



Felles forståelse av arealbegrep



Standard morgen 06.12.23
Petter L. Nøstdal

Felles forståelse av arealbegreper gir effektivisering i hele verdikjeden - 1

Utgangspunkt i 2017

- Den gamle versjonen var vanskelig tilgjengelig/forståelig (mange regnet feil)
- Ulike bransjer hadde egne definisjoner

Endringer underveis

- H-2300 «Grad av utnyttning» er blitt trukket tilbake
- TEK17 kapittel 5 og 6 er blitt endret/justert

Felles forståelse av arealbegreper gir effektivisering i hele verdikjeden - 2

Målet vårt

- Målet var en enhetlig og tydelig måte å regne areal på, fra tidlig prosjektutvikling til overlevering av eiendom, og eventuelt senere salg
- Og at de fleste (les alle) skulle kunne regne arealene korrekt
- Tilrettelagt for digitalisering

Med ambisjon om

- Betydelig reduksjon av feil i areal i prosjektets levetid
- Betydelig reduksjon i klager (og rettsaker) rundt areal

Felles forståelse av arealbegreper gir effektivisering i hele verdikjeden - 3

Tverrfagligheten i komiteen har vært svært viktig for sluttproduktet

- Krevende og faglige, gode diskusjoner
 - Tilbakemeldinger fra tvister og rettsaker
 - Erfaringer fra kommuner
 - Bolig- og næringskompetanse
 - Dialogen med DIBK og KDD
-
- Fra oppstart regulering til utleie/salg og re-utleie/salg – prosjektets livsløp

Felles forståelse av arealbegreper gir effektivisering i hele verdikjeden - 4

Noen oppfølgende tanker til det Lars Jarle fortalte

- Viktigheten av flere og tydeligere figurer
- Bedre definisjoner/beskrivelser/forklaringer
- Tydelighet rundt måleverdig areal
- Felles forståelse på tvers av alle parter i byggebransjen
- Påslagsfaktorene
- BRA-s (som benyttes i boligprosjekter i tidligfase, frem til kontrakt)

Felles forståelse av arealbegreper gir effektivisering i hele verdikjeden - 5

Bolig

- Definisjon av BRA-s var en forutsetning
- Tydeliggjøring av de ulike arealtypene i/rundt/utenfor boligen
- Tydeliggjøring av hvordan areal regnes i forhold til sjakter (i ulike posisjoner), søyler, karnapper, påforingsvegger osv

Faktorer som er vanlig i boligutvikling (leilighetsbygg)

- BRA-s/BTA bolig (BRA-s faktor boligdel)
- BRA-s/BTA totalt (BRA-s arealfaktor bygning)

Felles forståelse av arealbegreper gir effektivisering i hele verdikjeden - 6

Næringsbygg

- Tydeligere definisjoner på de ulike arealtypene
- Påslagsfaktorene
- Viktig inn mot pris- og design konkurranser

Felles forståelse av arealbegreper gir effektivisering i hele verdikjeden - 7

Håpet er at vi har fått en revidert standard som:

- Definere alle typer arealer
- Definere hvordan arealer skal regnes
- Og at når flere regner – får de samme areal

