



# Bygnings- opplysninger i matrikkelen

*Kurs i matrikkelføring  
Sentral matrikkelmyndighet, 2016  
Versjon 1.6*



---

---

---

---

---

---

---

---

## Innhold

1. Historikk, hvorfor bygning i matrikkelen?
2. Hvordan oppstår bygningsopplysninger som skal føres i matrikkelen, og hva skal føres i matrikkelen?
3. Begrepsbruk
4. Når skal informasjon føres i matrikkelen?
5. Bruk av bygningsinformasjon
6. Sefrak



---

---

---

---

---

---

---

---

## Hva er en bygning?

- Eurostat: "Kan anvendes separat, er oppført for et permanent formål, og er egnet eller beregnet til å beskytte mennesker, dyr eller ting."



---

---

---

---

---

---

---

---

## Det dansende hus




---

---

---

---

---

---

---

---

## Historikk

- Fra 1983 bygningsopplysninger i GAB
  - Kommunene ansvarlig for innholdet
  - SSB's behov for data – konjunkturindikator
- 1993 – 95, Mabygg
  - Alle bygg over 15 kvm registreres i GAB
  - Fullstendig bygningsregister
- 1995 ->
  - SEFRAK og FREDDY
  - Opplysninger overført fra RA til GAB
- Konvertert til matrikkelen 2007/2008 – Matrikkeloven innført 1.1.2010

GAB




---

---

---

---

---

---

---

---

## Hvorfor bygningsopplysninger i matrikkelen?



- Ett nasjonalt bygningsregister med basisopplysninger
- Kobling mellom eiendom, adresse, bygning og kart i ett samlet system
- Ajourhold
  - Ajourhold av koblingene og data i ett system




---

---

---

---

---

---

---

---

## Matrikkellov - Bygning (1)

- **§ 3 Definisjonar**

a) Matrikkelen: landets offisielle register over fast eigedom, og under dette bygningar, bustader og adresser, jf. § 4.

- **§ 4 Matrikkelen**

Matrikkelen skal innehalde opplysningar om den enkelte matrikkeleining som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eigedom, under dette offisielle nemningar og opplysningar om den enkelte bygning, bustad og adresse.




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Matrikkellov - Bygning (2)

- **§ 25 Matrikkelføring av opplysningar om bygningar, adressar, eigerseksjonar, kommunale pålegg o.a.**

Kommunen skal:

- Tildele bygningsnummer og registrere nye bygninger
- Registrering skal gjennomføres samtidig med tillatelse etter pbl.
- Fullstendig opplysninger senest når bygningen lovlig tas i bruk.
- Matrikkelen skal oppdaterast når ei byggesak vedtar endringer som påvirker matrikkelen.
- Matrikkelen skal oppdateres når kommunen får kjennskap til at opplysningene i matrikkelen ikke er korrekte.




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Matrikkellov - Bygning (3)

- **§ 27 Komplettering av opplysningane i matrikkelen**

Sentral matrikkelstyresmakt eller kommunen kan pålegge eigar, rettshavar eller leigar til eigedom, bygning eller bygningsdel å fremskaffe opplysningar om eksisterande matrikkeleiningar, bygningar, bustader og adresser når det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal inneholde slike opplysningar.




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Matrikkellov - Bygning (4)

### ▲ Bygninger (5)

#### Bygningsnummer

159269205

159269213

159269221

159269221-1

159269248

### • § 31 Bruk av matrikkelnemningar i offentlig saksbehandling...

Offentleg saksbehandling som knyter opplysningar til matrikkeleiningar, bygningar, bustader eller offisielle adresser, skal nytte dei nemningane som er registrerte i matrikkelen.



## Hvordan oppstår bygningsopplysninger som skal føres i matrikkelen?



## Plan- og bygningsloven Sakstyper



### SØKNAD

- Med ansvarsrett - § 20-3
- Uten ansvarlige foretak (§ 20-4)

### FRITAK

- Unntak - § 20-5

### ANNET REGELVERK

- Tiltak som behandles tilstrekkelig etter annet regelverk (§ 20-6)



## Unntatt søknadsplikt, men skal registreres i matrikkelen

- Pbl § 20-5
  - Frittliggende bygninger inntil 50 kvm
  - Tilbygg inntil 15 kvm
  - Unntatt søknadsplikt under visse forutsetninger, men skal registreres i matrikkelen
  - Men, flere kriterier som må være oppfylt før forholdet er unntatt søknadsplikt:



## Dette kan du bygge uten å søke

- Garasje eller annet uthus inntil 50 kvm på allerede bebygd tomt
  - Minimum 1,0 m til nabogrensen, eller annen bygning
  - Bygget kan bare ha en etasje og ikke ha kjeller
  - Maksimal mønehøyde er 4,0 meter
  - Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter
  - Kan ikke benyttes til beboelse
- Tilbygg inntil 15 kvm (BRA og BYA)
  - Kan ikke inneholde rom til varig opphold eller beboelse
  - Må plasseres minst 4,0 m fra nabogrense
  - Eks. på tilbygg som er unntatt søknadsplikt er veranda, terrasse og lignende, åpent overbygget inngangsparti eller ved- og sykkelbod.



## Trinn i byggesøknaden



## Hvor finnes opplysninger?

The image shows a complex form with multiple sections, including a header with a logo, a table with columns for different types of information, and a large red stamp that reads "KUN FOR PROJEKT".

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vedlegg til byggesøknad

The image shows a form section titled "Vedlegg" (Attachments) with a table for listing documents. To the right, there is a small architectural drawing of a house.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Hva skal føres i matrikkelen?

- Matrikkelforskriften § 3, pkt. b
- Matrikkelforskriften § 3, pkt. c
- Matrikkelforskriften § 60



---

---

---

---

---

---

---

---

## Matrikkelforskrift – Bygning (1)

### §3 Innhold i matrikkelen

#### 1) Matrikkelen omfatter opplysninger om

- b) bygninger, herunder
  - byggingsnummer, bygningstype, næringsgruppe, bebygd areal
  - antall etasjer og deres bruksareal og bruttoareal, heis
  - bygningsstatus, bygningshistoriske opplysninger
  - vannforsyning, avløp
  - energikilder og oppvarming
  - kontaktpersons navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer



## Matrikkelforskrift – Bygning (2)

KARTVERKSVEIEN 21

- Antall bad
- Antall rom
- Antall WC
- Bruksareal
- Bruksenhetstype
- Kjøkken
- Matrikkelenhet

### §3 Innhold i matrikkelen

#### 1) Matrikkelen omfatter opplysninger om

- c) bruksenheter i bygning, herunder
  - bruksenhetsnummer, bruksenhetstype, bruksareal
  - antall rom, bad, wc, kjøkkentilgang



## Matrikkelforskrift – Bygning (3)

### §3 Innhold i matrikkelen

- 2) Matrikkelen skal også omfatte stedfesting av opplysningene med koordinater, arkivreferanser og opplysninger om sammenheng mellom matrikkelenheter, adresser og bygninger.
- 3) Matrikkelen kan i egen tilleggsdel inneholde tilsvarende opplysninger om matrikkelenhet, adresse og bygning til bruk i kommunal planlegging, saksbehandling og administrasjon, herunder opplysninger om renovasjon, privat vannforsyning, avløpsrensing, septiktank, nedgravd brønneleiløp og bygningmateriale samt referanse til sak eller arkiv.
- 4) Matrikkelen kan i tillegg inneholde andre opplysninger om matrikkelenhet, adresse, bygning og bruksenhet som er nødvendig for ordning, drift og føring av matrikkelen.



## Rammetillatelse



**Føres i matrikkelen:**

- Bygningsnummer
- Bygningstype
- Næringsgruppe
- Bebygd areal
- Antall etasjer
- Antall bruksenheter
- Bruttoareal pr. etasje
- Løsning for vann/kloakk

Matrikkelforskrift § 60

---

---

---

---

---

---

---

---

---

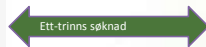
---

## Igangsettingstillatelse



**Føres i matrikkelen:**

- Bruksenhetsnummer/Adresse
- På bruksenhet:
  - Areal
  - Antall rom
  - Bad/WC/kjøkken



Alle opplysninger påkrevd ved ramme- og igangsettingstillatelse føres under ett.

Matrikkelforskrift § 60

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest



**Føres i matrikkelen:**

- Opplysninger om energibruk
- Oppvarming
- Heis
- Eksisterende data kontrolleres og evt. rettes.

Matrikkelforskrift § 60

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Bygningstype – NS3457



- 3-sifret kode som identifiserer bygget.
- Første siffer angir hovedkategori (f.eks. 1=bolig), mens de siste to spesifiserer ytterligere innenfor hovedkategorien.

Eks:  
**131**=rekkehus  
**121**= tomannsbolig, vertikaldelt



- Kommunen er ansvarlig for å registrere bygningstype på nye bygg.




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Retting av bygningstype

- ml § 26 angir at "en part kan krevje at matrikkelen blir retta når det er dokumentert at opplysningene er urette eller ufullstendige."
- Hjemmelshaver ønsker for eksempel at bygningstype endres:  
 111 – Enebolig                      160 - Fritidsbolig
- Miljøverndepartementet har presisert i brev av 22.09.2010 at valg av bygningstype skal være innenfor rammen av bygningen er tillatt brukt til. Kommunen kan derved avslå anmodning om retting.
- Bygningstype i matrikkelen vil ikke være juridisk bindende for hva bygningen er godkjent benyttet til.
- Dersom bygningen tas i bruk til annet enn det som følger av tillatelsen er dette søknadspliktig bruksendring (pbl § 20-1, 1. ledd bokstav d)




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Næringsgruppe



- Angir hvilken næring bygget tilhører
- Bygg som brukes til flere formål skal ha kodes etter den næring som opptar største del av arealet.
- Føringsinstruksen kap 6.1.3

Næringsgruppe	Kategori
1 Bolig, bolig og ferie	1
2 Bolig og annen bolig	2
3 Bolig og annen bolig	3
4 Bolig og annen bolig	4
5 Bolig og annen bolig	5
6 Bolig og annen bolig	6
7 Bolig og annen bolig	7
8 Bolig og annen bolig	8
9 Bolig og annen bolig	9
10 Bolig og annen bolig	10
11 Bolig og annen bolig	11
12 Bolig og annen bolig	12
13 Bolig og annen bolig	13
14 Bolig og annen bolig	14
15 Bolig og annen bolig	15
16 Bolig og annen bolig	16
17 Bolig og annen bolig	17
18 Bolig og annen bolig	18
19 Bolig og annen bolig	19
20 Bolig og annen bolig	20
21 Bolig og annen bolig	21
22 Bolig og annen bolig	22
23 Bolig og annen bolig	23
24 Bolig og annen bolig	24
25 Bolig og annen bolig	25
26 Bolig og annen bolig	26
27 Bolig og annen bolig	27
28 Bolig og annen bolig	28
29 Bolig og annen bolig	29
30 Bolig og annen bolig	30
31 Bolig og annen bolig	31
32 Bolig og annen bolig	32
33 Bolig og annen bolig	33
34 Bolig og annen bolig	34
35 Bolig og annen bolig	35
36 Bolig og annen bolig	36
37 Bolig og annen bolig	37
38 Bolig og annen bolig	38
39 Bolig og annen bolig	39
40 Bolig og annen bolig	40
41 Bolig og annen bolig	41
42 Bolig og annen bolig	42
43 Bolig og annen bolig	43
44 Bolig og annen bolig	44
45 Bolig og annen bolig	45
46 Bolig og annen bolig	46
47 Bolig og annen bolig	47
48 Bolig og annen bolig	48
49 Bolig og annen bolig	49
50 Bolig og annen bolig	50
51 Bolig og annen bolig	51
52 Bolig og annen bolig	52
53 Bolig og annen bolig	53
54 Bolig og annen bolig	54
55 Bolig og annen bolig	55
56 Bolig og annen bolig	56
57 Bolig og annen bolig	57
58 Bolig og annen bolig	58
59 Bolig og annen bolig	59
60 Bolig og annen bolig	60
61 Bolig og annen bolig	61
62 Bolig og annen bolig	62
63 Bolig og annen bolig	63
64 Bolig og annen bolig	64
65 Bolig og annen bolig	65
66 Bolig og annen bolig	66
67 Bolig og annen bolig	67
68 Bolig og annen bolig	68
69 Bolig og annen bolig	69
70 Bolig og annen bolig	70
71 Bolig og annen bolig	71
72 Bolig og annen bolig	72
73 Bolig og annen bolig	73
74 Bolig og annen bolig	74
75 Bolig og annen bolig	75
76 Bolig og annen bolig	76
77 Bolig og annen bolig	77
78 Bolig og annen bolig	78
79 Bolig og annen bolig	79
80 Bolig og annen bolig	80
81 Bolig og annen bolig	81
82 Bolig og annen bolig	82
83 Bolig og annen bolig	83
84 Bolig og annen bolig	84
85 Bolig og annen bolig	85
86 Bolig og annen bolig	86
87 Bolig og annen bolig	87
88 Bolig og annen bolig	88
89 Bolig og annen bolig	89
90 Bolig og annen bolig	90
91 Bolig og annen bolig	91
92 Bolig og annen bolig	92
93 Bolig og annen bolig	93
94 Bolig og annen bolig	94
95 Bolig og annen bolig	95
96 Bolig og annen bolig	96
97 Bolig og annen bolig	97
98 Bolig og annen bolig	98
99 Bolig og annen bolig	99
100 Bolig og annen bolig	100

**Unntak**  
 Bygg med kombinasjon av areal til bolig og areal til annet enn bolig, skal ikke ha næringsgruppe bolig selv om boligarealet er størst




---

---

---

---

---

---

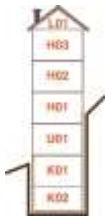
---

---

---

---

## Etasjer



Som hovedregel tildeles etasjer gjennomgående for hvert plan i hele bygget. Unntak kan gjøres for større bygg/boligblokker i skrånende terreng med hovedinnganger til forskjellige plan i bygget.

Etasjetype bestemmes av gjennomsnittlig terrengnivå i forhold til etasjeplanet og måleverdighet under skråtak.



## Definisjoner



### Bruksenhet

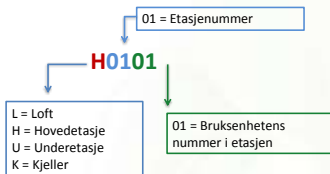
- Rom eller samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettskaver.



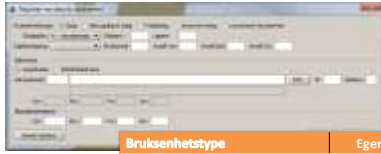
## Bruksenhetsnummer



- Bruksenhetsnummeret er en del av den offisielle adressen.
- Bruksenhetsnummeret består av en stor bokstav og 4 siffer.



## Bruksenhetstyper



Bruksenhetstype	Egen adresse
Bolig	Ja
Ikke godkjent bolig	Ja
Fritidsbolig	Ja
Annet enn bolig	Ja
Unummerert bruksenhet	Nei




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Arealbegreper brukt i matrikkelen

- **BYA Bebygd areal**  
Bebygd areal er areal som bygningen eller bygningene opptar av terrenget (fotavtrykket).
- **BRA Bruksareal**  
Bruksareal er areal beregnet innvendig av bruksenheten og fellesdelers omsluttende vegger.
- **BTA Bruttoareal**  
Bruttoareal er areal beregnet utvendig av bruksenhetens omsluttende vegger.




---

---

---

---

---

---

---

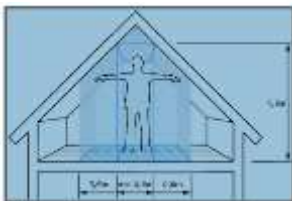
---

---

---

## Måleverdighet

- Fri høyde minst 1,90 m i minst 0,60 m bredde.
- Deler med skråtak regnes som målverdig 0,60 m utenfor høyden 1,90 m.
- Areal er målverdig uavhengig av om det er tilgjengelig.
- Definisjon av målverdighet gjelder alle innvendige arealstyper.




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bebyggt areal - BYA

- BYA = "fotavtrykk"
- I matrikkelen føres bebyggt areal for det enkelte bygg
- Utkragede bygningsdeler < 5 m over planert terreng medregnes
- Konstruksjoner og bygningsdeler mer enn 0,5 m over terreng
- Åpent areal (carport)




---

---

---

---

---

---

---

---

## Bruksareal -BRA

- Bruksareal er alt areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger
- Bruksareal måles fra innside vegg eller annen begrensende bygningsdel
- Det gjøres ikke fratrekk for større piper og kanaler (jfr. NS 3940)
- Ved beregning av bruksareal er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdige pr. plan selv om de ikke har gulv
- En etasjes bruksareal deles i bruksareal til bolig og bruksareal til annet dersom begge formål finnes.




---

---

---

---

---

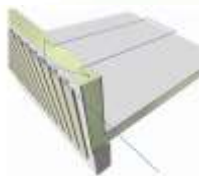
---

---

---

## Bruttoareal - (BTA)

- Bruttoareal for en bygning er summen av bruttoarealene for alle plan. Planene kan være helt eller delvis under terreng, plan over terreng, loft, terrasse, eller teknisk plan
- Bruttoareal for hvert plan beregnes utvendig av omsluttende bygningsdeler i gulvhøyde og inkluderer utvendig kledning
- En etasjes bruttoareal deles i bruttoareal til bolig og bruttoareal til annet dersom begge formål finnes




---

---

---

---

---

---

---

---





## Matrikkelen og bygning

"Eiendomsregistrering i Matrikkelen er en av samfunnets basisfunksjoner som har stor nytteverdi i flere sammenhenger".

Vetleder i praktisk takseringsarbeid KS

Matrikkelen er grunnlaget for byggearealstatistikken, en viktig konjunkturindikator for Norge og en del av grunnlaget for beregning av BNP




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## SSB

- Folke- og boligtellinger
- Byggstatistikk – nybygg og bygningsmassen
- Boligstatistikk – bl.a. bebodde og ubebodde boliger
- Bygningsdata som bakgrunnsvariable bl.a. leveårsstatistikk
- Landbrukseiendommer – bebyggelse og bosetting
- Heis i bygning
- Kobling personer og boliger gir husholdninger




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Kostra- SSB publiserer

**2 Hva er kommunens innførsel (BTA) på disse KOSTRA-funksjonene?**

KOSTRA-funksjon:	Fornilbbyggkommunen sier:	Fornilbbyggkommunen sier fra eksterne:
F20 (administrasjon)	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
F21 (vedlikehold)	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
F22 (investering)	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
F23 (utbygging)	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
F24 (kommunale driftsbygg)	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
F25 (kommunale skolebygg)	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Kommunale avgifter og gebyr



- Renovasjon
  - Bruksenheter
  - Bygningstype
- Kommunal avgifter
- Avdekker gratispassasjerer
- Kvalitetsheving av registeret




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Kommunal eiendomsskatt



- Kvaliteten på opplysninger om bygninger i matrikkelen kan være mangelfull.
- Eiendomsskatt taksering i kommunen gir mulighet for kvalitetsheving
- ml § 26 angir:
  - Kommunen kan rette opplysninger i matrikkelen.
  - Part som retting angår skal underrettes.




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Eiendomsmejlere



- Boligannonser
- Adresse
- Eiendom
- Areal på eiendom og bygning
- Ant. Rom
- Innvendige bygningsopplysninger
- Taktsammenheng



---

---

---

---

---

---

---

---

## Universell utforming (UU)



---

---

---

---

---

---

---

---

**SEFRAK**

**Askeladden**



---

---

---

---

---

---

---

---

