

1  
NY NS 3940:2023

**Komiteemedlem  
Ing Vidar Arnes**

 **Norsk takst**

# NY NS 3940:2023

## Tillegg A, måling av bolig

Tillegget baseres på NS 3940:2023 *Areal- og volumberegning av bygninger* og inneholder ytterligere presiseringer i forbindelse med salg og taksering av boliger.

# NY NS 3940:2023

## Nye begreper:

BRA-i	Internt bruksareal
BRA-e	Eksternt bruksareal
BRA-b	Innglasset balkong
TBA	Terrasse- og balkongareal
GUA	Areal som inkluderer areal med lav takhøyde (BRA + ALH)
BRA-s	Salgbart bruksareal

Tidligere begrep med P-ROM og S-ROM, utgår.

# NY NS 3940:2023

## Nye begreper:

Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig av 28. november 2023, angir hvilke av de nye begrepene som skal benyttes ved markedsføring.

Takstbransjen vil en periode måle P-ROM og S-ROM, grunnet krav i forskrift til avhendingslova. Disse begrepene vil ikke bli markedsført ved salg.

# NY NS 3940:2023

## Forenkling

Nye begreper krever mindre tolkning, ved at rommens funksjon ikke skal vurderes.

En rekke nye illustrasjoner som vil gi mer enhetlig vurdering, der det tidligere har vært mulighet for tolkning.

Dette er spesielt viktig med ny avhendingslov, som kan gi ansvar der avviket på arealer er 2 %, eller mer. Dette er langt strengere enn tidligere rettspraksis.

# NY NS 3940:2023

Ny former for bruksareal BRA:

- **Internt bruksareal (BRA-i)**

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

# NY NS 3940:2023

Ny former for bruksareal BRA:

- **Eksternt bruksareal (BRA-e)**

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Eksempler:

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten.

# NY NS 3940:2023

Ny former for bruksareal BRA:

- **Innglasset balkong mv (BRA-b)**

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.

Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong.



# NY NS 3940:2023

Nytt begrep (ikke BRA):

## - **Terrasse og balkongareal (TBA)**

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

I TBA inngår også åpen veranda eller altan.

Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

# NY NS 3940:2023

## Ikke -måleverdige gulvareal (GUA)

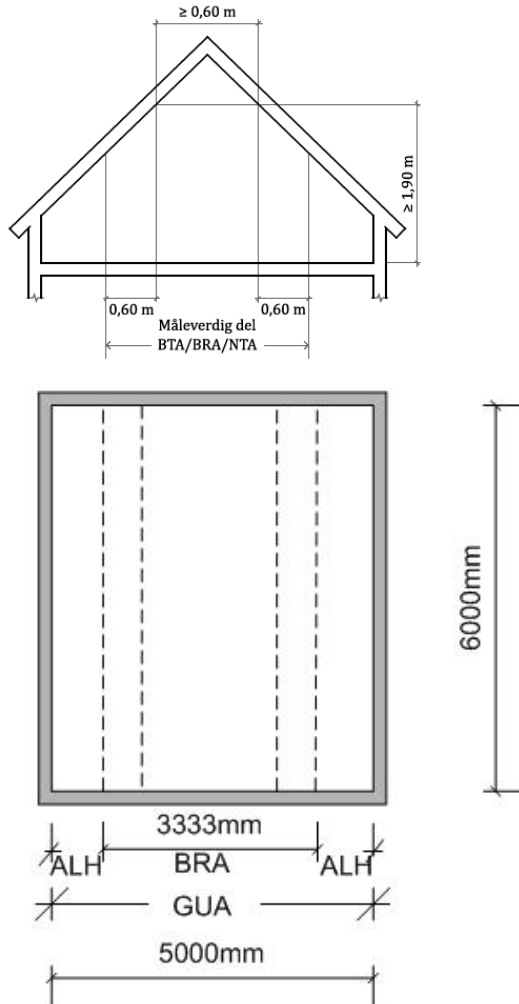
**Gulvareal** som ofte opplyses der det er skråtak og lav himlingshøyde, er definert.

Areal med lav himlingshøyde (forkortet ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA.

BRA og ALH kan summeres og samlet kalles **Gulvareal (GUA)**.

# GULVAREAL (GUA)



Areal ved lav takhøyde ALH  
tillagt BRA blir gulvareal GUA.

$$6,0 \times 3,33 = 20 \text{ m}^2 \text{ BRA}$$

$$6,0 \times 1,67 = 10 \text{ m}^2 \text{ ALH}$$

Gulvareal 30 m<sup>2</sup> (GUA)

# NY NS 3940:2023

## **Salgbart bruksareal – BRA-s**

BRA-s benyttes ved prosjektplanlegging og projektsalg av boligbygninger.

BRA-s tilsvarer bruksarealet innenfor omsluttende vegger (BRA-i)

Arealer som gir spesielle rettigheter til bruk, legges også til BRA-s etter en forholdsmessig fordelingsnøkkel. Eksempler på slike arealer kan være gjesteleilighet, felles kjøkken, bibliotek osv.

# NY NS 3940:2023

## Rett til bruk av fellesareal

Arealet måles ikke.  
Rettigheten, med bruk og funksjoner  
skal beskrives.

Gjelder også parkeringsplass/biloppstillingsplass  
i fellesgarasje og carport.



# NY NS 3940:2023

Arealoppsett leilighet eksempel

Etasje	BRA			Terrasse- og balkongareal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA
Loft		5		
3. etasje	100		6	4
Kjeller		3		
SUM	100	8	6	4
SUM BRA	114			

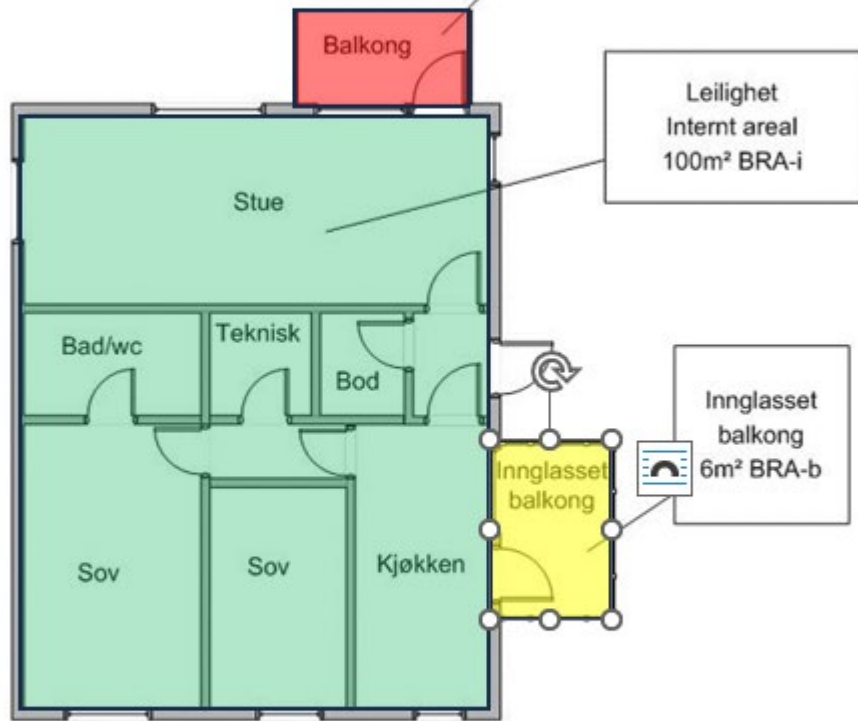
Loft



Bod (hobbyrom/ stue/ soverom osv.)  
5m<sup>2</sup> BRA-e

Balkong  
4 m<sup>2</sup> TBA

3. etasje



Eksempel på inndeling av arealer.

BRA-i	100 m <sup>2</sup>
BRA-e	8 m <sup>2</sup>
BRA-b	6 m <sup>2</sup>
Åpent areal	4 m <sup>2</sup>
Sum BRA	114 m <sup>2</sup>

Kjeller



Bod (hobbyrom/ stue/ soverom osv.)  
3m<sup>2</sup> BRA-e

# NY NS 3940:2023

Arealoppsett enebolig/rekkehus eksempel

Etasje	BRA			Terrasse- og balkongareal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA
Loft	70			
2. etasje	120			5
1. etasje	120		6	8
Underetasje	80			
Hybel i underetasje	40			
Kjeller		120		
SUM	430	120	6	13
<b>SUM BRA</b>	<b>556</b>			

I dette eksempelet har kjeller utvendig adkomst



# NY NS 3940:2023

## Arealoppsett garasje, eksempel

Tabell A.4 — Eksempel på arealoppsett i garasje

Etasje	BRA			Terrasse- og balkongareal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA
Loft		10		
1. etasje		36		
SUM		46		
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>			

## Dokumentasjon ved salg av nye / prosjekterte av boenheter

- Tegninger skal vise tydelige arealgrenser
- Hvert enkelt rom/areal markeres med romfunksjon og arealstørrelse
- Forklare at boenhetens totale BRA er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom

Takk for oppmerksomheten!

Ing Vidar Aarnes

[vidar@arnes-eiendoms.no](mailto:vidar@arnes-eiendoms.no)

900 23 457