

NS 3940:2023 AREAL OG VOLUMBEREGNING AV BYGNINGER

TILLEGG B (normativt)

BEREGNING AV LEIEAREAL I NÆRINGSBYGNINGER

Standard Morgen

Webinar 2023-12-04

Torun Bjerke Møller, OPAK AS



NS 3940:2023

TILLEGG B

(normativt)

BEREGNING AV LEIEAREAL I NÆRINGSBYGNINGER

- Ved oppmåling av næringseiendom skal bruttoareal benyttes.
- BTA måles i gulvhøyde og inkluderer ytterveggens “utvendig ferdig overflate”. Ytterveggens utside måles fra planet som representerer den største delen av veggens fasadeliv.
- Fordelingen baseres på faktisk bruk av fellesarealene. Dette er kontraktsmessige forhold.
- En arealberegning skal inneholde: Tegninger med tydelige arealgrenser og dokumentasjon av fremgangsmåte.
- Arealene i en næringsbygning kan deles opp i følgende deler:

NS 3940:2023

Tillegg B
(normativt)

Beregning av leieareal i næringsbygninger

B.1 Generelt

Hensikten med dette tillegget er å vise hvilke prinsipper for arealberegning som skal benyttes ved utleie av næringseiendom, og hvordan disse skal måles.

B.2 Måleregler for leieareal

Ved oppmåling av næringseiendom skal bruttoareal benyttes.

Bruttoareal omfatter alle måleverdige deler begrenset av utside yttervegger i gulvhøyde, og inkluderer utvendig ferdig overflate. Se [7.4](#).

Ved profilert veggkledning plan som tangerer profilens utside, som begrensnig. Ved måling fra ytterveggens utside skal det måles fra planet som representerer den største delen av veggens fasadeliv.

Bruttoareal for et rom, deler av en etasje eller en bruksenhet skal beregnes fra ytterveggs utside i gulvhøyde, inkludert utvendig ferdig overflate. Mot tilgrensende rom, bruksenheter eller fellesarealer skal arealet beregnes til midt i delevegger.

Bruttoarealet for en etasje eller et plan skal beregnes fra utside yttervegger i gulvhøyde, inkludert utvendig ferdig overflate.

Overbygde gårdsrom med omsluttende vegger inngår i måleverdig areal.

Overbygde gårdsrom skal medregnes i bruttoarealet for den aktuelle etasjen.

B.3 Inndeling av arealer i næringsbygning

Ved leie i en næringsbygning skal det framkomme hvilke arealer som inngår i leieavtalen.

Arealene i en næringsbygning kan deles opp i følgende deler, se [figur B.1](#):

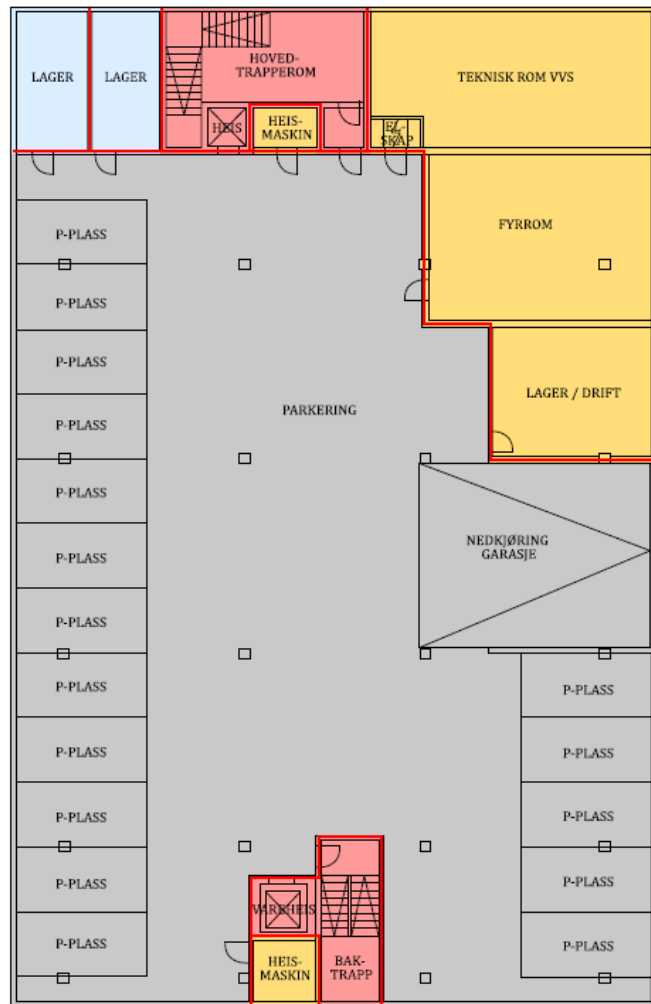
NS 3940:2023 - TILLEGG B (normativt)

BEREGNING AV LEIEAREAL I NÆRINGSBYGNINGER

BTA - Bruttoareal	BRA - Bruksareal		Fellesareal bygning	Fellesareal kommunikasjon	Fellesareal teknisk og drift	Konstruksjons- og veggareal	Parkeringsareal uten andel fra fellesareal
	NTA - Nettoareal (FUA + TEA + KOA)						
	FUA:H1	FUA:H2					
	Leieareal Leietakers eksklusive leieareal uten påslag * fra fellesarealer. Et rom eller en samling av rom som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksretthaver. Inkluderer internt kommunikasjonsareal, WC-rom og garderober.	Evt delt leieareal Andel fellesareal etasje: •Delt kommunikasjonsareal •Delte WC-rom •Delt pause-/spiserom •Delte møterom •Annet delt areal etasje	Rom som brukes av flere leietakere i bygningen. Fellesareal bygning fordeles på de brukende leieforhold i bygningen. Fellesareal bygning kan være: •Inngangsparti/ resepsjon •Vestibyle •Møterom •Auditorium •Kantine •Toalett/garderobe Konferanserom •Treningsrom	Rom for kommunikasjon som betjener flere leietakere i bygningen. Fellesareal kommunikasjon fordeles på de brukende leieforhold i bygningen. Fellesareal kommunikasjon kan være: •Hovedtrapp •Bitrapper •Rømningsveier •Heiser/Heissjakt •Gangbro •Korridorer og andre permanente kommunikasjons-arealer	Rom for bygningens eller eiendommens drift og vedlikehold. Fellesareal teknisk fordeles på de brukende leieforhold i bygningen. Fellesareal teknisk og drift kan være: Tekniske rom •Ventilasjonsrom •Varmesentral •EL- og IKT/EF-rom •Heismaskinrom •Sjakter Driftsrom •Varemottak •Driftssentral •Verksted- og driftslager •Renholdsentral og renholdsrom/BK	KVA (konstruksjons- og veggareal, (inner- og yttervegger) og fordeles på øvrige areal typer ved utregning av leieareal. (Regnes som BTA pr funksjon)	Parkeringsareal for utleie til interne eller eksterne leietakere. Parkeringsplasser for kjøretøy og tilhørende kjørearealer.
	+ KVA:I Innervegger/konstr.	+ KVA:I Innervegger/konstr.	+ KVA:I Innervegger/konstr.	+ KVA:I Innervegger/konstr.	+ KVA:I Innervegger/konstr.		+ KVA:I Innervegger/konstr.
	+ KVA:O Omsluttende vegger/ konstruksjoner	+ KVA:O Omsluttende vegger/ konstruksjoner	+ KVA:O Omsluttende vegger/ konstruksjoner	+ KVA:O Omsluttende vegger/ konstruksjoner	+ KVA:O Omsluttende vegger/ konstruksjoner		+ KVA:O Omsluttende vegger/ konstruksjoner.
	SUM BTA = FUA:L + KVA Leieareal BTA	SUM BTA = FUA:DL + KVA Delt leieareal BTA	SUM BTA = FUA:F + KVA Fellesareal bygning BTA	SUM BTA = KOA:F + KVA Fellesareal kommunikasjon BTA	SUM BTA = TEA:F + KVA Fellesareal teknisk og drift BTA	Fordelt på øvrige	SUM BTA = FUA:P + KVA Parkeringsareal uten andel fra fellesareal BTA

Inndeling av arealer i nærings- og formålsbygg. Leieareal regnes som bruttoareal (BTA)

Inndeling av arealer i nærings- og formålsbygg. Leieareal regnes som bruttoareal (BTA)



-  **Leieareal** (Fargekode RGB: 219, 238, 255, lys blå)
-  **Delt leieareal etasje** (Fargekode RGB: 153, 204, 255, mellomblå)
-  **Fellesareal bygning** (Fargekode RGB: 15, 255, 195 grønn)
-  **Fellesareal teknisk og drift** (Fargekode: RGB: 255, 222, 122, gul)
-  **Fellesareal kommunikasjon** (Fargekode RGB: 255, 153, 153, rød)
-  **Parkeringsareal** (Fargekode RGB: 201, 201, 201, grå)

B.6.2 Eksempel kjeller

Parkeringsplasser og tilhørende kjørearealer skal skilles ut som et eget leieareal. Se tabell i B.1.

Rom for bygningens drift og vedlikehold er fellesareal teknisk og drift, f.eks:

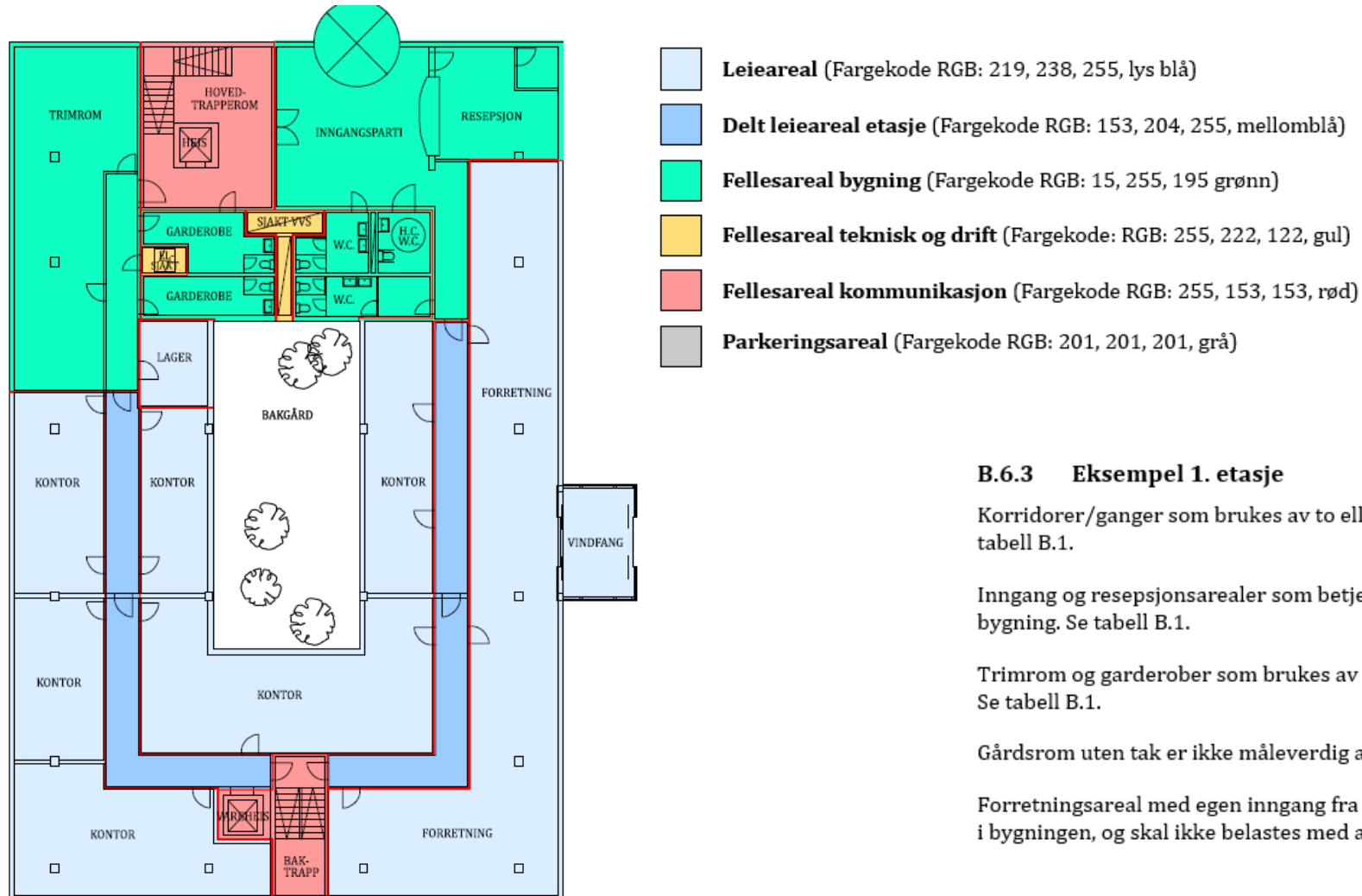
- varmesentral
- lager for vaktmester
- heismaskinrom
- tekniske rom

Tekniske rom skal fordeles på alle leiearealer, dersom ikke spesielle forhold tilsier noe annet.

Trapperom, rømningstrapper og heiser som betjener flere leietakere er i sin helhet fellesareal for kommunikasjon. Se tabell B.1.

Kommunikasjonsarealer skal i sin helhet fordeles på brukende leietakere uansett deres beliggenhet i bygningen.

Inndeling av arealer i nærings- og formålsbygg. Leieareal regnes som bruttoareal (BTA)



B.6.3 Eksempel 1. etasje

Korridorer/ganger som brukes av to eller flere leietakere i én etasje settes opp som fellesareal etasje, Se tabell B.1.

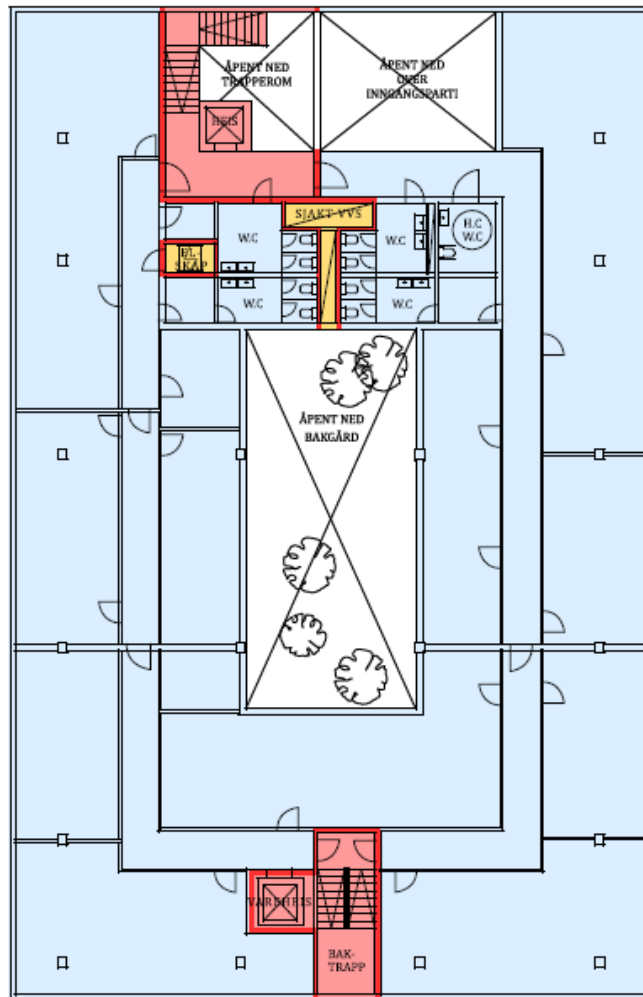
Inngang og resepsjonsarealer som betjener flere leietakere i bygningen settes opp som fellesareal bygning. Se tabell B.1.

Trimrom og garderober som brukes av flere leietakere i bygningen settes opp som fellesareal bygning. Se tabell B.1.

Gårdsrom uten tak er ikke måleverdig areal. Se figur B.1.

Forretningsareal med egen inngang fra gateplan og som ikke benytter seg av felles trapperom og heiser i bygningen, og skal ikke belastes med andel fra fellesareal kommunikasjon.

Inndeling av arealer i nærings- og formålsbygg. Leieareal regnes som bruttoareal (BTA)



-  **Leieareal** (Fargekode RGB: 219, 238, 255, lys blå)
-  **Delt leieareal etasje** (Fargekode RGB: 153, 204, 255, mellomblå)
-  **Fellesareal bygning** (Fargekode RGB: 15, 255, 195 grønn)
-  **Fellesareal teknisk og drift** (Fargekode: RGB: 255, 222, 122, gul)
-  **Fellesareal kommunikasjon** (Fargekode RGB: 255, 153, 153, rød)
-  **Parkeringsareal** (Fargekode RGB: 201, 201, 201, grå)

B.6.4 Eksempel 2.etasje

Når leietakeren i 2. etasje leier hele etasjen, inngår korridorer, ganger og toaletter i deres eksklusive leieareal.

Større åpninger i etasjeskillere enn nødvendig for trapper, heiser o.l. er ikke medregnet i etasjens bruttoareal.

Arealet over gårdsrommet og atriet over inngangspartiet er ikke måleverdig i 2. etasje da det mangler gulv.

Heissjakter og vertikale sjakter er måleverdige selv om de ikke har gulv, se 6.2.