

BILOPPSTILLINGSPLASSER OG GARASJER - BELÅNING I HUSBANKEN

Biloppstillingsplasser.

Bygningsloven bestemmer at det i reguleringsplaner skal avsettes plass til parkering og at parkeringsplass må sikres på den enkelte eiendom. Ved vedtekt kan det stilles krav om antall biloppstillingsplasser i forhold til antall leiligheter m.v.

Husbankens normale lån forutsetter at det til nye boliger er avsatt minst én biloppstillingsplass pr. bolig i rimelig avstand og utenom gategrunn. Det er videre en forutsetning at plassen egner seg for biloppstilling og at inn- og utkjørsel er ordnet på betryggende måte. I den utstrekning disse krav ikke oppfylles, foretas det en reduksjon i lånet. Denne reduksjon er for tiden ca. kr. 1.500 pr. leilighet ved spredt bebyggelse og ca. kr. 1.700 pr. leilighet ved konsentrert bebyggelse.

Garasjer.

I blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse - både i nye og eldre boligområder - kan Husbanken yte lån til felles garasjeanlegg.

En forutsetning for lån er at garasjeanlegget er økonomisk planlagt, og at det fører til en bedring av boligmiljøet med større trafiksikkerhet og større sammenhengende bilfrie utearealer. Lån ytes fortrinnsvis til garasjehus, garasjer i kjeller under blokk og rekkegarasjer på to plan.

Anlegget bør omfatte minst 8 garasjeplasser. Avstanden fra garasje til den enkelte bolig bør ikke være for stor.

For øvrig er det en forutsetning at trafikksystemet tilfredsstiller de kvalitetskrav som er gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-4/75 "Gode boligområder", side 10.

I mange tilfelle vil garasjespørsmålet først melde seg etter hvert. Det anbefales derfor etappevis utbygging. Husbanken vil forbeholde seg å vurdere om behovet antas å være tilstrekkelig stort på det aktuelle tidspunkt.

Den som vil søke om garaselån bør henvende seg til Husbanken for å få klarlagt lånemulighetene før tomtediskonering og prosjektering fastlegges.

En forutsetning for å få tilsagn om garaselån er at organisasjonsformen er godtatt av Husbanken på forhånd. Oppføring av garasjeanlegg har vært organisert på forskjellige måter. En vanlig form er at garasjene føres opp av garaselag som dannes av bileierne for dette formål. Ordningen er fleksibel og ligger til rette for etappevis utbygging. Ordningen har også den fordel at alle utgifter belastes dem som i siste instans bør bære utgiftene, nemlig bileierne. Garaselag antas å bli særlig aktuelt i eldre boligområder. For øvrig godtar en at en kommune, stiftelse, boligbyggelag eller borettslag står som eier av garasjene.

I tilfelle et borettslag skal stå som eier av garasjelegget skal følgende eier- og organisasjonsform nyttes:

Borettslaget fører opp garasjelegget og administrerer driften av det. Egenkapitalen for samtlige garasjeplasser skaffes til veie av borettslaget ved lån, eventuelt ved lån garantert av vedkommende kommune og/eller ved innskudd fra samtlige borettshavere. Boretts- haverne kan søke om å bli fritatt fra å leie garasje. Slik søknad skal innvilges så lenge vedkommende borettsfører ikke eier/dis- ponerer bil.

Borettsfører som leier garasje betaler en leie som dekker drifts- utgiftene for vedkommende garasje, herunder renter og avdrag/av- skrivning, vedkommende lån/kostnader for garasjen. Ubesatte garasje- plasser disponeres av borettslaget for eventuelle inntektsbringende formål. Det overskudd/underskudd som blir resultatet av driften av de ubesatte garasjeplassene, utlignes på samtlige borettsfører. Dersom egenkapitalen for garasjelegget er skaffet til veie helt eller delvis ved innskudd fra samtlige borettsfører, bør et beløp som tilsvarer renteutgiftene vedrørende garasjeinnskuddet gå til fradrag i de leier som blir fastsatt for boligene, mens garasje- leien settes tilsvarende høyere.

Det kan godkjennes mindre endringer i ovennevnte organisasjons- mønster forutsatt at disse endringer ikke vil virke urimelige over- for husstander som ikke har bil.

Borettslaget bør vurdere om det skal kreves avgift for markparker- ing på området til dekning av forrentning av anleggskostnadene, motorvarmere og snømaking, og om det i vedtektene bør inntas bestem- melser om forbud mot parkering på interne veier.

Garaselån kan innvilges inntil 75% - i spesielle tilfelle inntil 85% - av anleggskostnadene, dog for tiden begrenset til:

- a) kr. 5.300,- for hver garasjeplass, beskyttet av vegger og tak mot regn og snø
- b) kr. 7.700 pr. garasjeplass i underetasjen i boligbygg samt i øverste etasje i garasjehus hvor det ikke parkeres på tak.
- c) kr. 11.000 pr. garasjeplass som er anlagt under biloppstil- lingsplasser og andre garasjeplasser (garasjehus)

Lån er videre begrenset til en garasjeplass pr. leilighet. Hus- banken krever sikkerhet for lånet med pant i vedkommende bolig- eiendom med prioritet etter Husbankens ordinære lån og/eller med pant i særskilt tomt for garasje. Hvis lånet ikke er sikret med pant i vedkommende boligeiendom, kreves kommunal garanti.

Rentesatsen for garaselån er for tiden 7% p.a. Lånet avdras for tiden med 5% p.a. de første 5 år, 6½% p.a. de neste 5 år og 8½% p.a. i tredje 5-års periode, alle satser i prosent av opp- rinnelig lån. Så vel rentesats som avdragssatser er bundet i 5 år.

Med dette utgår HB-blad nr. 9802.