,5 m<sup>2</sup> betragtes ikke som beboelsesrum, og skal derfor ikke medregnes i boligareal. Arealet opmåles i en højde 1,0 m fra gulv til indvendig loft. Det er en betingelse, at den indskudte etage står i åben forbindelse med det rum, den er indbygget i.

Hvis en indskudt etage (hems) er større end 4,5 m<sup>2</sup>, betragtes den som et beboelsesrum, og skal opfylde bygningsreglementets krav hertil. Arealet skal medregnes i boligareal.



Hems



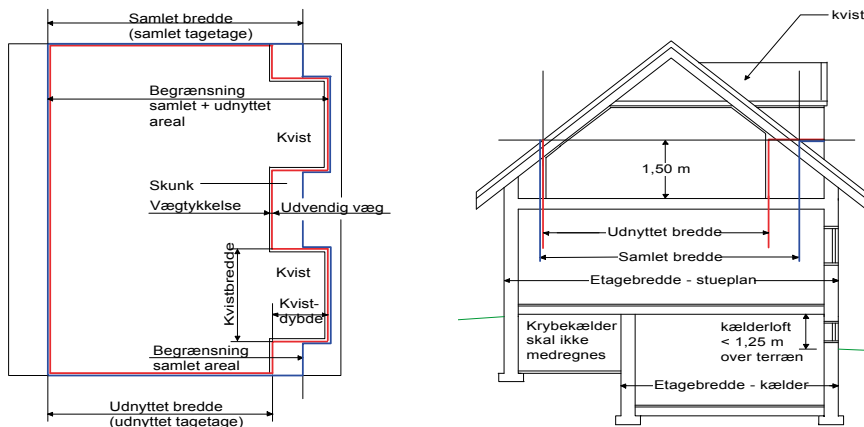
### Samlet areal af tagetage

Som tagetagens samlede areal medregnes både det areal, som udnyttes og det areal der kunne udnyttes til beboelse eller erhverv. Tagetagearealer, der - f.eks. på grund af blokering med spær eller for lav lofthøjde - ikke kan udnyttes til disse formål, medregnes således ikke.

Det samlede areal af tagetagen svarer til begrebet "udnyttelig tagetage" i bygningsreglementerne. Det er uden betydning for beregningen af det samlede areal af tagetagen, om der forefindes skunkrum i tagetagen.

Kviste i en tagetage opmåles til ydersiden af ydervæggene i måleplan 1,5 m over færdigt gulv. Dette er vist på fig. 2. på næste side.

Fortsættes næste side...



Figur 2



## Areal af udnyttet del af tagetage

Det udnyttede areal i tagetagen incl. trappeareal angiver den del af tagetagens areal, som er indrettet med henblik på udnyttelse til bolig eller erhverv. Der gøres opmærksom på, at arealet af den udnyttede del af tagetagen ikke kan være større end det samlede areal af tagetagen. Opmålingen foretages for begge tagetagearealer i et plan 1,5 m over færdigt gulv. Den udnyttede del af tagetagen kan begrænses af væggene til skunkrum.

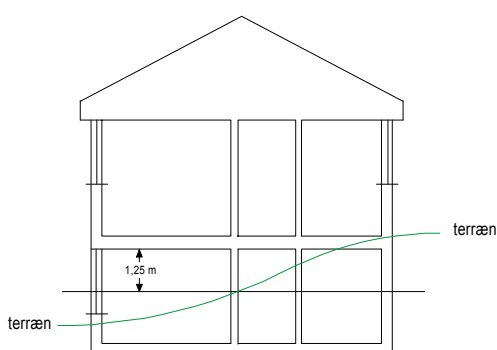
Dette er tilfældet på fig. 2, hvor væggene danner skunkrum til den ene side, og hvor det udnyttede areal derfor er noget mindre end det samlede areal. Opmåling af det udnyttede areal sker til ydersiden af den viste skunkvæg, som ansættes til 14 cm, hvis ikke den faktiske vægtykkelse kan måles på stedet. Der vil således kun være forskel på de to tagetagearealer, hvis hele den udnyttelige tagetage ikke er indrettet til beboelse eller erhverv.

Såfremt indretning af tagetagen vil kræve ændring af bærende konstruktioner i form af fjernelse af spær el. lign., udgør såvel det udnyttede som det samlede areal i tagetagen 0 m<sup>2</sup>.

En tagetage medregnes aldrig i antal etager.

## Kælder

Det samlede kælderareal omfatter arealet af den eller de etager, der ligger under stueetagen. Arealet beregnes til ydersiden af de begrænsende ydervægge.



Når kældergulv ligger under terræn, betragtes det som kælder.

Selvom det kun er en del af kælderarealet, der ligger under terræn, beregnes /registreres HELE etagen som kælder. Den del af kælderen, hvor loftet ligger mindre end 1,25 m over det omgivende terræn, registreres som lav kælder.

Areal af garage i kælder medregnes i kælderen's areal.

En kælderetage medregnes aldrig i antal etager.

## Mansardetage

Mansardetager opmåles som tagetager, d.v.s. 1,5 m over færdigt gulv. Mansardetager skal i modsætning til tagetager medregnes i antal etager.

Er loftet over mansardetagen udnytteligt, angives dette i samlet tagetage. Er loftet godkendt til beboelse eller erhverv, registreres det også i tagetagens udnyttede areal. Kviste i en mansardetage opmåles som i en tagetage.

*Fortsættes næste side...*



